

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 facente parte dell'elenco dei beni di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento.

LOTTO G:

Locale sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via Toscanini n.3 al piano seminterrato, destinato a parcheggio e locale di sgombero, composto da unico ambiente pilastrato, un locale deposito, un anti w.c. e w.c.; un locale con la cisterna idrica, e due rispostigli, censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 7-8.**

Dati catastali: Iscritto al N.C.E.U. del Comune di Isola delle Femmine al foglio **2** particella **635** sub **7**, Cat. C/6, cl.6 cons. 80 mq, sup. catast. 80 mq, Rendita € 136,34, *Via Toscanini n.3 piano S-1*; e al foglio **2** particella **635** sub **8** Cat. C/6, cl.6 cons. 142 mq, sup. catast. 142 mq, Rendita € 242,01, *Via Toscanini n.3 piano S-1*; entrambi intestati a "B"(proprietario livellario 1/3); a "C"(proprietario livellario 1/3), a "D" (proprietario livellario 1/3) e a "Pilo Girolamo; fu Ignazio (diritto del concedente) (*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 però che vi è una difformità tra la titolarità degli immobili e l'intestazione catastale; infatti gli immobili appartengono ai soggetti esegutati "B", "C" e "D" per la quota di 1/3 ciascuno, ma nella visura catastale oltre agli intestatari esegutati che vengono indicati come **proprietari livellari 1/3**, viene indicato anche un quarto intestatario tale sig. "I" (*diritto del*

concedente). Occorre pertanto procedere alla rettifica dell'errata intestazione catastale, mediante voltura. Per quanto riguarda invece gli identificativi catastali, l'immobile costituisce di fatto un'unica unità immobiliare, mentre catastalmente trattasi di due unità distinte (sub 7 e 8). Anche dal punto di vista della regolarità urbanistica, è stato dichiarato agibile *“il locale a piano seminterrato con ingresso dalla via Toscanini n.3 composto da unico ambiente con annessi due w.c. e due riposigli destinato a parcheggio e locale di sgombero”*; pertanto occorre procedere alla variazione catastale unificando i due subalterni in un unico sub.

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

- A Nord con Via G. Verdi;
- A Ovest con Via Toscanini;
- A Sud con rampa di accesso ed altro immobile di proprietà di terzi, facente parte di altro edificio;
- A Est con immobile di proprietà di terzi, facente parte di altro edificio.

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Via Verdi n.8 (oggi 20) angolo Via Toscanini n.1, realizzato con **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, per cui è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992 in data 09.06.1993** (*cfr. all.3*). Pertanto l'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico. La planimetria catastale non è conforme in quanto trattasi di due unità distinte (sub 7-8) che nella realtà sono unificate in un'unica unità immobiliare; pertanto occorre procedere alla variazione catastale a mezzo docfa con la fusione delle due unità sub 7 e 8 in un'unica unità immobiliare e presentazione di nuova planimetria (*cfr. all.6 – rilievo stato attuale*).

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 prossimità del centro, ad angolo tra la Via G. Verdi e la Via Toscanini. (*cfr. all. 4- Ubicazione immobile*).

Breve descrizione dell'edificio: L'immobile fa parte di un edificio a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, ubicato a Isola delle Femmine in Via G. Verdi n.20 (ex 8) e Via Toscanini n.1 e realizzato tra il 1990 e il 1991.

L'edificio si compone di due appartamenti al piano terra (sub 1 e 3), un appartamento al piano 1° (sub 4) e uno al secondo (sub 5) e una terrazza praticabile al terzo piano (sub 6) con accesso dalla scala condominiale, oltre un locale autorimessa al piano seminterrato (sub 7-8), con ingresso dalla Via Toscanini n.3. L'ingresso principale è collocato su Via G. Verdi al civico 20 (ex 8), dal quale un portoncino in alluminio e vetro dà accesso alla scala condominiale che serve tutti gli immobili ad eccezione dell'appartamento di piano terra a dx (sub 1), il cui ingresso è indipendente e collocato in Via Toscanini n.1, da un cancelletto pedonale che consente l'accesso ad un balcone coperto. Al piano seminterrato si accede sia dalla Via Toscanini n.3 tramite una rampa carrabile, alla fine della quale è collocato un portone in ferro; sia dalla scala condominiale di Via Verdi n.20 (ex 8), attraverso una porta in alluminio.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a terrazza piana praticabile (sub 6) accessibile dalla scala condominiale; le facciate sono intonacate con parapetti dei balconi realizzati con setti in muratura e porzioni di ringhiera in ferro; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e sono provvisti di serrande in plastica. Il fabbricato usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete elettrica; l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale. Lo stato d'uso è complessivamente buono (*cfr. All. 5 – Documentazione fotografica*).

Descrizione dell'unità immobiliare: L'immobile è ubicato al piano seminterrato, con ingresso secondario dalla scala condominiale di Via Verdi n.20 (ex 8) e ingresso principale dalla rampa carrabile in Via Toscanini n.3, alla fine della quale vi è un portone in ferro con dispositivo di apertura automatica.

Il locale è composto da un unico ambiente pilastrato, un locale deposito, un anti w.c. e w.c., due ripostigli e un locale contenente la cisterna idrica a servizio dell'intero fabbricato.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Sono presenti finestre alte in alluminio munite di vetro retinato e grate di sicurezza esterne; gli infissi interni (dei servizi e del locale cisterna) sono costituiti da porte a soffietto; la porta del locale ripostiglio è costituita da una porta a due ante in alluminio.

La pavimentazione di tutto il locale è in graniglia di marmo. Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura tipo "ducotone; i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle in ceramica fino al soffitto e dotati di sanitari e rubinetteria di ordinaria categoria. L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico adeguato alla normativa vigente (dotati di dichiarazioni di conformità ai sensi della

L.46/90). Nel soffitto si presentano a vista le tubazioni di adduzione idrica e di scarico delle acque reflue degli immobili dei piani superiori. Le planimetrie catastali sono conformi, ma l'immobile costituisce di fatto un'unica unità immobiliare, mentre catastalmente trattasi di due unità distinte (sub 7 e 8). L'unica difformità riscontrata è la realizzazione di un locale deposito nell'unità corrispondente al sub 8, nell'angolo tra il vano scala e la parete su Via G. Verdi.

Occorre pertanto procedere alla variazione docfa con la fusione delle due unità sub 7 e 8 in un'unica unità immobiliare.

L'immobile ha una superficie utile di mq 260,00, una superficie coperta di mq 280, e un'altezza utile di mt 2,60.

Titolo di proprietà: L'unità immobiliare è pervenuta ai sig.ri "B", "C" e "D" (proprietà per 1/3 ciascuno), per averla edificata su area di cui al foglio 2 p.lle 622-632 e 635, acquistata giusta atto di compravendita del 29.10.1987, ai rogiti del Notaio Marcello Orlando, Rep. 17618, trascritto a Palermo in data 21.11.1987 ai nn.43604/32891, da potere della sig.ra "J".

Stato di possesso: L'immobile allo stato attuale è utilizzato come deposito dai proprietari sig.ri "B", "C" e "D".

Formalità e vincoli od oneri a carico dell'acquirente: Non vi sono oneri a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per la variazione catastale (€ 400,00 c.a.). Non vi è condominio costituito, trattandosi di complessivi quattro appartamenti e un'autorimessa, che si dividono le spese di luce e pulizia della scala; 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 i sig.ri "B", "C" e "D" (proprietà per 1/3 ciascuno) sono proprietari dell'immobile facente parte del gruppo di immobili di cui al punto 2) 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 e 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

Non essendo in presenza di superfici accessorie, la superficie commerciale corrisponde alla superficie coperta.

Superficie commerciale = sup. coperta = mq 280,00

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 simili 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 storico*, fornisce per la tipologia "box", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 760/mq ed un massimo di €/mq 1.100/mq; per la tipologia "magazzini", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 380/mq ed un massimo di €/mq 570/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Isola delle Femmine** che fornisce per la stessa delimitazione *zona Espansione centro storico est*, per la tipologia "box e Parcheggi", valore di mercato da un minimo di € 711/mq (2° fascia) ad un max di € 1.062/mq (1° fascia) (€ 886/mq - fascia media).

Da un'analisi approfondita effettuata a Isola delle Femmine non sono stati trovati parametri di confronto (stessa destinazione, quadratura e ubicazione), per cui si è dedotto che l'immobile non ha una grande appetibilità commerciale, in zona e la sua fruibilità è probabilmente limitata ai proprietari dello stesso edificio.

Pertanto le caratteristiche generali del fabbricato, l'ubicazione, lo stato manutentivo rendono appropriato il prezzo a metro quadro pari ad € **530,00/mq**.

Valore commerciale = Sup. Comm. mq 280,00 * € 530,00 = € 148.400,00

A tale valutazione vanno detratti gli **oneri** per la variazione catastale mediante docfa, di € **400,00**.

Valore commerciale al netto degli oneri di regolarizzazione catastale =

€ 148.400,00 - € 400,00 = € 148.000,00

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

Lotto G: Locale sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via Toscanini n.3 al piano seminterrato, destinato a parcheggio e locale di sgombero, composto da unico ambiente pilastrato, un locale deposito, un anti w.c. e w.c.; un locale con la cisterna idrica, e due rispostigli, censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 7-8.**

Superficie commerciale mq 280,00;

Stato di conservazione: *discreto*

Stato di possesso: utilizzato come deposito/locale di sgombero dagli esecutati

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 148.000,00

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. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale – scala 1/200
3. Certificato di Abitabilità n.8992 del 09.06.1993
4. Ubicazione dell'immobile
5. Documentazione fotografica
6. Rilievo stato attuale

