



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. n.1100/1998

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA S.P.A. - Divisione [REDACTED]

(rappresentato dall' Avv. Massimo TAGLIARENTI)

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.E.s. n.1100/1998

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. De Negri

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Servizi legali ed ingegneristici - Via Assis. Monz. 40 - 90045 MONTICATALE

SOMMARIO

Premessa	3
Nomina del C.T.U.	4
Sopralluoghi - verbali	6
Risultati degli accertamenti	
1. Primo quesito: Individuazione dei beni oggetto di pignoramento	7
2. Secondo quesito: Difformità in materia urbanistica	8
3. Terzo quesito: Dati catastali aggiornati	10
4. Quarto quesito: Descrizione ed identificazione del bene	11
5. Quinto quesito: Determinazione del valore di mercato del bene	13
6. Conclusioni	16

Allegati

A.01. Verbali di sopralluogo	
A.02 Domanda di Sanatoria	
A.03 Planimetria abuso edilizio	
A.04 Visura catastale	
A.05 Stralcio PRG	
A.06 Planimetrie in scala 1:100	
A.07 Documentazione fotografica	
A.08 Osservatorio dei valori immobiliari	
A.09 Tabella parametrica	

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 1100/1998 promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. divisione [redacted] nei confronti dei Sigg.ri [redacted]

(nata a [redacted] e deceduta il [redacted])

(nata a [redacted], [redacted] (nato a [redacted])

[redacted] (nata a [redacted], [redacted] (nato

a [redacted] [redacted] re (nato a [redacted])

[redacted] (nato a [redacted])

Il Banco di Sicilia S.p.A. divisione [redacted] è creditrice dei sigg.ri [redacted]

[redacted], domiciliata in [redacted]

[redacted], tutti domiciliati in [redacted]

[redacted] domiciliato in [redacted]

[redacted] della somma di L. 58.891.505 oltre interessi contrattuali maturati e maturandi.

Ai suddetti debitori venne notificato atto di precetto in data 02-03-18-20 novembre 1998 con il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato l'atto di pignoramento immobiliare il 11.01.1999 con il quale si obbligava i debitori a non sottrarre, a garanzia di credito, l'appartamento sito in Palermo, alla Via Perpignano n.310, al secondo piano, a destra salendo la scala, esteso mq. 156 circa oltre mq.29 circa di terrazza e balcone, composto da salone, pari a due stanze, tre vani, ingresso, corridoio, cucina, due wc, ripostiglio, terrazza e balcone. Iscritto al NCEU alla partita 158168, fg. 52, p.lla 375 sub.11.

Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei RRJI di Palermo in data

19/01/1999 ai numeri 872-741.

Risultano inoltre, agli atti:

- n.2 ricorsi per intervento della Banca di Palermo S.p.A. depositati in data 27.07.2000, rispettivamente per un credito di L. 27.07.2000 e L. 29.268.341 oltre interessi ed ogni altra spesa dovuta al momento al momento della distribuzione delle somme, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Paolo Chiarello.

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

Premesso quanto sopra, il G. Es. Dr. Aldo De Negri, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che prestava giuramento di rito all'udienza del 18.12.2003 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 credito 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 altresì 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 comunale 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, mediate 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'pletamento 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 24/06/2004.

SOPRALLUOGHI E VERBALI

Per l'pletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava, mediante lettere raccomandate A.R. del 26-27/01/2004 l'Avv. Massimo Tagliareni (in qualità di rappresentante e difensore del Banco di Sicilia S.p.A. divisione [redacted]) nonché la Sig.ra [redacted] onde effettuare un primo sopralluogo sull'immobile in oggetto in data 31/01/2004 (V. allegato n. 1).

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 all'immobile.

Al sopralluogo presenziavano i Sigg. [REDACTED]

durante il sopralluogo è emerso che in data 09/08/2003 è deceduta la sig.ra [REDACTED], senza che sia ancora stata aperta la dovuta successione; l'appartamento è in atto abitato dal figlio [REDACTED]

RISULTATI DEGLI ACCERTAMENTI.

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

1° Quesito - Individuazione dei beni oggetto di pignoramento

In riferimento all'Atto di pignoramento - R.E. 1100/1998 - relativo al bene immobile di proprietà dei Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] sito in [REDACTED] consulente fa rilevare che l'immobile è univocamente identificabile, come di seguito specificato:

□ Appartamento per civile abitazione censito al NCEU di Palermo, Foglio 52, Particella 375, sub. 11, composto da salone, pari a due stanze, tre vani, ingresso, corridoio, cucina, due wc, ripostiglio, terrazza e balcone, *ad eccezione della terrazza che ad oggi è stata abusivamente trasformata a vano soggiorno annesso alla cucina*.

Dall'esame dei registri giacenti presso la Conservatoria dei RR.II di Palermo, il C.T.U. ha potuto rilevare che sull'immobile di cui trattasi gravano i seguenti

pesi:

PIGNORAMENTI

BENE PIGNORATO	A FAVORE	CONTRO	TRASCRIZIONE	REG. GEN.
Immobile in Palermo	Banco di Sicilia	[REDACTED]		872
Via Perpignano n.316	S.p.A. Divisione	[REDACTED]	14/01/1999	REG. PART.
F.52 p.la 375 sub 11	[REDACTED]	+6		741

Divisibilità del bene: In ordine al quesito posto dal G.Es., si può affermare con sicurezza che l'immobile oggetto della presente, in funzione delle modifiche e delle trasformazioni subite, non è in alcun modo divisibile; inoltre la divisione non consentirebbe la formazione di unità abitative indipendenti che siano conformi a quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle norme igienico sanitarie che regolano la materia.

2° Quesito - Difficoltà in materia urbanistica

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Palermo, per l'immobile è stata presentata istanza di sanatoria a nome di [REDACTED] defunto coniuge di [REDACTED] presentata al Comune di Palermo al n. 0758075500 del 01/03/1987 ai sensi della Legge 47/85 (V. allegato n. 2).

La domanda di sanatoria, riguarda l'intero immobile costituito da quattro piani fuori terra, realizzato negli anni 50, e per il quale è stata dichiarata l'ultimazione entro il 1965. Alla domanda di sanatoria in due rate sono stati allegati i dovuti moduli di versamento per L.219.000 ad Aprile 1987, ed a saldo di L.743.000 a Giugno 1987. La pratica presente all'Ufficio Condono del Comune di Palermo risulta carente della seguente documentazione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Grafici di Rilievo a firma di un Tecnico abilitato alla professione,
2. Documentazione fotografica;
3. Richiesta di autorizzazione allo scarico,
4. Certificazione di idoneità statica senza deposito al Genio Civile,
5. Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato alla professione,

Dall'esame delle planimetrie catastali, nonché delle planimetrie presenti all'interno della pratica di sanatoria -utilizzate ai soli fini di calcolo delle superfici da condonare e prive di timbro e firma-, il C.T.U. ha accertato che l'immobile è stato ulteriormente ampliato senza le dovute autorizzazioni (V. allegato n. 3).

Verificato che tale difformità consiste in un ampliamento del vano cucina, e precisamente nella chiusura del vano terrazzo nella zona retrospetto con un ampliamento di circa 14 mq, il tutto realizzato in epoca antecedente al 1987 come dichiarato dal Sig. [REDACTED] si precisa che anche tale abuso potrà essere sanato ai sensi del comma sesto dell'art.40 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini del calcolo della sanzione, i versamenti da effettuarsi riguardano il costo di costruzione e gli oneri di concessione in riferimento alla L.N. 326/2003, emanata dalla Regione Sicilia con Circolare Assessoriale del 10/02/2004.

Il genere di abuso ricade nella tipologia 2 - opere senza concessione ma conformi al Prg ed alle norme urbanistiche - all'interno del Comune di Palermo, per il quale riporta di seguito il riepilogo degli oneri da versare:

Superficie	Oblazione	Oneri di concessione	TOTALE
	€ 100,00 al mq	€ 89,00 al mq	ONERI
Terrazzo/ Cucina mq 14	€ 1.400,00	€ 1.246,00	€ 2.646,00

3° *Questio*: - Dati catastali aggiornati

Il CT.U. sottopone alla cortese attenzione del Sig. Giudice l'identificazione catastale aggiornata degli immobili oggetto del pignoramento, dopo le opportune verifiche presso l'UTE di Palermo.

Unità immobiliari. Dati identificativi (V. allegato n. 4):

(Appartamento) Comune censuario : Palermo

• Indirizzo: Via Perpignano n. 310, piano 2

• Foglio: 52

• Particella: 375

• Sub: I I

• Categoria: A/3

• Classe: 4

• Consistenza: 6 vani

• Rendita: € 247,90

Intestatari:

1) [redacted] nata a [redacted] deceduta il

[redacted] C. F. [redacted]

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

3) [redacted] nato a [redacted] C. F.

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

5) [redacted] nato a [redacted] il [redacted] F.



6) [redacted], nato a [redacted] C. F. [redacted]

7) [redacted] nato a [redacted] C. F. [redacted]

Ad oggi l'intestataria n. 1 [redacted] è deceduta in data [redacted] per la stessa non è ancora stata aperta successione.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile ubicato in Palermo, Via Perpignano n.310 (F. 52 p.la 375 sub.11), oggetto di pignoramento, è di proprietà dei Sigg.ri [redacted]

[redacted] rispettivamente la prima per un terzo, e gli altri per due diciottesimi ciascuno, in forza della successione legittima del rispettivo marito e padre [redacted]

[redacted] è deceduto [redacted] giusta denuncia di successione n.9, vol. 3700, registrata all'Ufficio Registro Successioni di Palermo in data 10.08.1990 al n.3486. Detta denuncia non risulta ancora trascritta.

4° Querisio - Descrizione ed identificazione dei beni

L'immobile di cui trattasi è ubicato al piano secondo della Via Perpignano all'altezza del civico 310 in Palermo, avente una superficie netta di mq. 149,68.

L'impianto viario esistente si articola su un asse stradale perpendicolare a viale Regione Siciliana, originario di un tessuto urbano risalente agli inizi del 1900

quale Pitrè e facente parte del periferia campestre di Palermo (V. allegato n. 5).

Tale quartiere presenta le caratteristiche di borgata con le attività commerciali e un ampio numero di abitazioni di medie dimensioni alternate case isolate, a schiera a non più di due/tre elevazioni, fatta eccezione di pochissimi edifici



multipiani.

La struttura dell'edificio oggetto della presente relazione di consulenza è in muratura portante; si compone di quattro elevazioni fuori terra, così suddivisi: ampio magazzino al piano terra ed appartamenti ai piani successivi.

I prospetti sono stati trattati con intonaco tipo Li Vigni solo al piano terra ed al piano primo e versano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Il resto della struttura non è stata rivestita dell'indispensabile strato di intonaco che ne consente la protezione dagli agenti atmosferici. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in alluminio a doppio battente e vetri e sono dotati di apposite serrande in pvc.

All'edificio si accede tramite un portone di legno in pessimo stato di conservazione, il vano scala, ad eccezione del collegamento tra il piano terra ed il primo, è ancora allo stato grezzo. All'appartamento si accede tramite una porta in legno semicorazzata (V. allegato n. 6).

L'immobile in oggetto è composto da un ingresso per mezzo del quale si accede ad un ampio salone, ad una camera da letto prospiciente la Via Perpignano ed a un lungo corridoio; quest'ultimo serve da disimpegno per due camere da letto, due wc rispettivamente muniti di vasca da bagno e doccia, un piccolo ripostiglio ed un ampia cucina a cui si accede tramite un vano soggiorno.

L'interno della struttura è illuminata da due lucernai, uno ad uso esclusivo del wc doccia, l'altro a servizio del corridoio (V. allegato n. 7).

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

Pavimentazioni: tutti gli ambienti risultano pavimentati con mattoni in ceramica

da 40*40 di colore scuro e decorazioni varie; ad eccezione della cucina e dei wc che presentano cotto ceramico da cm 25*25.

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, la cucina ed i servizi igienici sono parzialmente rivestiti con piastrelle in gres porcellanate variopinte.

L'impianto elettrico non è rispondente alla vigente normativa della legge 46/90; l'immobile è privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento; è presente allaccio idrico diretto alla rete comunale per mezzo di contatore.

Confini: L'immobile in oggetto, come si desume dagli atti in possesso del sottoscritto, confina: a Est con Via Perpignano, a Sud con Lucernaio di proprietà aliena, ad Ovest con cortile interno di proprietà aliena, a Nord con edificio di proprietà aliena.

5° Quesito – 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:

- * *Stimato 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 riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare. 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.

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 scaturenti 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 censuale, riferito 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 ai fabbricati non intensivi, della zona semicentrale a destinazione residenziale.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq. (V. allegato n. 8).

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 di € 1.000,00/mq.

Superficie commerciale lorda di circa 172,08 mq. (V. allegato n. 9)

Prezzo unitario = € 1.000,00 al mq

Si ottiene: mq 172,08 x € 1.000,00 = € 172.080,00 = € 172.000,00

Considerando gli oneri gravanti per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, la cui pratica deve essere totalmente integrata presso l'Ufficio Sanatorie edilizie del Comune di Palermo, comprensivi di:

1. Integrazioni per il costo di costruzione e gli oneri urbanistici (€ 2.646,00)
2. Onorario per la progettazione, calcolo strutturale, ecc

per un costo unicomprendivo di circa € 10.000,00.

Pertanto il valore di mercato resta così determinato:

$$€ 172.000,00 - € 10.000,00 = € 162.000,00$$

(leggasi entro Centosessantaduemila/00.)