

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”<sup>1</sup> + 1**

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO***

**LOTTO 2**

---

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

---

<sup>1</sup> 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 cointeressate.

## 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 precedente 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 precedente, a quelli intervenuti ed al debitore.

## PARTE 1<sup>a</sup> : **ricognizione fascicolo di causa, accertamenti documentali.**

Dalla cognizione 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 precedente 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 Alfonte 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 precedente, 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 x

### **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 devesi tenere 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 x-x 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 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° 2**

##### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE**

Abitazione di tipo civile sita nel comune di Palermo corso Pisani n. 274, edificio B, piano quarto salendo a dx, avente superficie lorda pari a circa mq 120 e composta da saletta d'ingresso, salone, corridoio, due camere, cucina soggiorno, wc bagno, wc doccia, veranda di superficie utile pari circa a mq 4.80 ed un balcone di superficie utile pari a circa mq 6.60.

In catasto l'unità immobiliare in parola risulta identificata al fg. 60 p.la 898 sub 11, Z.C. 2, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 503.55.

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale sono state riscontrate marginali variazioni della distribuzione degli spazi interni consistenti nella eliminazione del tramezzo esistente tra la cucina ed il quinto vano originario adiacente, la riduzione della superficie della saletta d'ingresso a vantaggio del salone e la realizzazione di una veranda nel balcone della cucina.

Le variazioni interne sono regolarizzabili mediante comunicazione al Sindaco resa ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/1985 ed a fronte del pagamento di una ammenda pari ad € 250,00 trattandosi di comunicazione tardiva; al fine di regolarizzare la veranda potrà essere presentata istanza ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 con allegato versamento pari ad € 25,00 al mq (totale € 120,00). Il tutto da risultare da apposite relazioni asseverate da tecnico abilitato.

L'unità immobiliare in oggetto, pur avendo caratteristiche non di lusso si presenta ben distribuita ed in ottimo stato di conservazione; tutti gli ambienti, ad eccezione del WC secondario, sono ben aerati ed illuminati direttamente dall'esterno; essa è ubicata al quarto piano di uno stabile di sette piani, prospiciente il corso Pisani sul quale essa affaccia con n. 1 balcone e n. 2 finestre.

I pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color argento, quelli interni sono in legno a riquadri.

Gli impianti elettrico, citofonico, idrico e di scarico appaiono correttamente realizzati anche se non è stato possibile accertare se sono dotati di certificazione ai sensi del decreto 37/2008. Il rivestimento esterno dell'edificio ed i sottobalconi sono abbisognevoli di interventi di manutenzione straordinaria.

Trovasi in zona con caratteristiche medie/popolari, centrale, densamente popolata, servita da mezzi pubblici di trasporto nel raggio di mt. 100 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 ai piani terreni degli stabili.

#### STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità dei soggetti "B" e "C".

#### ACCERTAMENTI DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

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 x. 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 x sulla scorta delle concessioni edilizie prot. 1007 del 24/05/1978 e prot. 1195 del 01/07/1978.

#### BENE n° 3

Trattasi del posto auto in dotazione dell'unità immobiliare corrispondente al bene n. 2; è ubicato nell'atrio condominiale, ha superficie pari a circa mq. 10 ed è censito in catasto al fg. 60 p.la 916 sub 6, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq, Rendita € 12.91.

#### PARTE 2<sup>a</sup> : 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 2



Si premette che il pignoramento immobiliare è stato imposto sulla metà indivisa dei seguenti due cespiti:

a) appartamento di cui al punto 2 dell'atto di pignoramento catastalmente individuato al fg. 60 p.la 898 sub 11, risulta in catasto di proprietà del soggetto "B" per  $\frac{3}{4}$  e per il rimanente  $\frac{1}{4}$  di proprietà del soggetto "C";

b) posto auto di cui al punto 3 dell'atto di pignoramento catastalmente individuato al fg. 60 p.la 916 sub 6, ed ancora in testa alla ditta costruttrice x

Lo scrivente, ritenuto, sulla base delle caratteristiche planimetriche dell'appartamento, che non sia tecnicamente possibile procedere alla sua divisione, e considerata la complementarietà costituita dal posto auto, propone la formazione di un unico lotto costituito dalla metà indivisa dell'insieme dei beni n. 2 e n. 3:

### Descrizione del Lotto 2

Metà indivisa dei seguenti cespiti:

a) appartamento di civile abitazione catastalmente individuato al fg. 60 p.la 898 sub 11, Z.C. 2, Cat. A/2, Classe 7, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55 risulta in catasto di proprietà del soggetto "B" per  $\frac{3}{4}$  e per il rimanente  $\frac{1}{4}$  di proprietà del soggetto "C";

b) posto auto catastalmente individuato al fg. 60 p.la 916 sub 6, Z.C. 2, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 10 mq, Rendita € 12,91, risulta ancora in testa alla ditta costruttrice

### Risultanze delle indagini di mercato

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 2.000 a 2.500 €/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/CUBA-CALATAFIMI

Codice di zona: C8 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€mq x mese)		Superficie (L/N)
		(€mq)			Min	Max	
		Min	Max				
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2000	L	3,9	5,1	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	1200	1600	L	3,3	4,6	L

economico

Box	NORMALE	1100	1450	L	5,3	6,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	880	1200	L	3,9	5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	590	780	L	2,7	3,4	N



### Valore di mercato del lotto 2

Per l'appartamento, sulla base delle superiori considerazioni, lo scrivente, attesi i caratteri urbanistici del contesto in cui l'immobile ricade, ritiene di doversi riferire ad un valore unitario di partenza pari a 2.200 €/mq, di poco superiore al valore massimo rilevato dall'Osservatorio, ma in linea con i dati del mercato immobiliare.

Tale valore, inoltre, va corretto opportunamente con dei coefficienti che tengano adeguato conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte ed in particolare:

Coefficiente di vetustà 0,90

Coefficiente di piano 1,00

Coefficiente di esposizione/luminosità 1,00

Si perviene così al valore unitario di stima pari a €/mq 2.200,00 \*0,90 = €/mq 1.980,00

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata con i criteri correntemente adottati dal mercato immobiliare assomma a mq 120,00+(4,80+2,70)\*0,33 = mq 122,50

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

mq 122,50 x €/mq 1.980,00 = € 242.550,00

Va dedotto il costo della regolarizzazione edilizia che si stima in complessive € 1.500,00

Va aggiunto il valore del posto macchina che si stima in € 8.000,00

Pertanto si ha, per l'unità immobiliare comprensiva di posto auto:

**V= €242.550,00 - €1.500,00 + €8.000,00 = €249.050,00**

**Ne risulta il valore del lotto 2 (metà indivisa dell'insieme dei beni n. 2 e n. 3) =**

**V/2= €249.050,00/2 = €124.525,00**

**In cifra tonda €124.500,00 (diconsi euro centoventiquattromilacinquecento/00)**

### Allegati per il lotto 2 (nel fascicolo riservato)

1. Scheda identificazione persone fisiche o giuridiche
3. Verbale di sopralluogo del 04/03/2010
9. Visura catastale u.i. fg. 60 p.la 898 sub 11
10. Planimetria catastale u.i. fg. 60 p.la 898 sub 11
11. Planimetria stato dei luoghi u.i. fg. 60 p.la 898 sub 11
12. Visura catastale u.i. fg. 60 p.la 916 sub 6
13. Planimetria catastale u.i. fg. 60 p.la 916 sub 6

Fotografie dalla n. 1 alla n. 10

Ing. Francesco Amato



.....