

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA
BANCA SICULA
CONTRO
(A)
(827/1991 R.G. Es. e Proc. Parz. Riun. n. 683/1997)

GIUDICE: DR. VINCENZO LIOTTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Palermo, 30 Novembre 2011

Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Maurizio Sulli – Via Sirio n. 7 - Tel. 091/447437 – 347/7790930
depositata a Palermo Anno 2011



* * *

2. ISTANZA EX ART. 586 C.P.C.

Con istanza ex art. 586 c.p.c. del 07/10/2011 il Sig. (A), elettivamente domiciliato in Palermo, Via Torquato Tasso n. 4, presso lo studio dell'avv. Massimiliano Raneli che lo rappresenta e difende premettendo che:

- ✓ ai danni dell'odierno istante è pendente procedura di espropriazione immobiliare R.Es. n. 827/91, riunita parzialmente alla procedura n. 683/97, delega notarile n. 362/03;
- ✓ oggetto della citata procedura è l'immobile sito in Palermo via Cruillas n. 83/B, scala b, piano rialzato, interno 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, part. 2851 sub 2, superficie commerciale mq 242;
- ✓ in data 28 settembre 2011, innanzi al Notaio delegato, presso i locali dell'A.S.P.E.P. Notai di Palermo, si è svolta la vendita all'incanto del bene sopra citato;
- ✓ il prezzo a base d'asta è stato stabilito in € 104.000,00, con rialzo minimo di € 5.000,00;
- ✓ in esito alle operazioni d'asta, alle quali ha partecipato un solo offerente, l'immobile staggito è stato aggiudicato per il prezzo finale di € 109.000,00

ha chiesto "all'adito G.E. di esercitare il potere/dovere di sospensione dell'aggiudicazione, attesa l'assoluta incongruità del prezzo di aggiudicazione".

* * *

Nello specifico l'odierno esecutato ha fatto presente che "la valutazione di stima dell'immobile aggiudicato in data 28 settembre 2011 risale al 10 settembre 1996, e per tale ragione, pur costituendo un mero valore indicativo, non risulta essere attendibile ai fini della determinazione della base d'asta. La circostanza che la stima dell'allora CTU Ing. Onofrio Palermo risalga a ben quindici anni fa, unitamente





letta all'adozione dell'euro quale moneta avente corso legale, non può che costituire un primo ineludibile elemento di distorsione del meccanismo di liquidazione coattiva del bene immobile oggetto di aggressione esecutiva. Il sistema di mera conversione del valore di stima dalla lira all'euro ha, infatti, determinato di per sé una condizione di pregiudizio per il debitore esecutato, nonché per gli stessi creditori, non considerando il meccanismo di implementazione dei valori connesso all'introduzione della nuova moneta. Un ulteriore elemento di distorsione è da rinvenire nella inattendibilità, causa il decorso del lunghissimo arco temporale - ben quindici anni -, di alcuni dei parametri esaminati dal CTU per la determinazione del valore. Ed invero. L'allora CTU a pag. 8 della relazione così scriveva: "Nel determinare detto valore si terrà conto del prezzo corrente di mercato, delle condizioni dell'immobile (livello di piano, stato di conservazione, ubicazione topografica, grado di appetibilità del bene sul mercato, vetustà dell'immobile)". Ebbene! Non si può in alcun modo negare che le risultanze cui pervenne l'allora CTU, acquisendo gli allora valori correnti, non possono essere in alcun modo ritenute attendibili a distanza di ben quindici anni. Un rilievo valga a fondare l'assunto. L'allora CTU ritenne congruo stimare l'immobile di proprietà dell'odierno istante in base al parametro tecnico-commerciale di Lire 1.500.000 per mq. Il valore se espresso in euro sarebbe stato di € 774,68 per mq. Ebbene. Come da relazione di stima, a firma dell'Ing. Agostino Pantè, il valore oggi attribuibile al bene ascende a complessivi € 493.000,00. Il dato risulta essere confermato da una valutazione del mercato immobiliare palermitano effettuata da un operatore di settore - Centro Studi del Circuito Are@ffari affiliato a "Unica rete immobiliare" - che periodicamente pubblica "Il Borsino Immobiliare". In esso Borsino è dato, infatti, rilevare come per la zona di Cruillas la valutazione per immobili in ottimo stato - e tale è l'immobile dell'odierno istante - oscilla tra € 1.800,00 ed € 2.000,00 a metro quadro. In base a tale parametro di valutazione, il valore di stima





dell'immobile oggetto della procedura esecutiva oscillerebbe tra € 435.600,00 ed € 484.000,00. Il valore posto a base d'asta dell'incanto svoltosi il 28 settembre 2011 è stato, invece, di € 104.000,00, e quello di aggiudicazione di soli € 109.000,00. L'eccessiva incongruità, e, dunque, la notevole inferiorità del prezzo di aggiudicazione rispetto a quello giusto, appare di tutta evidenza! E si badi. La formulanda istanza non vuole rappresentare un'opposizione alla stima, la quale certamente sarebbe assolutamente tardiva. Ma vuole unicamente sollecitare l'esercizio del potere di sospensione dell'aggiudicazione che l'art. 586 c.p.c. attribuisce al Giudice dell'esecuzione, considerata la risalenza della perizia a ben quindici anni orsono”.

* * *

Tenuto conto di quanto dedotto l'odierno istante ha chiesto all'Ill.mo G.Es. quanto segue:

- Revocare ai sensi dell'art. 586 c.p.c., l'aggiudicazione dell'immobile sito in Palermo via Cruillas n. 83/B, scala b, piano rialzato, interno 2, identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Fg. 39, part. 2851 sub 2, superficie commerciale mq. 242, intervenuta all'incanto svoltosi, in relazione alla procedura esecutiva 827/91, in data 28 settembre 2011, innanzi al Notaio delegato, presso i locali dell'A.S.P.E.P. Notai di Palermo;
- Disporre, ove ritenuto opportuno, nuovo incarico peritale ai fini della determinazione del valore di stima del citato immobile, con qualsivoglia consequenziale provvedimento.

* * *

3. OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo avere effettuato le verifiche di rito ed avere eseguito un esame preliminare della pertinente documentazione (istanza ex art. 586 c.p.c. e relativi allegati) prodotta agli atti





della procedura in argomento, con nota del 16/11/2011 (v. Allegato 1.1) lo scrivente C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/11/2011, ore 16:00 presso l'immobile oggetto del mandato conferito, sito in Palermo, Via Cruillas n. 83/b, scala b, piano rialzato.

In tale data lo scrivente si è recato presso l'appartamento *de quo*, dando inizio alle operazioni di consulenza e prendendo visione, nello specifico, dell'attuale stato di fatto dell'immobile sottoposto a procedura esecutiva alla presenza del sig. (A) assistito dal proprio legale (v. Allegato 1.2 - Verbale delle operazioni di consulenza).

* * *

4. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DE QUO

Descrizione dell'immobile:

L'immobile in argomento, sito nel Comune di Palermo, Via Cruillas n. 83/b, scala B, occupa porzione del piano rialzato di un edificio di civile abitazione in condominio con struttura portante in c.a., composto specificatamente da piano rialzato, due elevazioni fuori terra e lastrico solare di copertura (v. Allegato 2 – Foto n. 1 ed Allegato 3 – Planimetria e visura catastale).

L'appartamento *de quo* è composto da doppio ingresso (v. Allegato n. 2 – Foto n. 3 e n. 7), corridoio disimpegno (v. Allegato n. 2 – Foto n. 3), salone pari a due vani (v. Allegato n. 2 – Foto n. 2), soggiorno (v. Allegato n. 2 – Foto n. 8), n. 2 camere da letto (v. Allegato n. 2 – Foto n. 6 e n. 10), cucina (v. Allegato n. 2 – Foto n. 4), ripostiglio (v. Allegato n. 2 – Foto n. 7), w.c.b. (v. Allegato n. 2 – Foto n. 5) e w.c.d. (v. Allegato n. 2 – Foto n. 9) ed ha un interpiano netto pari a circa 2,90 m. Si precisa che sono altresì presenti le seguenti pertinenze esterne dirette: n. 4 balconi (v. Allegato n. 2 – Foto n. 11, n. 12 e n. 14), terrazzo di prospetto (in parte a verde ed in parte pavimentato – v. Allegato 2, Foto n. 13 e n. 14), ampio





terrazzo di retro-prospetto in parte coperto con tettoia realizzata con struttura del tipo precaria ed amovibile (v. Allegato n. 2 – Foto n. 11 e n. 12) e giardinetto di retro-prospetto sottomesso rispetto all'appartamento di piano rialzato (v. Allegato n. 2 - Foto n. 15 e n. 16). Si precisa che in corrispondenza del giardino di retro-prospetto è presente un piccolo locale di sgombero (v. Allegato n. 2 – Foto n. 16). E' possibile parcheggiare all'interno del residence in posto auto ad uso esclusivo.

Ubicazione

L'immobile ricade in una zona sub-urbana (località Cruillas) del Comune di Palermo urbanizzata e densamente edificata. L'arteria viaria principale più prossima a Via Cruillas è costituita dal Viale Michelangelo (tratto di valle limitrofo all'innesto con Viale Regione Siciliana). Nel tratto di Via Cruillas ove è ubicato l'appartamento de quo non sono presenti significative attività commerciali. La strada *de quo*, pur avendo una sezione stradale piuttosto limitata, è a doppio senso di marcia ed è servita da mezzi pubblici.

Provenienza del bene, confini e dati catastali

L'appartamento *de quo* è pervenuto al sig. (A) a seguito della costruzione del fabbricato dallo stesso edificato n.q. di imprenditore edile su terreno acquistato con atto di compravendita - Rep. n. 10267, Racc. n. 3857, rogito in Palermo in data 11/06/1980 dal Notaio, Dr. Francesco Pizzuto, registrato in data 01/07/1980 al n. 13340 (v. Allegato 4).

Il cespite in argomento, distinto al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, num. 2851, sub 2, categoria A/2, classe 6, vani 8,5 (v. Allegato 3 - Visura catastale), prospetta su atrio condominiale interno e confina con proprietà condominiale e di altra ditta estranea alla presente procedura (v. Allegato 3 - Planimetria catastale).

Epoca dell'immobile e dati urbanistici relativi alla costruzione

Dall'esame della CTU in atti risulta che la costruzione risale ai primi anni '80 e che essa





è stata edificata con concessione edilizia n. 779 rilasciata in data 25/09/1980 dal Municipio di Palermo - Assessorato Edilizia Privata (v. Allegato 5). L'immobile de quo alla stato è privo del certificato di agibilità ed abitabilità. Dal confronto tra la planimetria catastale (recante la data 17/06/1983) e lo stato attuale dei luoghi risulta che non sono state apportate significative modifiche o mutamenti che richiedano il rilascio di nuovi provvedimenti autorizzativi e/o concessori da parte del Comune di Palermo ad eccezione delle modeste opere realizzate in corrispondenza della terrazza interna (è presente una tettoria realizzata con struttura precaria ed amovibile (montanti ed orizzontamenti in tubi metallici e copertura in onduline) che delimita una superficie coperta pari a mq 20,00 - v. Allegato 2, Foto n. 12 ed Allegato 6 - Circolare di Servizio n. 1 del 28/04/2010 - Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata), nonché nel giardinello di retro-prospetto (piccolo locale di sgombero pertinenziale - v. Allegato 2 - Foto n. 16).

Caratteristiche strutturali

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è costituito da un edificio con struttura portante in c.a. e solai verosimilmente in latero cemento, composto da piano terra, due elevazioni fuori terra e lastrico solare di copertura.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile (impianti e rifiniture)

L'immobile in esame è dotato di impianti (elettrico, idrico, scarico, etc.) sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche e/o comunali. E' altresì presente impianto di gas metano per l'alimentazione della cucina ed impianto di riscaldamento con piastre radianti autonome alimentate elettricamente.

I pavimenti interni dell'appartamento, quelli dei balconi e delle terrazze sono stati realizzati con elementi in ceramica. I pavimenti ed i rivestimenti dei w.c. e della cucina sono stati realizzati anch'essi con elementi in ceramica (v. Allegato 2, Documentazione fotografica).





Le pareti ed i soffitti dell'immobile sono intonacati con intonaco civile per interni (tonachina e gesso scagliola) e risultano tinteggiati con idropittura (v. Allegato 2, Documentazione fotografica).

Gli infissi esterni sono costituiti da elementi in alluminio anodizzato muniti di serrande, quelli interni in legno del tipo tamburato (v. Allegato 2, Documentazione fotografica).

La struttura precaria del tipo amovibile presente nel terrazzo di retro-prospetto è stata realizzata con tubi in metallo ed onduline (v. Allegato 2, Foto n. 10). Il locale di sgombero realizzato nel giardino ha pareti in muratura e copertura in onduline (v. Allegato 2, Foto n. 16).

Superficie commerciale

Stante l'assenza di specifiche contestazioni lo scrivente CTU farà riferimento nell'ambito del presente elaborato peritale alla superficie commerciale, pari a mq 242,00, riportata nella CTU in atti del Settembre 1996.

Stato di possesso

Con espresso riferimento a quanto emerso in occasione delle operazioni di consulenza, lo scrivente CTU rappresenta che l'immobile *de quo* è attualmente occupato dal debitore esecutato, sig. (A) e dal proprio nucleo familiare.

Stato d'uso e manutenzione

L'immobile si trova in uno stato d'uso e manutenzione che, tenuto conto dell'epoca di costruzione dello stabile, può essere ritenuto normale ed adeguato.

* * *

5. ADEGUAMENTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

1. Criteri di Stima:

Tenuto conto che scopo della stima è la determinazione del prezzo corrente dell'immobile *de quo*, si ritiene opportuno procedere alla valutazione applicando il





criterio di stima comparativa ed il criterio di stima per capitalizzazione del reddito ordinario e, quindi, mediare i due valori.

Per la stima comparativa i parametri di cui si terrà conto sono la superficie commerciale e il prezzo attuale di mercato di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche affini al bene da stimare.

Per la capitalizzazione del reddito ordinario i parametri di cui si terrà conto sono il canone mensile di locazione in regime di libero mercato e il tasso di capitalizzazione.

2. Fonti delle informazioni:

I dati relativi agli indicatori specifici di mercato (costo espresso in €/mq, relativamente al metodo sintetico comparativo e canone di affitto medio espresso in €/mese, relativamente al metodo di capitalizzazione del reddito) sono stati assunti attraverso indagini di mercato, l'esame dei dati forniti dalle agenzie immobiliari di zona e la consultazione dei dati pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

3. Valore del bene secondo il criterio di stima comparativa:

Dopo avere effettuato indagini di mercato aventi per oggetto immobili con caratteristiche estrinseche (zona, ubicazione, viabilità, presenza e/o assenza di attività commerciali, servizi, fruibilità della viabilità comunale) ed intrinseche (distribuzione degli spazi interni, livello di illuminamento, stato di manutenzione, livello di piano, esposizione, tipologia degli impianti e delle rifiniture, specifica situazione urbanistica¹, etc.) affini rispetto a quelle del bene oggetto di stima, il CTU è pervenuto al valore venale specifico dell'appartamento in esame. In particolare, il valore di stima determinato è risultato pari ad €/mq 1.275,00 (85% del valore minimo di mercato, pari ad €/mq 1.500,00, indicato dall'OMI - v. Allegato 7). Si precisa che detta decurtazione è stata effettuata in maggior parte per tenere conto della oggettiva minore appetibilità commerciale di un immobile privo del certificato

¹ Si precisa che oggetto di stima è un immobile privo del certificato di abitabilità ed agibilità, per cui il bene verrà venduto senza il predetto certificato, rendendo perfettamente edotto l'acquirente della minore commerciabilità oggettiva del bene e procederà sul presupposto che il compratore, pur avvertito, abbia comunque interesse all'acquisto (Rif. Sentenza Cassazione Civile n. 201 del 17/01/1978).





di agibilità ed abitabilità ed in minima parte per tenere conto, in via meramente presuntiva, dei costi che dovrà affrontare il probabile acquirente per procedere alla eventuale regolarizzazione urbanistica delle opere difformi (tettoia e locale di sgombero) ovvero per eliminare le modeste difformità presenti (dismissione della tettoia amovibile e demolizione del locale di sgombero).

* * *

Tenuto conto delle considerazioni su esposte, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta pari a:

$$\text{mq } 242,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.275,00 = \text{€ } 308.550,00 \text{ in c.t. € } 309.000,00$$

4. Valore del bene secondo il criterio di capitalizzazione del reddito ordinario

Il canone mensile di locazione, fatte le opportune indagini su immobili ubicati nella stessa zona con caratteristiche simili e pari consistenza, può mediamente determinarsi in €/mese 800,00.

Conseguentemente, il reddito lordo annuo ritraibile da detto appartamento è pari a:

$$\text{€ } 800,00 \times 12 = \text{€ } 9.600,00$$

Tenendo conto che le spese gravanti sulla proprietà (spese di manutenzione straordinaria, detrazioni ordinarie per sfiti ed inesigibilità, aliquote per ammortamento, assicurazione, oneri fiscali, etc.) sono valutabili mediamente nella misura del 20%, il reddito netto annuo risulta pari a:

$$\text{€ } 9.600,00 - 20\% \times 9.600,00 = \text{€ } 7.680,00$$

Per determinare il valore di stima è necessario capitalizzare il reddito netto presunto con un saggio di capitalizzazione che oscilla tra il 2% ed il 6%

Tenuto conto delle peculiari caratteristiche dell'immobile, appare equo scegliere un saggio di capitalizzazione pari al 3,00%.

Pertanto, il valore dell'immobile risulta pari a:

$$\text{€ } 7.680,00 / 0,03 = \text{€ } 256.000,00$$

5. Valutazione del bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Mediando i valori sopra ricavati si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile che risulta pari a:

$$(\text{€ } 309.000,00 + \text{€ } 256.000,00)/2 = \text{€ } 282.500,00$$



* * *

6. CONCLUSIONI E RIEPILOGO SINTETICO DI STIMA

Con riferimento a quanto rappresentato nell'ambito della presente relazione si sintetizzano di seguito le caratteristiche specifiche ed identificative dell'immobile *de quo* unitamente al valore stimato:

Ubicazione: Comune di Palermo, Via Cruillas n. 83/b, scala B, piano rialzato

Superficie commerciale: mq 242.

Dati catastali: al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 39, mappale 2851, sub 2, categoria A/2, classe 6, vani 8,5.

Confini: con proprietà condominiale ed altra ditta estranea alla presente procedura.

Valore stimato: € 282.500,00.



* * *

Per la conoscenza delle elaborazioni che hanno portato il C.T.U. alle conclusioni sinteticamente esposte si rimanda all'intera relazione di consulenza.

* * *

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., Ing. Maurizio Sulli, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Palermo li, 30 Novembre 2011



Il C.T.U.

Ing. Maurizio Sulli





ELENCO ALLEGATI

| | |
|-----------------|---|
| Allegato n. 1.1 | Nota del CTU - Convocazione per sopralluogo |
| Allegato n. 1.2 | Verbale delle operazioni di consulenza |
| Allegato n. 2 | Documentazione fotografica |
| Allegato n. 3 | Visura catastale e planimetria catastale |
| Allegato n. 4 | Titolo di proprietà |
| Allegato n. 5 | Concessione edile |
| Allegato n. 6 | Circolare di servizio n. 1 del 28/04/2010 del Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata |
| Allegato n. 7 | Valori di mercato pubblicati dall'OMI |
| Allegato n. 8 | Comunicazione di avvenuto deposito della CTU |



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Allegato n. 1.2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

(22/11/2011)

Verbale delle operazioni di consulenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Novembre 2011

Verbale di inizio delle operazioni di consulenza

L'anno 2011, il giorno 22 del mese di Novembre alle

ore 16:20 il C.T.U. Ing. Massimo Sulli, ha

dato inizio alle operazioni di consulenza in

relazione alla procedura esecutiva promossa da

bona fide contro [REDACTED]

Le operazioni di consulenza, svolte, in osservanza

posto al presente posto dal giudice, all'eventuale apprensione

della stime, si sono svolte presso l'appartamento

oggetto di esecuzione già in Palermo Via Guillaes

83/b, s. B, piano terra.

In tale occasione sono presenti:

- [REDACTED], m. g. di legge del

[REDACTED]

- il sig. [REDACTED], esentato

Nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha preso visione

dell'appartamento, documentando lo stato dei luoghi

con specifico rilievo fotografico ed effettuando

i necessari riscontri metrici.

Alle ore 17:10 il presente verbale viene chiuso

dopo averlo letto alle parti presenti.

L. c. s.

Le Parti

[REDACTED]

Il C.T.U.

[REDACTED]

[REDACTED]