

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. n. 119/1986

D. N. n. 274/2003



PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA S.p.A.

(rappresentata dall' Avv. Giacomo Giglia)

CONTRO



(rappresentata dall' Avv. Rosario Di Salvo)



**Oggetto: Integrazione alla Consulenza Tecnica di Ufficio
nell'Esecuzione Immobiliare R.E.s. n. 119/1986**



Giudice dell'Esecuzione: Dott. s. R. Di Salvo



C.F. n. 01234567890

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Premessa | 2 |
| Nomina del C.T.U. ed esposizione dei quesiti | 4 |
| Sopralluoghi e verbali | 4 |
| Dati catastali aggiornati | 5 |
| Risposta ai quesiti | 8 |
| 1. Descrizione ed identificazione dei beni | 8 |
| 2. Aggiornamento del valore di mercato dei beni | 10 |
| Conclusioni | 12 |

Allegati

- A.01. Incarico del G.E.
- A.02. Verbale di sopralluogo
- A.03. Visura e planimetria catastale
- A.04. Foto aerea ed assi viari
- A.05. Documentazione fotografica
- A.06. Osservatorio dei valori immobiliari

PREMESSA.

PROCEDURA ESECUTIVA N. 119/1986 promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. rappresentato e difeso dall'Avv. Giacomo Giglia, e da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Sergio Agrifoglio, nei confronti della [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv.

Rosario Di Salvo.

Per la presente procedura, il precedente consulente tecnico di ufficio.

Arch. Stefano Tagliavia, depositava in data 05.09.1996 la relazione di stima dei beni staggiti.

In data 11.01.2008 si è celebrata la vendita con incanto del lotto "O" relativo alla procedura esecutiva in oggetto, indicato nella relazione di consulenza tecnica d'ufficio:

- *Locale sito a Palermo via Mario Rutelli nn. 7c/ 1-2-3-4-5-6-7-8, ubicato al piano seminterrato.*

All'incanto del 11.01.2008 il bene sopraindicato veniva aggiudicato per il prezzo di € 295.867,20. In data 12.02.2008 l'Avv. Di Salvo presentava ricorso ex art. 586 c.p.c., affermando che:

- il prezzo di aggiudicazione dell'immobile risultava essere notevolmente inferiore rispetto a quello "giusto", essendo ancora quello fissato dal precedente C.T.U. nel 1996;
- aver già segnalato al G. Es. tramite istanza ex artt. 483 e 510 c.p.c. di aver richiesto una nuova perizia di stima dell'immobile pignorato;
- che il C.T.P. Arch. Emilio Stancampiano nella sua perizia giurata del 11.02.2008, depositata in Cancelleria il 12.02.2008, aveva stimato il valore di mercato dell'immobile ad un prezzo non inferiore a € 1.000.000,00 e che, per le dimensioni, la tipologia, lo stato e la situazione giuridica dell'immobile, fosse possibile trasferire il suddetto ad un prezzo maggiore rispetto a quello dell'aggiudicazione;
- che il G.Es. può, sulla base dell'art. 586 c.p.c., sospendere la vendita anche prima del versamento del prezzo.

Per tali motivi, l'Avv. Di Salvo chiedeva al G.Es. la sospensione della vendita. Tale istanza veniva depositata in Cancelleria il 13.02.2008.

Il giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 22.02.2008, depositato in Cancelleria il 07.03.2008, sospendeva l'emissione del decreto di trasferimento, disponendo la comparizione delle parti all'udienza del 02.04.2008 ed assegnando al C.T.U. Arch. Tagliavia termine fino al 20.03.2008 per il deposito di perizia integrativa al fine di aggiornare il valore di stima del bene; quest'ultimo rinunciava per iscritto all'incarico in data 13.03.2008 e lo stesso giorno tale rinuncia veniva depositata in Cancelleria.

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

Premesso quanto sopra, il G. Es. Dr. Raffaella Vacca nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto con provvedimento emesso in data 20.03.2008 e depositato in Cancelleria il 25.03.2008, incaricando lo stesso di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere al seguente quesito:

“... congruità del prezzo di aggiudicazione dei beni indicati nel ricorso ex art. 586 del 13.02.2008....” ed assegnando allo stesso un termine di trenta giorni. (V. allegato n. 1)

SOPRALLUOGHI E VERBALI.

Al fine di rispondere ai quesiti, sono stati convocati mediante fax del 04.04.2008 l'Avv. Sergio Agrifoglio (in qualità di rappresentante e difensore della ██████████ in liquidazione), e l'Avv. Rosario Di Salvo (in qualità di rappresentante e difensore della ██████████) onde effettuare il sopralluogo in data 09.04.2008; in tale data si è dato inizio alle operazioni peri-

tali nell'immobile sito in Via Mario Rutelli, 7, alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED], e dell'Avv. Rosario Di Salvo. Il C.T.U.,
alla presenza continua degli intervenuti, eseguiva il rilievo dell'immobile, prendendo appunti in separati fogli e scattava varie fotografie all'immobile sia internamente che esternamente. (V. allegato n. 2)

DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si riporta in appresso l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 1-2;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 45
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10
- Consistenza: 47 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 194,19

Intestatari:

- [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 3;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 46
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10
- Consistenza: 39 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 161,13

Intestatari:

- [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 4;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 47
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10
- Consistenza: 52 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 214,85

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestatari:

- [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 5-6;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 48
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10
- Consistenza: 111 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 389,82

Intestatari:

- [REDACTED] proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 7;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 49
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10

- Consistenza: 89 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 312,56

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestatari:

- [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 3):

(Fabbricato) Comune censuario :Palermo

- Ubicazione: Via Mario Rutelli, n. 7/C piano S1, interno 76;
- Foglio: 33
- Particella: 31
- Sub: 50
- Zona Cens.: 3
- Categoria: C/2 (Magazzini e locali deposito)
- Classe: 10
- Consistenza: 55 m²
- Sup. catastale: //
- Rendita: € 227,24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intestatari:

- [REDACTED] - proprietà per 1000/1000.

RISPOSTA AI QUESITI

1. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il bene oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nella zona centrale della città di Palermo; più dettagliatamente l'edificio, cui fa parte integrante l'immobile, è ubicato in Via Mario Rutelli n. 7/C, collegato con via

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

libertà con accesso pedonale.

L'impianto stradale risulta essere regolare con le varie strade ortogonali tra loro. La zona è caratterizzata da numerosi edifici eterogenei, da molte attività commerciali, con la presenza di scuole e di edifici interesse pubblico.

L'unità immobiliare, ubicata al piano seminterrato, ha una *superficie netta di circa mq 400,00*, ed una *superficie commerciale di circa mq. 450,00* ed è costituito da un unico grande locale pilastrato al quale si accede scendendo una doppia rampa di scale e percorrendo un'ampia corte di pertinenza esclusiva.

Lo stato di conservazione dell'immobile è discreto, seppur presenti tutti gli allacci non sono mai stati realizzati i servizi igienici e l'impianto elettrico sotterraneo risulta predisposto; l'immobile risulta non occupato.

5. CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

Dall'esame della relazione del precedente consulente tecnico di ufficio si evidenzia che l'immobile era stato realizzato con regolare concessione edilizia e per lo stesso è stato rilasciato certificato di agibilità dal Comune di Palermo il 05.03.1977 al prot. 2919.

In merito alle piccole difformità riscontrate in sede di sopralluogo, inerenti gli ampliamenti in prossimità del vano scala condominiale il sottoscritto sottolinea che, *ai sensi dell' art. 40 comma 8 della Legge 47/1985 e dell'art. 32 della legge n. 326 del 24.11.2003, "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge (Opere sanabili, soggetti legittimati, conservazione dei rapporti sorti sulla base di decreti-legge non convertiti) e sia origine di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria*

può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procedano siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". In questo caso le formalità pregiudizievoli risalgono a data anteriore al 1985 e l'articolo sopraccitato ben si adatta ai successivi abusi in esame.

Di seguito, si riportano i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e degli oneri di concessione, a seguire la tabella riepilogativa dei relativi costi:

| TIPOLOGIA DI ABUSO: | TOTALE ONERI |
|---|--------------|
| <i>Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui all'art. 15 della Legge 47/1985</i> | € 500,00 |

A ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e delle relazioni tecniche, per un importo totale di € 3.000,00

2. AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico 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 dei beni 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 di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2007.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato per l'immobile è stata utilizzata la tipologia relativa ad **abitazione di tipo civile a destinazione commerciale**.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 1.390,00/mq ad un massimo di € 1.850,00/mq. (V. allegato n. 3).

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 in € 1.900,00/mq.

Superficie commerciale di circa 150,00 mq. come da tavola C.a unitaria.

Prezzo unitario = € 1.900,00 / mq.

Stima = mq. 150,00 x € 1.900,00 / mq = € 855.000,00. (A)

A quanto sopra si deve aggiungere il valore qualitativo dell'immobile e della sua posizione, che si è stimato in € 152,00/mq. In base a quanto sopra si può affermare che il prezzo unitario relativo all'immobile in esame è di € 2.052,00/mq. (B). Il valore di mercato dell'immobile è di € 307.800,00. (C)

coefficiente di vetustà. Il coefficiente relativo alle terrazze a livello scoperte è di 0,20. Poiché l'edificio ha un'età compresa tra i 21 e i 40 anni, di tipo medio ed è *in stato buono*; il coefficiente attribuito è di 0,70. (cfr. *Il Consulente Immobiliare* - Anno LI - 15 Dicembre 2007 n. 804, pagg. 2168 e 2170, ed il *Sole 24 Ore*)

Prezzo unitario = €/mq 1.900,00

Superficie circa mq 150,00

Si ottiene: $€ 1.900,00 * 150,00 * 0,20 = € 57.000,00 \cong € 60.000,00$ (B)

Il valore di mercato resta così determinato (A + B):

$€ 855.000,00 + € 60.000,00 = € 915.000,00 \cong € 915.000,00$ (C)

Il valore di mercato finale si ottiene moltiplicando il valore ottenuto per il coefficiente di vetustà a cui si sottraggono i costi per sanare i presupposti abusi:

Si ottiene: $(€ 915.000,00 * 0,70) - 3.000,00 = € 637.500,00 \cong € 640.000,00$

(leggasi euro seicentoquarantamila/00)

CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

| <i>DESCRIZIONE</i> | <i>CONSISTENZA</i> <i>sup. comm. lorda</i> | <i>VALORE</i> <i>STIMATO</i> |
|---|---|---------------------------------|
| <i>Locale sito in Palermo, via Mario Rutelli n.7c/1-2-3-4-5-6-7-8, piano seminterrato, distinto al N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 31, subb. 45,46,47,48,49,50</i> | <i>Mq 450,00</i> | <i>€ 640.000,00</i> |

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale li, 14/04/2008.

Il C.T.U. Ing. Salvatore Agrusa