

TRIBUNALE DI PALERMO



Sezione Espropriazioni:

Espropriazione: n°R.ES.638/93 - C.T. 44.99 - Espropriazione immobiliare promossa da Banca Monte Paschi di Siena contro [redacted]

ud. 15/3/2020
C.T. 44/99

Giudice esecutivo: Dott. Anfuso.

CTU: Ing. Sabrina Mutolo, giusto incarico nel corso dell'udienza in data 05/05/1999.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione - descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile e sua valutazione.

ASPEP NOTAI

Consulenti tecnici di parte: nessuno.

PREMESSA:

La sottoscritta Ing. Sabrina Mutolo, nominata consulente tecnico d'ufficio nel corso dell'udienza in data 05/05/1999 dal Dott. Anfuso, dell'espropriazione immobiliare in argomento, dopo essersi recata all'interno dell'immobile oggetto d'espropriazione immobiliare in data 19/05/1999, previa convocazione alla parte pignorata attraverso lettera raccomandata del 15/05/1999, e dopo avere assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia riguardante l'immobile in pignoramento, di proprietà dei sig.ri [redacted] de-
ceduto, [redacted] relativamente alla descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile, nonché alla sua valutazione.



Il verbale redatto in occasione del primo sopralluogo è allegato al n°1, e durante lo stesso ci si è avvalsi, per il rilievo tecnico dell'immobile, della collaborazione dell'Ing. Salvatore Caddemi.

Ju



A causa di alcune discordanze fra lo stato dei luoghi e la documentazione visionata presso gli uffici dell'Edilizia Privata del Comune di Palermo, è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo, tenutosi in data 25/10/1999, previa comunicazione alle parti interessate con raccomandata del 14/10/1999. Il verbale del secondo sopralluogo è allegato al n°2.

E' stato altresì necessario inoltrare formale richiesta presso l'U.T.E. del Comune di Palermo, con nota raccomandata del 14/10/1999, al fine di accelerare il rilascio della pianta catastale già precedentemente richiesta per le vie ordinarie. Detta pianta è stata consegnata alla scrivente in data 04/01/2000. Inoltre, come peraltro suggerito dall'III.° Sig. Giudice delegato, al fine di accertare la sanabilità di alcune difformità riscontrate nel corso dei citati sopralluoghi, si è avanzata formale richiesta di chiarimenti alla Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, che in data 03/03/2000 ha rilasciato la seguente documentazione:

- copia elaborati progetto di variante su cui ha espresso parere favorevole la C.E. nella seduta del 06/11/1972;
- copia certificato abitabilità/agibilità del 03/03/1974.

Si allega al n°11 stralcio degli elaborati grafici allegati alla citata perizia di variante.

In occasione dei sopralluoghi si sono eseguite n°24 riprese fotografiche, delle quali n°14 allegate al n°3.

BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto della presente relazione, sito in Palermo Via Colonnello Missoni n°18, è ubicato al piano seminterrato di un edificio costituito da: piano seminterrato, piano rialzato e sei piani soprastanti.

Il locale confina a nord - ovest con Via Colonnello Missori, a sud - ovest con Via Matera, a sud - est con proprietà [redacted], ed è identificato al N.C.E.U. alla p.ta n°109122, fg n°64, mappale n°1243, categoria C/2, classe 2, R.C. 14.268,1740 £/mq (vd. allegato n°9 - pianta catastale).

L'ubicazione geografica dell'immobile si evince dallo stralcio della carta tecnica comunale F. 49, allegata al n°4

L'edificio cui appartiene l'immobile fu realizzato nel periodo compreso fra gli anni 1972 e 1974, giusta licenza edile n°115 del 24/02/1972 (allegata al n°5).

Per lo stesso fu rilasciato il certificato d'agibilità in data 03/05/1974 al n°5371 (allegato al n°6).

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE:

L'immobile in oggetto risulta di proprietà dei sig. [redacted] deceduto il 05/07/1993, gli eredi sono: [redacted]

Fu acquistato da potere dei sig. [redacted] per atto di compravendita del 10/06/1974 in notaio Chiazzese da Mistilmeri, trascritto l'08/06/1974 ai nn°26207/21886.

Ai predetti sig. [redacted] immobile era pervenuto per costruzione sul terreno (part. ^{te} nn°411/b - 412/b - 628/b - 940/b, del foglio di mappa n°64 del Catasto di Palermo), acquistato con atto di compravendita del 31/12/1971 in notaio Chiazzese da potere di [redacted]

Sul detto immobile grava ipoteca a favore del Credito Fondiario della Cassa Centrale di Risparmio V.E., oggi [redacted] - Banco di Sicilia, in dipendenza dell'iscrizione ipotecaria, risultante dal contratto condizionato

flu

di mutuo del 31/07/1972 ai rogiti notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, iscritta ai nn°31227/2700 in data 30/08/1972.

Inoltre sul detto immobile di piano seminterrato gravano le seguenti servitù:

- il passaggio di tubazioni varie di diversa consistenza al servizio dell'intero stabile;
- l'accesso al locale autoclave e alla relativa sistema idrica, da una porta in ferro ubicata sullo scivolo di accesso al piano seminterrato;
- la veduta di una finestra di areazione al servizio del locale autoclave, sempre sulla detta rampa;
- l'accesso ad altro locale condominiale, ancora sulla detta rampa.

SITUAZIONE URBANISTICA – REGOLARITA' EDILIZIA:

L'immobile ricade nel foglio n°9 del P.R.G. vigente in zona "R_q", con destinazione di zona d'espansione con densità di edilizia urbana sino a 4,5 mc/mq (vd. allegato n°7).

Nella zonizzazione adottata dal C.C. ricade nella Tav. 5013 in zona "B₀" (vd. allegato n°8), dove sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservatorio, nonché di ristrutturazione edilizia.

L'immobile non è d'interesse artistico o storico, e non è assoggettato ai vincoli di cui alla legge dell' 01/06/1939 n°1089.

Da indagini condotte presso l'ufficio tecnico comunale della Ripartizione Edilizia Privata del Comune di Palermo, risultano essere state rilasciate due licenze edilizie: la prima reca il n°1252 del 27/11/1971, e fu rilasciata al sig. [redacted] la seconda reca il n°115 del 24/02/1972, e fu rilasciata al sig. [redacted] a voltura della precedente citata.



Esiste, inoltre, la licenza d'agibilità rilasciata in data 03/05/1974 al n°5371.

Dal rilievo effettuato nel corso dei sopralluoghi, allegato al n°10, è emersa l'esistenza di un soppalco non previsto nella perizia di variante (vd. allegato n°11). Dalla tipologia costruttiva di tale soppalco è parere della scrivente che lo stesso sia stato realizzato in un periodo antecedente al 1985, e pertanto sanabile ai sensi dell'art 40 della Legge 47/85.

La planimetria catastale appare conforme al rilievo effettuato, salvo per quanto riguarda il soppalco interno, che nella prima non è rappresentato.

DIVISIBILITA':

Tenuto conto delle caratteristiche organiche dell'immobile, avente un solo accesso su Via Missori, alla scrivente CTU non sembra opportuno né giustificata la vendita del cespite in più lotti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto della stima consiste in un unico locale destinato a deposito, sito in Palermo al piano seminterrato di un edificio residenziale.

Il lotto in cui ricade è delimitato dalle vie C. Missori e P. Matera e da altri due lotti edificati.

L'accesso al locale è ubicato sulla via C. Missori ed avviene per il tramite di uno scivolo carrabile largo 4,75 mt e lungo circa 12,00 mt. Allo scivolo è associata una cordonata per l'accesso pedonale. Tale accesso è protetto da un cancello in ferro con apertura automatica, posto alla quota della via Missori, e da una saracinesca metallica, anch'essa dotata di motore elettrico per l'apertura, collocata più in basso, alla quota del deposito.

Il locale ha struttura portante in c.a., una superficie complessiva pari a circa 1595 mq ed interpiano di circa 4,30 mt, oltre ad un soppalco di circa 249

plu



Ha perimetro irregolare e risulta poco illuminato a causa della sua notevole estensione, che rende poco efficaci le aperture poste in alto al livello della strada.

La sua superficie interna appare frammentata dalla presenza di pilastri e travi; la cui distribuzione tiene conto dell'edificio sovrastante, risultando piuttosto irrazionale in relazione alla pianta del deposito.

È dotato di due servizi igienici, ubicati in posizione piuttosto centrale, e di un soppalco aperto, rivestito con perlinato in legno, realizzato al di fuori degli strumenti urbanistici, in data successiva alla costruzione dell'immobile.

Al soppalco, avente struttura presumibilmente metallica (solo un saggio potrebbe fornirne conferma), si accede da una scala con struttura portante e ringhiera di ferro e pedate di legno.

Le condizioni generali dell'immobile sono buone, così come il livello delle finiture, in relazione alla sua destinazione. Tali finiture consistono in:

• battuto di cemento per la rampa e la cordonata di accesso;

• segati di marmo per la pavimentazione del deposito;

• piastrelle di ceramica per il rivestimento dei servizi igienici;

• intonaco a base di cemento, dipinto con pittura acrilica, per le superfici interne;

• profilati in alluminio e vetro per gli infissi.

Non esiste alcun impianto di climatizzazione e ventilazione, e quello elettrico

richiede la necessità di interventi d'adeguamento ai dettami della Legge 46/90.

VALUTAZIONE:

È opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

pm



- il mercato degli alloggi in zona è moderatamente attivo, in quanto c'è una lieve prevalenza dell'offerta sulla domanda.

- la squadratura dell'immobile è certamente un elemento che ne favorisce la sua commerciabilità.

All'immobile oggetto della stima si applica il criterio di valutazione commerciale, individuando il valore che l'immobile ha in relazione allo stato di consistenza e di degrado.

E' stata quindi condotta dalla sottoscritta un'accurata indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche simili a quello in argomento. Avendo particolare attenzione allo stato degli immobili ricercati per la parametrizzazione del valore di mercato, si sono riscontrati i seguenti costi, determinati attraverso l'analisi di annunci proposti da agenzie immobiliari e quotidiani:

- scantinato due scivoli, 1.000 mq, richiesta £/mq 1.100.000 (C.so F.ro Aprile);

- scantinato due scivoli, 1.400 mq, richiesta £/mq 1.600.000 (Via Sciuti);

- scantinato uno scivolo, 700 mq, richiesta £/mq 650.000 (Via Puglia);

- scantinato due sciv., 1.800 mq, richiesta £/mq 1.200.000 (Partanna Modello);

- scantinato uno scivolo, 500 mq, richiesta £/mq 600.000 (Via Spagna);

- scantinato due scivoli, 1.000 mq, richiesta £/mq 600.000 (Via Guardia-na).

I costi unitari ricavati per mq d'immobile sono rispettivamente pari a lire: 1.100.000, 1.142.000, 920.000, 660.000, 1.200.000, 600.000, dai quali si rileva un valore di mercato medio d'applicazione pari a circa £/mq 900.000.

A detto valore si ritiene opportuno non applicare alcuna riduzione che tenga

pm

conto dell'attuale consistenza e stato dell'immobile in argomento, considerato che gli immobili sui quali è stata condotta l'indagine di mercato si presentavano in condizioni analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente stima.

Per quanto attiene alla valutazione del soppalco, considerando che lo stesso non rappresenta superficie abitabile (h. interna < 2,70 mt.) bensì locale di sgombero, il suo valore è stimato $\frac{1}{3}$ di quello sopra determinato (alla stregua di una superficie non residenziale), valore ulteriormente ridotto di $\frac{1}{2}$ per tenere in debita considerazione gli oneri che l'acquirente dovrà sostenere per la sua regolarizzazione urbanistica (art. 40 della L.R. 47/85).

CONCLUSIONI:

La sottoscritta CTU ritiene opportuno riepilogare brevemente al Sig. Giudice delegato il risultato delle sue indagini peritali.

Dagli atti consultati è stato possibile accertare la regolarità urbanistica dell'immobile in questione, ad eccezione di un soppalco interno al detto immobile che, tuttavia, è possibile sanare.

I prezzi unitari al metro quadrato da applicare risultano:

- Lire/mq 900.000 per la superficie regolarmente realizzata;
- Lire/mq 150.000 per il soppalco da sanare.

Pertanto, il valore dell'immobile, nel suo complesso, è pari a:

$$\text{mq } 1.595 \times \text{€}/\text{mq } 900.000 + \text{mq } 249 \times \text{€}/\text{mq } 150.000 = \text{€ } 1.472.850.000$$

(diconsi lire un miliardo quattrocento settantadue milioni ottocentocinquanta mila).

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della coscienza e della buona regola dell'arte, e si firma.

flu

Palermo Li 08 03 2000

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Lo Minelli



ALLEGATI:

- Allegato n°1: Verbale di sopralluogo n°1;
- Allegato n°2: Verbale di sopralluogo n°2;
- Allegato n°3: Documentazione fotografica.
- Allegato n°4: Carta Tecnica Comunale;
- Allegato n°5: Licenza Edile;
- Allegato n°6: Certificato di agibilità;
- Allegato n°7: Stralcio P.R.G.;
- Allegato n°8: Zonizzazione adottata dal C.C.;
- Allegato n°9: Pianta catastale;
- Allegato n°10: Rilievo dell'immobile;
- Allegato n°11: Stralcio elaborati grafici perizia di variante.

Depositato in Cancelleria

il 09 MAR 2000

Il Consulente

Lo Minelli

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

AUGUSTO A



VERBALE DI SOPRALUOGO

Il giorno 19 maggio 1998, alle ore 9,10 ^{10:00} presso comunicazione alle parti, effettuato per il tramite di lettera raccomandata, viene effettuato un sopralluogo presso il locale sita in via Labruella Missioni n. 18, ~~18~~ con stabilite contestualmente alla vicenda del C.T.U. durante l'orario del 5 maggio u.s. Sono presenti:

- il sig. ~~_____~~ genitore del sig. ~~_____~~;
- il sig. ~~_____~~ Sabino C.T.U.
- il prof. ing. Caddemi Sabino, ingegnere del C.T.U.

Alle ore 9,30 hanno visto le operazioni praticate consistenti in:

- a) visione dei luoghi;
- b) esame delle condotte generali verso l'immobile, anche del suo contesto;
- c) parziale rilievo planimetrico dell'immobile;
- d) acquisizione delle documentazioni fotografiche.

Il C.T.U. ritiene che l'arresto di conduzione elettrica non consente un pieno distacco di ogni parte, peraltro resa

difficile dall'aspetto di qualunque traccia
(pratica catastale, atti n. 151) e dalla
presenza di effetti e uventorie di ingombro
in parte il Gede, in una adeguata analisi
delle condizioni di concorrenza dell'area.

Con l'aiuto del collaboratore e di Torca
dell'area si era tentato di effettuare un
rilievo parziale.

Il sig. [redacted] afferma che
il curatore Avv. Di Pasquale potrebbe essere
in possesso di pratica catastale.

Alle ore 11,25 si concludono le operazioni
peritali.

Posto letto e sottoscritto

[redacted signature]



Verbale di ricerca sopralluogo
 Oggetto: Espansione Trambasse
 nei confronti di [REDACTED] + altri
 possesso della Banca Monte de
 Paschi di Siena

Il giorno 25 del mese di ottobre
 1999 si sono incontrati presso l'ufficio
 ubicato in via C. Marconi n. 18,
 Palermo, i sig.

- 1) [REDACTED];
- 2) il C.T.U. ing. Fabrizio Muletto
- 3) l'ing. Alessio Corbelli collaboratore
 del C.T.U.

È preciso che il sig. [REDACTED]
 non è stato incaricato da sig. [REDACTED]
 assenti, e presentarsi sul luogo, ma
 si trovava per caso, ed ha
 consentito l'accesso

Alle ore 9.00 hanno avuto inizio le
 operazioni peritali consistenti nella
 verifica del rilievo effettuato. Le
 operazioni sono state effettuate con
 notevole difficoltà a causa della
 mancanza di luce e dell'oscurità
 notturna.

Le spese di impetibilità hanno avuto
termine alle ore 11,00
Letto confermato c. sottoscritto

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE