



TRIBUNALE DI PALERMO
GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
Dott.ssa Angela Notaro



Procedimento esecutivo R. G. Es. n. 18/92 + 61/10

Espropriazione Immobiliare

Promossa dalla

FINANZIARIA SAN GIAOMO S.P.A. CON SOCIO UNICO

nei confronti di

“A” e “B” (1)

CONSULENZA TECNICA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

RELAZIONE
C.T.U.
Ing. Mario Lupo

Premessa

La presente relazione descrive il compendio delle attività svolte e le determinazioni conclusive cui il sottoscritto C.T.U. è pervenuto dopo avere concluso l'analisi e lo studio dei documenti disponibili agli atti, dopo avere effettuato gli accertamenti catastali ed i rilievi in loco, nonché, avere svolto le indagini di mercato per determinare la stima più probabile ed il relativo valore commerciale da porre a base

⁽¹⁾ I nominativi degli esecutati sono stati omessi ed inseriti in busta chiusa allegati alla presente



Mario Lupo
Ingegnere

1 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

d'asta per l'incanto del bene oggetto della procedura esecutiva in epigrafe.

Il sottoscritto C.T.U. ometterà, nel testo di questa relazione, qualsiasi generalità dei debitori e ogni altro dato personale che possa rivelare l'identità di quest'ultimi e di eventuali soggetti terzi.

Pertanto, chi scrive attribuirà ai debitori e agli eventuali terzi una sigla alfabetica in sequenza (A, B, C ecc). L'identità delle singole persone cui si riferiscono le sigle loro attribuite saranno specificate in un separato atto riservato che sarà inviato a parte.

All'udienza dell'26/11/2010 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott.ssa Raffaella Vacca, ha ritenuto di nominare il sottoscritto Ing. Mario Lupo C.T.U. del procedimento indicato in epigrafe, allo scopo di procedere all'aggiornamento del valore di stima del bene pignorato, nonché, all'esatta individuazione catastale dello stesso, accertandone la corrispondenza con i dati di cui agli atti di pignoramento. Nel contesto della succitata udienza il sottoscritto Ing. Mario Lupo prestava il giuramento di rito.

Acquisita la documentazione allegata al fascicolo del procedimento ed a seguito dell'avvenuta individuazione dell'immobile da periziare, è emerso che la procedura esecutiva promossa nei confronti dell'esecutato "A" e dell'esecutato "B" riguarda la piena proprietà (di cui la quota di $\frac{1}{4}$ in testa all'esecutato "A" e la quota di $\frac{3}{4}$ in testa all'esecutato "B") di un appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Salvatore Lo Bianco n. 1, scala C, piano 3° a destra salendo le scale. Come di consueto uso fare, mi sono prodigato per stabilire un contatto diretto e per le vie brevi sia con l'esecutato "A", che con l'esecutato "B".

Nel caso in questione ciò non è stato possibile in relazione ai dati disponibili nel carteggio. Accertati, quindi, i domicili degli

esecutati "A" e "B", con l'ausilio dei rispettivi certificati di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo, il sottoscritto ha formalizzato all'esecutato "A" con nota raccomandata A.R. n°13092246601-9 del 14/01/2011 (cfr. all.to n. 01), ed all'esecutato "B" con nota raccomandata A.R. n°13092246602-0 del 14/01/2011 (cfr. all.to n. 02), l'avvio delle operazioni peritali in argomento, che avrebbero dovuto svolgersi il giorno 21 gennaio 2011 alle ore 9,30.

In detta data l'accesso all'immobile non si è potuto effettuare per il mancato intervento degli esecutati. Tale situazione determinatasi è stata segnalata dal sottoscritto al G. E. che, nell'interesse di rimuovere ogni impedimento allo svolgimento delle fasi peritali, ha ritenuto di nominare l'Avv. Fabio Arcuri Custode Giudiziario del bene immobile in questione. Dopo i tentativi di accesso non andati a buon fine e svoltisi rispettivamente il 25.10.2011, il 07.11.2011 e il 24.11.2011, il giorno 12.01.2012 alle ore 9,45, presenti l'Avv. Arcuri, il sottoscritto e l'ufficiale giudiziario, Dott.sa Annalisa Barbera, con l'assistenza della forza pubblica, si è potuto accedere nell'immobile pignorato. Il sottoscritto ha, quindi, dato corso alle operazioni peritali ed eseguito il rilevamento nell'immobile indicato nell'atto di pignoramento, in danno all'esecutato "A" e all'esecutato "B", così indicato: "appartamento ubicato in Palermo via Salvatore Lo Bianco n.1, piano terzo a destra, scala C ,iscritto nel N.C.E.U. di Palermo la foglio 75, part.IIa 236 sub 20 (erroneamente indicata negli atti di provenienza al fg 75, part. 238, sub 24).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per rispondere in maniera esaustiva alle richieste e ai quesiti contenuti nel mandato, una volta analizzati gli atti e i documenti utili disponibili per l'espletamento dell'incarico, si è dato corso all'attività

peritale. Si è, pertanto, proceduto alla verifica, presso gli Uffici comunali competenti, della regolarità edilizia ed urbanistica del bene immobile, si sono acquisiti i dati catastali identificativi e svolte ricerche e visure ipotecarie rispettivamente presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e l'Agenzia del Territorio Ispezione Ipotecaria Ufficio Provinciale di Palermo.

Sopralluoghi

Come precedentemente riportato, il sopralluogo presso l'immobile pignorato di proprietà degli esecutati "A" e "B" si è svolto il giorno 12.01.2012 alle ore 9,45.

Agli esecutati intervenuti "A" e "B", che hanno assistito alle operazioni peritali, ho rappresentato i contenuti del mandato conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione.

Il sopralluogo si è svolto, senza alcun impedimento, nell'immobile pignorato di proprietà dell'esecutato "A", per la quota di $\frac{1}{4}$ dell'intero, e dell'esecutato "B", per la quota di $\frac{3}{4}$ dell'intero, costituito da un appartamento per civile abitazione sito in Palermo, via Salvatore Lo Bianco n. 1, scala C, piano 3° a destra salendo le scale.

Prendendo quale riferimento il pianerottolo d'arrivo del piano terzo, l'appartamento in questione si trova sul lato destro salendo le rampe della scala C. Detto immobile è contraddistinto nel N.C.E.U. di Palermo dai seguenti dati identificativi: Foglio 75, part. 238, sub 20, via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3°, cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani.

Detto bene è identicamente individuato nell'atto di pignoramento citato in epigrafe.

Il sopralluogo e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza continua degli esecutati "A" e "B", dell'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa

Annalisa Barbera, del Custode Giudiziario Avv. Fabio Arcuri e dell'Ispettore Capo della Polizia di Stato Giovanni Acardi. Come dichiarato dagli stessi esecutati, l'esecutato "B" abita l'immobile ininterrottamente dalla nascita quale residenza anagrafica stabile, mentre l'esecutato "A", pur risultando residente anagraficamente in questo immobile, di fatto è domiciliato in altro immobile sito in Palermo in via Roberto Indovina n.5.

Dopo aver compiuto tutti i rilievi metrici necessari, nonché, effettuato puntuali riprese fotografiche ed annotato ogni elemento utile riscontrato (cfr. all.to n 11 foto n° 1÷28), alle ore 10,20 il sottoscritto ha chiuso le operazioni peritali, ritenendo concluso il sopralluogo. Ha, quindi, redatto apposito verbale (cfr. all.to n. 07) che è stato sottoscritto dagli intervenuti, ai quali ho rappresentato, nel contempo, l'eventualità di possibili ulteriori accertamenti ove lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini in loco.

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO

"Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei"

In data 04/01/2011 lo scrivente si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per esaminare i documenti in atti. Il sottoscritto C.T.U. ha raccolto e riscontrato gli atti, i documenti e le istanze ingiunte a favore della FINANZIARIA SAN GIACOMO S.P.A. CON SOCIO UNICO contro l'esecutato "A" e l'esecutato "B" per l'immobile indicato nell'atto di pignoramento, ed ha raccolto quelli ritenuti utili per l'assolvimento del mandato conferito.

Per quanto attiene il controllo della completezza dei documenti, secondo quanto disposto dall'art. 567 del c.p.c., è

disponibile agli atti la relazione notarile, nella forma di certificato notarile sostitutivo, ed una Relazione Integrativa del Dott. Enrico Maccarone, Notaio in Palermo, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

In ordine all'art. 599 c.p.c. si rappresenta che dall'esame della succitata relazione notarile e delle relative ispezioni ipotecarie effettuate, alla data del pignoramento, risultano proprietari dell'immobile pignorato l'esecutato "A", proprietà indivisa nella misura di $\frac{1}{4}$ e l'esecutato "B", proprietà indivisa nella misura di $\frac{3}{4}$, pertanto, l'avviso agli stessi non è carente ed è stato regolarmente eseguito.

Per quanto attiene gli avvisi ai creditori iscritti, ex art. 498 c.p.c., non si sono riscontrate variazioni tra quanto certificato dal Notaio Dott. Enrico Maccarone, nella relazione notarile depositata il 30/07/2010 e nella relazione integrativa del 20/09/2010 e le ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto alla data del 23/02/2012.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

"Provveda alla esatta identificazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini".

Il bene, oggetto del pignoramento, è un appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Palermo, in via Salvatore Lo Bianco n.1, scala C, piano terzo, lato dx salendo la scala; è contraddistinto nel N.C.E.U. di Palermo con i seguenti dati identificativi: Foglio 75, part. 236, sub 20, via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3°, cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani.

L'immobile, come prima identificato, fa parte di un edificio a quattro elevazioni fuori terra.

Mario Lupo
Ingegnere

6 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

Detto edificio insiste, assieme a un altro di minore dimensione, all'interno di un'area di pertinenza esclusiva interamente recintata. Nell'insieme dei su descritti corpi di fabbrica con l'area pertinenziale costituiscono un unico complesso edilizio, situato tra le vie Salvatore Lo bianco e la via Oreto.

L'accesso al complesso edilizio è ubicato sul fronte di via Salvatore Lo Bianco contrassegnato con il numero civico 1, comprendente un cancello pedonale ed un cancello carrabile.

Nell'insieme le unità immobiliari dello stabile ove è ubicato l'immobile in questione sono 20, tutte adibite a civile abitazione, suddivise due per ogni piano e, pertanto, risultano 8 appartamenti serviti da ciascuna scala.

L'appartamento, oggetto della presente stima, è ubicato al piano terzo dello stabile. Vi si accede dal corpo scala C, con androne situato, come già sopra rappresentato, nel piazzale interno del complesso edilizio, il cui ingresso insiste sulla via Salvatore Lo Bianco al civico n.1 (cfr. all.to n. 11 foto n° 01 ÷ 02).

La costruzione dello stabile, per quanto è stato possibile accertare, risale agli anni '60, per iniziativa dell'allora ESCAL, ente attuatore di interventi di edilizia convenzionata. Il fabbricato è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento; le murature esterne di tompagnamento e le tramezzature interne sono costituite da conci di tufo e mattoni di laterizio. Il disegno dei prospetti è semplice e lineare con simmetria centrale. Dall'androne si accede direttamente alla scala di collegamento ai quattro piani. L'edificio come sopra descritto non è dotato di impianto ascensore.

Il paramento murario esterno è rifinito con intonaco civile di colore beige, mentre i parapetti dei balconi sono di colore verde

chiaro pastello; una banconata in pietra calcarea decora la base dell'edificio. I prospetti come sopra descritti presentano in più parti evidenti segni di ammaloramento (cfr. all.to n. 11 foto n° 01÷ 08), che richiederebbero un immediato intervento di ripristino e manutenzione.

L'appartamento in argomento si compone essenzialmente di due vani più i servizi ed è così distribuito: ingresso-soggiorno, una camera, un cucinino, un WC; dispone di due balconi, uno prospiciente il fronte principale su via Oreto, che è stato coperto con dei pannelli sorretti da elementi in ferro, l'altro situato sul retrospetto del fabbricato che si affaccia sul piazzale interno. Detto balcone è stato chiuso con una veranda avente struttura precaria in alluminio e vetri (cfr. all.to n. 11 foto n° 09÷ 20).

Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario in dotazione all'appartamento, con reti di distribuzione sottotraccia, e per quanto è stato possibile accertare appaiono efficienti e funzionanti. L'appartamento in esame non dispone di impianto di riscaldamento. Gli infissi esterni sono in alluminio, con serrande avvolgibili in pvc. (cfr. all.to n. 11 foto n° 6-8), mentre, le porte interne sono in legno del tipo tamburato, con specchiatura costituita da riquadri a vetri. I pavimenti delle stanze sono in ceramica, mentre quelli del W.C. e della cucina sono in piastrelle di ceramica/monocottura come i rispettivi rivestimenti delle pareti. Le murature e tramezzature sono intonacate e rifinite con gesso scagliola e tinteggiate con idropittura. Ogni locale ha altezza libera di piano di ml 2,85.

L'appartamento come prima descritto è in discreto stato di conservazione (cfr. all.to n. 11 foto n° 11 ÷ 28).

Provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'identificazione 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 comunali competenti;

Mario Lupo
Ingegnere

8 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, provveda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.”

Il bene immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione con caratteristiche di edilizia economica sovvenzionata e fa parte di un edificio con quattro elevazioni fuori terra sito a Palermo nella via Salvatore Lo Bianco, n° 1, posto al piano terzo a sinistra salendo la scala “C”, composto da un ingresso-soggiorno, una camera, un cucinino, un WC e due balconi. L'immobile in questione costruito negli anni '60 nell'ambito di programmi attuativi di edilizia economica e popolare dell'allora ente ESCAL. L'immobile dispone del certificato di abitabilità prot. N.8406/1 del 12.10.1987, che consente l'abitabilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo (cfr. all.to n. 11 foto n° 1 ÷ 28).

Dallo stato di conservazione dell'immobile, dalla tipologia e qualità dei materiali con cui questo è stato realizzato, nonché dalla verifica della consistenza effettuata e dal riscontro tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, emerge che negli anni successivi alla sua realizzazione, l'appartamento è stato oggetto, nel tempo, di interventi che hanno modificato in parte l'originaria distribuzione interna.

In particolare si è riscontrato:

- l'esecuzione di modesti interventi per una diversa distribuzione degli ambienti, consistenti nella realizzazione di nuove tramezzature per meglio fruire degli spazi cucina e del w.c., e per ricavare un camerino di sgombero, utilizzando anche una parte del balcone esterno. Per quanto è stato possibile accertare, le modifiche sopra descritte sono state realizzate senza la prescritta comunicazione al Comune di cui all'art. 26 L. 47/85, come sostituito dall'art. 9 L.R. 37/85;

La realizzazione del camerino di sgombero, come prima descritto, ha comportato l'eliminazione di una parte del compagno esterno per disporre della superficie del balcone, chiuso con una veranda realizzata con struttura precaria in alluminio e specchiature in parte in vetro ed in parte in pannelli di laminato plastico. Per quanto è stato possibile accertare, le modifiche sopra descritte sono state realizzate senza la prescritte autorizzazioni comunali.

L'immobile in argomento potrà, pertanto, ritenersi in regola sotto il profilo edilizio ed urbanistico sanando le modifiche accertate sopra descritte. Queste non necessitano di concessione o licenza edilizia e possono regolarizzarsi con il disposto dell'art. 9 L.R. 37/85 per quanto attiene le opere interne, mentre, per la chiusura con veranda del balcone del retrospetto applicando l'art.20 della Legge Regionale n.4 del 16 Aprile 2003, collegato all'art. 12 della L.R. 14 aprile 2006, n.15 ed in subordine, per le parti non sanabili, con il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Si terrà conto di detti oneri in fase di elaborazione della stima dell'immobile.

Pertanto, l'immobile in argomento è da ritenersi in regola sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

"Provveda all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico."

L'immobile oggetto dell'esecuzione è così indicato nell'atto di pignoramento: "... appartamento ubicato in Palermo Via Salvatore lo Bianco n°1, piano terzo a destra, scala "C". Iscritto al N.C.E.U. di Palermo, al fg. 75, part.IIa 236 sub 20 (erroneamente indicato negli atti di

provenienza al fg. 75, part. 238 sub 24)”. Dagli accertamenti condotti presso l’Agenzia del Territorio è risultato che il bene è così censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo: foglio 75, particella 236 subalterno 20, Via Salvatore Lo Bianco, n. 1, piano 3°, categoria A/4, classe 5ª, vani 3,5, in testa al Demanio Regione Siciliana Ramo Lavori Pubblici, proprietà 1000/1000.

La corrispondenza tra i dati identificativi dell’immobile nell’atto di pignoramento e i dati catastali è corretta, a meno del dato di identificazione degli intestatari, in quanto, stando ai riscontri degli atti di provenienza, questi ultimi dovrebbero riferirsi all’esecutato “A” per la quota proprietaria pari ad $\frac{1}{4}$ dell’intero ed all’esecutato “B” per la quota proprietaria pari ad $\frac{3}{4}$ dell’intero e non, invece, risultare in testa al Demanio Regione Siciliana, Ramo Lavori Pubblici, proprietà 1000/1000.

“Provveda.....a verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.”

L’edificio del quale fa parte l’immobile in questione, è munito di certificato di abitabilità prot. N.8406/1 del 12.10.1987, che consente l’abitabilità di tutti gli immobili di proprietà ed in gestione dell’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo come da Attestazione del 28/06/2001 prot. 6542 dello stesso Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Palermo.

Come già rappresentato emerge che negli anni successivi alla sua realizzazione, l’appartamento è stato oggetto di interventi che hanno modificato la distribuzione dell’alloggio. In particolare è stata chiusa, con una struttura in alluminio e vetro, il balcone prospiciente sul retrospetto del fabbricato. Tale variazione, oltre ad ulteriori modesti interventi interni all’appartamento non alterano né l’impianto

Mario Lupo
Ingegnere

11 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

originario del corpo di fabbrica né la destinazione urbanistica dell'immobile.

"Provveda.....a verificare lo stato di possesso degli immobili precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. "

Il bene al momento dello svolgimento delle operazioni peritali risulta in possesso dell'esecutato **"A"**, piena proprietà nella misura di $\frac{1}{4}$ indivisa, e dell'esecutato **"B"**, piena proprietà nella misura di $\frac{3}{4}$.

Come dichiarato dagli stessi esecutati, l'esecutato **"B"** abita l'immobile ininterrottamente dalla nascita ed ivi risulta la propria residenza anagrafica, mentre l'esecutato **"A"** risiede anagraficamente in questo immobile, ma di fatto è domiciliato in Palermo in via Roberto Indovina n.5.

"Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con i il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili."

L'immobile, come prima identificato, fa parte di un edificio, con quattro elevazioni fuori terra. L'appartamento, in questione, è ubicato al piano terzo dello stabile. Vi si accede dal corpo scala C, con androne situato, come già prima rappresentato, nel piazzale interno del complesso edilizio ove si accede dalla via Salvatore Lo Bianco al civico n.1 (cfr. all.to n. 11 foto n° 01 ÷ 28).

Pertanto, sul bene in questione graveranno comunque vincoli e/o oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente, comportanti tutti i diritti, azioni e ragioni, pertinenze, dipendenze, accessioni, accessori, servitù attive e passive legalmente costituite e

trascritte, tutto incluso e nulla escluso o nascenti dallo stato dei luoghi o delle costruzioni, nonché con la quota in comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge ed in particolare con la comproprietà delle fondazioni, dei muri maestri, del tetto di copertura, della quota parte degli impianti tecnologici comuni, nonché con la comproprietà dei beni comuni non censibili.

“Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ed indichi eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino ecc).”

Si è fatta un'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare (cfr. all.to n° 09), che ha dato il seguente resoconto di trascrizioni e iscrizioni, alla data del 23/02/2012, gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione:

- Trascrizione del 03/02/2010 – Registro Particolare 4746 - Registro G.le 6898 nascente da Verbale di Pignoramento del 07/01/2010 a favore della Finanziaria San Giacomo S.p.A. con socio unico, contro l'esecutata **“A”** per la quota proprietaria di $\frac{1}{4}$ e contro l'esecutata **“B”** per la quota proprietaria di $\frac{3}{4}$ gravante sull'immobile;
- Trascrizione del 16/01/1992 – Registro Particolare 2045 - Registro G.le 2402, nascente da Verbale di Pignoramento del 13/01/1992 a favore della Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. arl, contro il sig **“C”** dante causa degli esecutati gravante sull'immobile per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$;
- Iscrizione del 16/07/1991 - Registro Particolare 4557 Registro G.le 31334 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 11/07/1991, contro il sig **“C”** dante causa degli esecutati gravante sull'immobile per la quota di

proprietà di ½;

- Iscrizione del 18/11/1991 - Registro Particolare 7225 Registro G.le 52781 nascente da Ipoteca giudiziale a favore della Banca Popolare Sant'Angelo soc. coop. arl, contro il sig "C" dante causa degli esecutati gravante sull'immobile per la quota di proprietà di ½;
- Iscrizione del 17/12/1991 - Registro Particolare 7998 Registro G.le 59994 Ipoteca giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 14/12/1991 a favore della Banca Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro il sig. "C" ed il sig. "D" ciascuno dante causa degli esecutati e gravante sull'immobile per l'intera quota proprietà;

L'immobile dispone di dotazioni condominiali quali posti auto comuni, giardino e/o pertinenze condominiali con destinazioni specifiche.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare pignorato con il provvedimento esecutivo in epigrafe. A detto valore di mercato dovrà pervenirsi individuando quello più probabile per l'immobile, nello stato di manutenzione e conservazione in cui questo si trova, avendo cura di considerare, eventualmente, il peso economico degli interventi che dovrebbero rendersi necessari per ricondurlo a uno stato di manutenzione normale e regolarmente rispondente alle normative urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, nonché, degli eventuali fattori al contorno che di fatto lo caratterizzano.

VALUTAZIONE DEL BENE

Nella ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente relazione, il sottoscritto C.T.U. ritiene di adottare come criterio di stima quello “*sintetico*”, vale a dire per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili e di cui è noto il prezzo di mercato. L'indagine, quindi, dovrà tenere conto, per dare efficacia a un metodo basato sul confronto e la comparazione, delle caratteristiche peculiari e intrinseche dell'immobile, nonché, del contesto immobiliare che caratterizza l'ambito urbano, ed anche, della specificità del territorio in cui lo stesso è inserito. Il tutto dovrà rapportarsi con l'andamento del mercato immobiliare al tempo in cui si compie la stima. Per dette considerazioni e dopo un'indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e presa visione delle offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadrato (m²)⁽²⁾, come quello più consono per la determinazione del più probabile valore di mercato. Pertanto, per la valutazione del bene si è calcolata la “*superficie commerciale*” dell'immobile rifacendosi ai contenuti della norma UNI 10750:2005 e del D.P.R. n. 138/98, allegato C, che dettano i criteri di computo della “*superficie commerciale per la valutazione dei beni patrimoniali*”. Nella formulazione del giudizio di stima si sono, altresì, tenute in debito conto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, allo scopo di pervenire a un prezzo d'offerta congruo, oggettivo e rispondente ai requisiti di “*appetibilità*” per le attuali e contingenti

⁽²⁾ DPR n. 138 del 1998: (art.3) “l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria è il metro quadrato di superficie catastale”

Mario Lupo
Ingegnere

15 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

condizioni del mercato immobiliare (allo stato in fase di stasi e con deboli oscillazioni d'interesse per gli investitori). Come già descritto l'immobile in argomento, ricade in area urbana dell'abitato di Palermo, in zona periferica residenziale. La specificità di detta ubicazione, seppur definita "periferica residenziale", desta un certo interesse per il mercato immobiliare indipendentemente dallo stato di vetustà e/o della qualità intrinseca dell'immobile oggetto di contrattazione. L'immobile insiste in un ambito urbano, seppur definito "periferico", ben servito da infrastrutture primarie, secondarie e del terziario, quali quelle del commercio e della grande distribuzione, ed anche, per la dotazione di un articolato sistema viario urbano, connesso alle arterie di grande scorrimento, provvisto di efficiente servizio di trasporto pubblico urbano ed extraurbano.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete e non si evidenzia la necessita di interventi per opere di manutenzione straordinaria.

In considerazione delle informazioni assunte e dei dati attinenti all'ultimo periodo di contrattazione di compravendita di immobili analoghi, raccolti presso operatori del settore, il sottoscritto ha determinato il più probabile valore di mercato del bene in argomento. Il risultato che si è ottenuto lo si ritiene equo e rispondente all'appetibilità del mercato immobiliare d'ambito locale, pur se attualmente è caratterizzato da una situazione di altalenante stagnazione e da una consistente offerta. Il processo di valutazione ed il metodo svolto per la stima è stato il seguente.

A – Stima diretta o sintetica

- Sviluppo delle superfici:

1. Bene indicato nell'atto di pignoramento

Identificazione Fg. 76 - part. 699 sub 14	Superfici M ²	Criterio di Ponderazione (UNI 10750) %	Superfici Commerciali m ²	Prezzo ⁽³⁾ €/ m ²	Valore Stima €
Appartamento	50,00	100	50,00	1.200,00	60.000,00
Balcone	4,45	25	1,11	1.200,00	1.332,00
Balcone	6,70	25	1,68	1.200,00	2.016,00
Totale					63.348,00

per tanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, costituito da un appartamento sito in Palermo in via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3°, e distinto al N.C.E.U del Comune di Palermo col Foglio 75, part. 238, sub 20, via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3°, cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani., risulta essere pari a:

$$V_A = € 63.348,00$$

(euro sessantatremilatrecentoquarantaquattro/00)

ed in conto tondo

$$V_A = € 63.300,00$$

(euro sessantatremilatrecento/00)

B – Stima indiretta o analitica: capitalizzazione del reddito

I prezzi degli affitti in zona, per appartamenti ad uso abitazione civile di taglia medio piccola, molto richiesta e con requisiti comparabili con quello in argomento, si collocano sulla quotazione media di € 6,00 per metro quadro e per mese. Ciò premesso, si ricava:

$$€/_{mqxmese} 5,50 \times 52,78 \times 12 = € 3.483,48$$

Detratte le spese per manutenzione, imposte, sfitti ed inesigibilità (pari complessivamente a circa 25%) si ha

⁽³⁾ Fonte di consultazione, per il prezzo base di riferimento, banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, periodo primo semestre 2011.

$$€ 3.483,48 \times 0,25 = € 870,87$$

Per cui il reddito annuo netto risulta

$$€ 3.483,48 - € 870,87 = € 2.612,61$$

Con un tasso di capitalizzazione applicabile (media dei tassi di rendimento rilevati per investimenti reali e alternativi – titoli di Stato, obbligazioni, mercato finanziario a basso rischio, ecc.) agli immobili a media redditività del 4,0 % si ottiene il seguente valore di capitalizzazione

$$V_B = R_{\text{annuo netto}} / 4,0\%$$

$$V_B = € 2.612,61 / 4,0\% = € 65.315,25$$

(euro sessantacinquemilatrecentoquindici/25)

ed in conto tondo

$$V_B = € 65.300,00$$

(euro sessantacinquemilatrecento/00)

Come si può constatare il valore V_B ottenuto è coerente con il valore V_A ricavato con il precedente criterio di stima.

Il giudizio finale di stima, correttamente può essere espresso dalla media aritmetica dei due valori come sopra determinati:

$$V = (V_A + V_B) / 2$$

$$V = (€ 63.300,00 + € 65.300,00) / 2 = € 64.300,00$$

(euro sessantaquattromilatrecento/00)

Poiché, ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n.4 del 16 Aprile 2003 (Disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003) che regola la chiusura delle terrazze e dei balconi fino a mq 50,00, è possibile regolarizzare il modesto abuso edilizio realizzato e

consistente nella chiusura del balcone di mq 4,45 (<50 mq) del retrospetto, al valore come sopra determinato dovranno sottrarsi le spese per le istruttorie comunali e catastali riguardanti la regolarizzazione di dette opere sanabili e le relative spese tecniche, nonché quelle occorrenti per il ripristino dello stato originario dei luoghi.

Dette spese ammontano presumibilmente a:

- Oneri comunali dovuti ai sensi della L.R. 4/2003 art.20 "opere interne", per la regolarizzazione del balcone chiuso con struttura precaria
mq 4,45x€/mq 50,00 = € 222,50
 - Ripristino muratura ed infisso esterno nuovi locali € 1.000,00
 - Spese tecniche per espletamento pratiche e D.L. € 500,00
 - Oneri diritti di segreteria, bolli ed allineamento catastale € 800,00
- Sommano € 2.522,50
ed in conto tondo € 2.500,00

pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, da porre a base d'asta, in relazione alla stima come sopra effettuata e delle spese sopra elencate, risulterebbe il seguente:

- Valore del bene immobile identificato al N.C.E.U. di Palermo col Foglio 75, part. 238, sub 20, via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3° cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani. € 64.300,00

a detrarre:

- Spese per la regolarizzazione dell'abuso edilizio € 2.500,00

restano € 61.800,00

(euro sessantunomilaottocento/00)



pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile, da porre a base d'asta, in relazione alla stima come sopra effettuata, costituito da un appartamento sito nel Comune di Palermo contraddistinto nel N.C.E.U. di Palermo dai seguenti dati identificativi: Foglio 75, part. 238, sub 20, via Salvatore Lo Bianco n.1, piano 3°, cat. A/4, classe 5, consistenza 3,5 vani, riconducibile nell'insieme alla tipologia di "Abitazione di tipo civile", risulta essere pari a:

€ 61.800,00

(euro sessantunomilaottocento/00)

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni e delle valutazioni sopra esposte, nonché, dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il valore della stima del compendio immobiliare della procedura esecutiva in epigrafe è il seguente:

Bene indicato nell'atto di pignoramento:

- Proprietà dell'immobile sito nel Comune di Palermo in via Salvatore Lo Bianco n.1 distinto nel N.C.E.U. di Palermo al Foglio 75 part. 238, sub 20, , piano 3°, cat. A/4, classe 5 consistenza 3,5 vani.

€ 61.800,00

(euro sessantunomilaottocento/00)

Del deposito della presente relazione di stima ho dato avviso alle parti.

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento



Mario Lupo
Ingegnere

20 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegna la presente perizia tecnica composta da n. 23 pagine (1 facciata) scritte con mezzo informatico oltre n. 11 allegati.

In fede.

Palermo li

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico

Ing. Mario Lupo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it

Mario Lupo
Ingegnere

21 di 24

QUADRO SINOTTICO DEL BENE IMMOBILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene dell'atto di pignoramento	
PROPRIETÀ	ESECUTATO "A" PER LA QUOTA PROPRIETARIA PARI AD $\frac{1}{4}$ DELL'INTERO ED'ESECUTATO "B" PER LA QUOTA PROPRIETARIA PARI AD $\frac{3}{4}$ DELL'INTERO
CONSISTENZA	APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE PIANO TERZO DX, SCALA C, COSTITUITO DA:3,5 VANI
UBICAZIONE	COMUNE DI PALERMO IN VIA SALVATORE LO BIANCO, N 1
DATI CATASTALI	N.C.E.U. DEL COMUNE DI PALERMO , ISCRITTO AL N.C.E.U. AL FG. 75, PARTICELLA 236, SUB.20, ZONA CENSUARIA 2, CAT. A/4, CLASSE 5, CONSISTENZA N.3,5 VANI
PROVENIENZA	ATTO PUBBLICO DI CESSIONE DEL 20/05/1985, AL ROGITO NOTAIO ANNA MARIA SICILIANO, PALERMO, TRASCritto IL 26.05.1985 AI . N.17430/13656
VALORE DELL'IMMOBILE € 61.800,00	

Palermo li

Il Consulente Tecnico
Ing. Mario Lupo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mario Lupo
Ingegnere

22 di 24

via Brigata Verona, 21 - 90144 Palermo - tel.091/515500 - fax 091/8889059 - e mail: marioinglupo@tiscali.it



Allegati

00- Busta chiusa contenente il nominativo degli esecutati e delle persone terze ed i documenti che riportano i loro nominativi

Documenti

- 01- Nota raccomandata a.r. n° 13933649100-5 del 21/10/2011 di avviso all'esecutato A di avvio operazioni peritali (all'interno della busta chiusa acclusa)
02 - Nota raccomandata a.r. n° 14368879565-4 del 21/10/2011 di avviso al proprietario B di avvio operazioni peritali (all'interno della busta chiusa acclusa)
03 - Verbale di surroga del 25/10/2011 (all'interno della busta chiusa acclusa)
04 - Verbale di surroga del 07/11/2011 (all'interno della busta chiusa acclusa)
05 - Verbale di surroga del 26/11/2011 (all'interno della busta chiusa acclusa)
06 - Verbale di surroga del 12/01/2012 (all'interno della busta chiusa acclusa)
07 - Verbale di sopralluogo del 12/01/2012 (all'interno della busta chiusa acclusa)
08 - Visura e Planimetria catastale del bene pignorato, Agenzia del Territorio Palermo (all'interno della busta chiusa acclusa)
09 - Visure Ispezione ipotecaria del bene pignorato, Agenzia del Territorio Palermo (all'interno della busta chiusa acclusa)

Elaborati Grafici

- 10 - Rilievo Bene: Pianta (scala 1/100)
Planimetria Catastale

Documentazione Fotografica

- 11 - Foto nn. 1 ÷ 28





Allegati



Mario Lupo
Ingegnere

24 di 24