

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE *R.Es. n. 582/2015*

PROMOSSA DA



BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

In nome e per conto della

MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA

(rappresentata dallo Studio Legale Avv. Carlo Varvaro)

CONTRO

DEBITORE "A", "B", "C", "D"(1)

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio



LOTTO D

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Gabriella Giammona

C.T.U.: Arch. Stefania Martino



Giuramento: 05/04/2016

Rinvio: 16/11/2016

Sopralluogo: 18/05/2016



(1) Il nominativo degli esecutati e dei terzi è stato omesso ed inserito in un allegato a parte

Premessa: La sottoscritta arch. Stefania Martino, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3161 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, nominata CTU nella procedura esecutiva n.582/2015, con la presente relazione adempie all'incarico conferitole di stimare il valore del bene facente parte dell'elenco dei beni di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento.

LOTTO D:

Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano primo, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno, oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 4**.

Dati catastali: Appartamento iscritto al N.C.E.U. del Comune di Isola delle Femmine al foglio **2** particella **635** sub **4**, Cat. A/2, cl.7 cons. 9 vani, sup. catast. 204 mq, Rendita € 790,18, *Via Verdi n.8 piano 1*, intestato a "B"(proprietario livellario 1/3); a "C"(proprietario livellario 1/3), a "D" (proprietario livellario 1/3) e a "Pilo Girolamo; fu Ignazio (diritto del concedente) (*cf. all.1*).

Accertamento e rispondenza dei dati: La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione, con particolare riguardo agli identificativi catastali, risulta essere idonea alla inequivoca individuazione del bene. Si precisa però che vi è una difformità tra la titolarità degli immobili e l'intestazione catastale; infatti gli immobili appartengono ai soggetti eseguiti "B", "C" e "D" per la quota di 1/3 ciascuno, ma nella visura catastale oltre agli intestatari eseguiti che vengono indicati come **proprietari**

livellari 1/3, viene indicato anche un quarto intestatario tale sig. "T" (*diritto del concedente*). Occorre pertanto procedere alla rettifica dell'errata intestazione catastale, mediante voltura. Per quanto riguarda invece l'indirizzo, quello attuale è

Via G. Verdi n.20 e non n.8, così come indicato sia in visura catastale che nel relativo pignoramento, ciò probabilmente a seguito di una variazione di toponomastica.

Confini: L'immobile , confina (cfr. **all. 2 – planimetria catastale**):

- A Nord con Via G. Verdi;
- A Ovest con Via Toscanini;
- A Sud appartamento di proprietà di terzi, facente parte di altro edificio;
- A Est con appartamento di proprietà di terzi, facente parte di altro edificio.

Regolarità edilizia: L'immobile fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato, sito in Via Verdi n.8 (oggi 20) angolo Via Toscanini n.1, realizzato con **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, per cui è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992 in data 09.06.1993** (cfr. **all.3**). Pertanto l'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico. L'unica difformità rilevata tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi è la parziale chiusura con una vetrata del terrazzino coperto prospiciente su corte interna. Questa variazione rientra nella categoria di "Opere interne" (art.20 L.R. 4 del 16/04/2003) quindi non soggette ad Autorizzazione/Concessione. L'aggiudicatario potrà procedere a regolarizzare la veranda, con relativa **"Comunicazione Opere interne" ex art.20 L.R.4/2003 (opere già eseguite)** con la trasmissione di relazione tecnica asseverata, elaborati grafici e documentazione fotografica; oltre il pagamento della sanzione prevista di € 250,00 ($\text{€ } 25,00 \times 10,00 \text{ mq} = \text{€ } 250,00$); si ipotizzano pertanto oneri per la regolarizzazione della veranda pari ad € 1.000,00 (comprensivi dell'onorario del tecnico); successivamente occorre procedere all'adeguamento della planimetria catastale (ai sensi del D.L. 78/2010 convertito con L.122/2010) con procedura

DOCFA, regolarizzando la difformità menzionata, per cui si possono ipotizzare oneri pari ad € 250,00. Gli oneri per la regolarizzazione della veranda (€ 1.000,00), oltre agli oneri per l'adeguamento della planimetria catastale (€ 250,00) e la redazione dell'attestato di prestazione energetica (€ 150,00) andranno detratti dal valore commerciale dell'immobile (totale oneri € 1.400,00).

Descrizione della zona: L'immobile è sito nel Comune di Isola delle Femmine, Comune di circa 7.000 abitanti, che si trova a pochi minuti di autostrada da Palermo (A29 Palermo - Mazara del Vallo uscita Capaci) e dall'Aeroporto Internazionale Falcone-Borsellino (11 Km). Inoltre è collegata a Palermo dalla linea urbana 628 ed è dotata di una Stazione Metropolitana, collegata in maniera funzionale con la città di Palermo. Una caratteristica di Isola delle Femmine è la sua intima natura di borgo marinaro in cui, accanto alle automobili, lungo le strade, sono posteggiate le barche da pesca. Il territorio comunale, tra i meno estesi della provincia, è posto alle pendici di pizzo Mollica e montagna Raffo Rosso e comprende l'omonimo isolotto, detto anche Isola di Fuori. L'immobile oggetto della presente relazione è situato in prossimità del centro, ad angolo tra la Via G. Verdi e la Via Toscanini. (*cfr. all. 4- Ubicazione immobile*).

Breve descrizione dell'edificio: L'immobile fa parte di un edificio a tre piani fuori terra oltre piano seminterrato, ubicato a Isola delle Femmine in Via G. Verdi n.20 (ex 8) e Via Toscanini n.1 e realizzato tra il 1990 e il 1991.

L'edificio si compone di due appartamenti al piano terra (sub 1 e 3), un appartamento al piano 1° (sub 4) e uno al secondo (sub 5) e una terrazza praticabile al terzo piano (sub 6) con accesso dalla scala condominiale, oltre un locale autorimessa al piano seminterrato (sub 7-8), con ingresso dalla Via Toscanini n.3. L'ingresso principale è collocato su Via G. Verdi al civico 20 (ex 8), dal quale un portoncino in alluminio e vetro dà accesso alla scala condominiale

che serve tutti gli immobili ad eccezione dell'appartamento di piano terra a dx (sub 1), il cui ingresso è collocato in Via Toscanini n.1, ove un cancelletto pedonale consente l'accesso ad un balcone coperto.

L'edificio ha una struttura portante in cemento armato con solai latero-cementizi e copertura a terrazza piana praticabile (sub 6) accessibile dalla scala condominiale; le facciate sono intonacate con parapetti dei balconi realizzati con setti in muratura e porzioni di ringhiera in ferro; gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e sono provvisti di serrande in plastica. Il fabbricato usufruisce dell'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete elettrica; l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale. Lo stato d'uso è complessivamente buono (*cfr. All. 5 – Documentazione fotografica*).

Descrizione dell'unità immobiliare: L'immobile è ubicato al piano primo, con ingresso dal civico 20 (ex 8) di Via G. Verdi.

Dalla porta di ingresso si accede ad una piccola sala, in posizione centrale, rispetto all'appartamento. Esso è composto da un salone pari a a due vani, a dx dell'ingresso, prospiciente su Via G. Verdi con ampia vetrata di accesso al terrazzo coperto; di fronte l'ingresso vi è un ampio vano soggiorno con camino, collegato alla cucina; dalla cucina si accede ad un terrazzino coperto chiuso con una veranda, nella quale è collocata la lavanderia e una seconda zona attrezzata.

Alla sx dell'ingresso si accede al disimpegno della zona notte, con tre camere su Via Verdi, tutte con accesso ad un lungo balcone, sull'altro lato sono collocati due servizi igienici, uno con vasca e l'altro con doccia, e un ampio ripostiglio. L'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera e avvolgibili in alluminio, gli infissi interni sono in legno laccati bianchi; la pavimentazione è in ceramica. Le pareti ed i soffitti dell'appartamento sono tinteggiati con idropittura tipo "ducotone; il

servizio igienico è rivestito con piastrelle in ceramica fino al soffitto. La cucina è dotata di rivestimento ceramico alle pareti unicamente nelle pareti attrezzate. I servizi sono dotati di sanitari e rubinetteria di buona qualità. L'approvvigionamento idrico e l'allontanamento delle acque reflue è garantito dall'allaccio alle reti idriche e fognanti comunali. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico adeguato alla normativa vigente (dotati di dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90), ed è provvisto di impianto di climatizzazione estiva e invernale con tubazione a soffitto collocata all'interno del controsoffitto e griglie di areazione nel controsoffitto. L'erogazione dell'acqua calda è garantita dalla caldaia a gas collocata nel terrazzino interno.

L'immobile risulta inoltre dotato di impianto di allarme e di impianto fotovoltaico con pannelli solari collocati nella terrazza di copertura (sub 6). L'immobile ha una superficie utile di mq 170,00, una superficie coperta di mq 187,00, una superficie non residenziale totale pari a 80,00 c.a., composta dalla veranda lato cucina (mq 10), dal balconcino (mq 1,80), dal balcone su Via Verdi (mq 15,00) e dal terrazzo coperto (mq 53,00).

Titolo di proprietà: L'unità immobiliare è pervenuta ai sig.ri "B", "C" e "D" (proprietà per 1/3 ciascuno), per averla edificata su area di cui al foglio 2 p.lle 622-632 e 635, acquistata giusta atto di compravendita del 29.10.1987, ai rogiti del Notaio Marcello Orlando, Rep. 17618, trascritto a Palermo in data 21.11.1987 ai nn.43604/32891, da potere della sig.ra "J".

Stato di possesso: L'immobile allo stato attuale è abitato dal sig. "C" e dal suo nucleo familiare.

Formalità e vincoli od oneri a carico dell'acquirente: Non vi sono oneri a carico dell'aggiudicatario ad eccezione degli oneri per regolarizzare la veranda annessa alla cucina, per l'adeguamento della planimetria catastale e la redazione

dell'attestato di prestazione energetica (€ 1.400,00 c.a.). Non vi è condominio costituito, trattandosi di complessivi quattro appartamenti e un'autorimessa, che si dividono le spese di luce e pulizia della scala; non vi sono pendenze condominiali a carico degli esecutati.

Formalità e vincoli non opponibili all'acquirente: Dalla certificazione notarile depositata in Cancelleria in data 10.03.2016 dal Notaio Letizia Russo, di Palermo, si evince che i sig.ri "B", "C" e "D" (proprietà per 1/1) sono proprietari dell'immobile facente parte del gruppo di immobili di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento e che risultano le seguenti formalità gravanti sull'immobile sopra descritto:

1. Ipoteca Volontaria iscritta a Palermo il 10.12.2005 ai nn.68841/22740 con sede in Firenze, nascente da atto di mutuo in Notaio Renato Caruso Rep. N.53187/15188, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA Banca per l'impresa s.p.a., e contro la società "A" e i sig.ri "B", "C" e "D", per un montante ipotecario di € 1.200.000,00 e una sorte di € 600.000,00 ed una durata di anni 15, gravante anche su altri immobili;
2. Trascrizione eseguita a Palermo il 26.11.2015 ai nn.50182/36268 a favore di MPS CAPITAL SERVICES Banca per le imprese s.p.a. con sede in Firenze e contro la società "A" e i sig.ri "B", "C" e "D", gravante anche su altri immobili.

Potrà essere richiesta la cancellazione di tali formalità in seguito all'emissione da parte del Sig. Giudice dell'Esecuzione del decreto di trasferimento dell'immobile in seguito all'aggiudicazione. Gli accertamenti sono stati effettuati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento e fino alla detta data.

Calcolo delle superfici

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto riportato dal **Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio**, in particolare facendo riferimento per il calcolo della superficie delle pertinenze accessorie al **D.P.R. 138/98**.

In particolare la superficie di *Balconi, terrazzi e simili* va computata come di seguito:

- *qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- *qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:*
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Superficie utile mq 170,00

Superficie coperta mq 187,00

Altezza utile mt 2,90

Superficie non residenziale

Veranda cucina mq 10 (ragguagliata al 50%)

balcone su Via Verdi mq 15,00 (ragguagliato al 30%)

balconcino collegato alla veranda mq 1,80 (ragguagliato al 30%)

terrazzo coperto mq 53,00 (mq 25 ragguagl. al 30% + mq 28 ragguagl. al 10%)

Superficie commerciale = sup. coperta + sup. accessoria ragguagliata =

mq 187,00 + mq 10*50% + mq 15*30% + mq 1,80*30% + mq 25*30% + mq 28*10% = mq 207,00 in c.t.

Criterio di stima:

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile pignorato è determinato come valore di mercato ai sensi del nuovo art.568 c.p.c..

Nella determinazione del valore di mercato occorre procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Per arrivare al più “probabile” valore di mercato dell'unità immobiliare si è adottato il *metodo sintetico comparativo*, basato sull'indagine di mercato.

Il *Metodo Sintetico comparativo* corrisponde alla Stima Commerciale, definita in €/mq, con la quale si ottiene il valore del bene attraverso la comparazione dei prezzi di compravendita degli immobili con caratteristiche simili esistenti nella medesima zona. L'analogia dei beni immobili con quello da stimare viene accertata attraverso l'esame delle relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al valore ricavato con il procedimento sopra descritto si apportano le eventuali aggiunte o detrazioni dovute alle caratteristiche differenziali che il bene oggetto di stima presenta rispetto agli altri assunti per la comparazione.

Per l'indagine di mercato si è adottato quale parametro tecnico il *metro quadrato di superficie commerciale*. In definitiva, in base al metodo sopra descritto, il valore venale di un immobile è dato dal prodotto della superficie commerciale per la quotazione unitaria di mercato.

Determinazione del valore:

Metodo Sintetico – Stima Commerciale €/mq

Relativamente alle fonti utilizzate delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta c.t.u. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate, che riportano le quotazioni unitarie di mercato riferite alle tipologie ed alle destinazioni, nonché di avere contattato qualificate agenzie immobiliari e di avere consultato su internet i siti di agenzie immobiliari da cui sono state rilevate vendite di immobili prossimi a quello oggetto di stima. Inoltre, la sottoscritta c.t.u. ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio dei valori immobiliari* dell'Agenzia del Territorio e il *Borsino Immobiliare*. La banca dati delle **quotazioni immobiliari** fornita dall'**Agenzia del Territorio**, con riferimento agli ultimi valori disponibili, risalenti al secondo semestre dell'anno 2015, per il Comune di Isola delle Femmine, *zona di sviluppo del Centro storico*, fornisce per la tipologia "*abitazioni civili*", con *stato conservativo normale*, valori di mercato compresi fra un minimo di €/mq 950/mq ed un massimo di €/mq 1.300/mq; è stato inoltre consultato il **Borsino Immobiliare di Isola delle Femmine** che fornisce per la stessa delimitazione *zona Espansione centro storico est*, per la tipologia "*abitazioni civili*", valore di mercato da un minimo di € 899/mq (2° fascia) ad un max di € 1.144/mq (1° fascia) (€ 1.021/mq - fascia media).

Da un'analisi approfondita effettuata a Isola delle Femmine su una serie di immobili a destinazione residenziale, posti in zona simile, oggetto di compravendite mediante diversi siti di agenzie immobiliari (*www.tecnocasa.it;www.case.trovit.it;www.immobiliare.it; www.idealista.it*) si è dedotto che il valore a metro quadrato va da un minimo di € 900,00 ad un massimo di € 1.300,00.

Le caratteristiche generali del fabbricato, l'ubicazione, lo stato manutentivo rendono appropriato il prezzo a metro quadro pari ad **€ 1.200,00/mq**.

Valore commerciale = Sup. Comm. mq 207,00 * € 1.200,00 = € 248.400,00

A tale valutazione vanno detratti gli **oneri** per la regolarizzazione della veranda e alla variazione catastale mediante docfa, per un totale di **€ 1.400,00**.

Valore commerciale al netto degli oneri di regolarizzazione veranda

€ 248.400,00 - € 1.400,00 = **€ 247.000,00**

Scheda riepilogativa. Per una maggiore facilità di lettura si riporta di seguito la scheda riepilogativa relativa al bene oggetto di stima.

Lotto D: Appartamento sito a Isola delle Femmine, con ingresso da Via G. Verdi n.20 (già 8), al piano primo, composto da ingresso, ampio salone, cucina-soggiorno, tre camere, ripostiglio, due servizi igienici, corridoio di disimpegno, oltre veranda con lavanderia, balcone e ampio terrazzo coperto; censito al Catasto Fabbricati di Isola delle Femmine al **fg.2 p.lla 635 sub 4**.

Superficie commerciale mq 207,00;

Stato di conservazione: *buono*

Stato di possesso: abitato da uno degli esecutati

Regolarità urbanistica: L'immobile è da ritenersi in regola dal punto di vista urbanistico essendo stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n.12/89 del 15/05/1989**, e dotato di **Certificato di Abitabilità ed Agibilità n.8992** rilasciato in data **09.06.1993** dal Comune di Isola delle Femmine.

Valore commerciale: € 247.000,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di stima restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria per eventuali chiarimenti ed ulteriori indagini.

Palermo, li 14.10.2016

Il C.T.U.
Arch. Stefania Martino



Allegati:

1. Visura storica catastale
2. Planimetria catastale – scala 1/200
3. Certificato di Abitabilità n.8992 del 09.06.1993
4. Ubicazione dell'immobile
5. Documentazione fotografica

