

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Es.: Dott. Vincenzo Liotta
Esecuzione immobiliare: Esecuzione immobiliare: Non Performing Loans
SpA
contro A.
(Proc. Es.386/13)
C.T.U.: Dott. arch. Maria Pia Clelia Valenza

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. INDICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA	1
2. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	2
3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DELL'IMMOBILE.....	3
4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	5
5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.....	7
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	7
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	8
8. CONCLUSIONI	9
9. ALLEGATI AL FASCICOLO.....	9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNO

1. INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Trattasi di "appartamento sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico, posto al primo piano a sx salendo le scale, identificato al catasto fabbricati del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.6, categoria A/2, Classe 4, Consistenza vani 7,5, Rendita catastale €.561,65 in testa ad A per 1000/1000 di proprietà in regime di comunione dei beni". A diviene proprietario per avere acquistato l'immobile con **atto Notaio Vito Bica** del 06/03/2000 con cui la società [REDACTED] vendeva ad A che acquistava, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor B, il diritto della piena proprietà. La società [REDACTED] aveva realizzato l'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto su terreno acquistato con atto Notaio Alfredo Morreale da potere di [REDACTED]

Il signor B per effetto del regime di comunione legale dei beni è detentore della quota di $\frac{1}{2}$ ed in data 18/09/2007 con **atto di donazione del Notaio Dario Ricolo** dona alla moglie A la quota di $\frac{1}{2}$ di sua proprietà.

In data 12/01/2009 viene emesso dal Tribunale di Palermo **atto giudiziario** giusta domanda giudiziale, per la revoca dell'atto di donazione, e successivamente il 06/09/2010 viene dichiarata l'inefficacia totale del suddetto atto di donazione, con **sentenza** nei confronti della Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero S.p.A. Per gli effetti di

detta sentenza, la signora A detiene la piena proprietà per la quota pari dell'intero, degli immobili oggetto della presente procedura.

Da quanto è stato appurato in sede di sopralluogo e dall'analisi della documentazione, non si ritiene opportuno procedere alla formazione di più lotti in quanto trattasi di un immobile non divisibile per le caratteristiche di unità immobiliare ad uso abitativo che garantiscono migliore commerciabilità nella configurazione attuale che non nell'ipotesi di divisione.

2. VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il sottoscritto CTU ha svolto, presso l'ufficio tecnico del Comune di Partinico Settore urbanistica, un'indagine conoscitiva sull'immobile oggetto di perizia al fine di verificarne la regolarità urbanistica ed edilizia. L'immobile oggetto della presente relazione è stato costruito, su area edificabile sita nel Comune di Partinico c/da Ramo con estensione di mq.869 part.2782 (ex1012/d), 2786 (ex422/d), 2796 (ex1032/C), del foglio 40, tra il 1993 e il 1997 con concessione edilizia n. 76 del 05/07/1993, successiva autorizzazione edilizia di variante n.119 del 11/12/1997 e dichiarato abitabile con certificato di abitabilità e agibilità n. prot. 4665 del 08/07/1999 rilasciato dal Comune di Partinico Settore di Urbanistica ed Uso del Territorio.

Da quanto verificato in sede di sopralluogo si può dire che non sono presenti abusi edilizi. L'unica difformità che si rileva è data dalla mancata rappresentazione nell'elaborato planimetrico catastale delle aperture a finestra presenti nei vani: letto, wc, bagno, cucina e salone. Dette aperture sono riportate nella planimetria di progetto depositata presso gli uffici del

Comune di Partinico che riporta fedelmente lo stato dei luoghi. Si dovrà, quindi, provvedere alla redazione di DOCFA per errata rappresentazione grafica con un costo complessivo tra tributi catastali e spese tecniche di €.600,00. Vi è inoltre da redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto mancante con un costo di €.250,00.

Di tutte queste spese si terrà conto nella determinazione del valore finale del bene.

3. DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE E DELLO STATO DELL'IMMOBILE

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato composto da quattro elevazioni fuori terra ed un piano semicantinato. L'appartamento in questione si trova al piano primo. Il fabbricato ricadente nel territorio comunale di Partinico, in una zona limitrofa al centro e coincidente con l'area dello sviluppo edilizio degli ultimi decenni. La zona è caratterizzata da insediamenti residenziali e dalla presenza di verde privato nonché di ampie strade con possibilità di parcheggio e di vari servizi. L'edificio con struttura in cemento armato costruzione anno 1993/1997, si presenta in buono stato. Si accede all'appartamento attraverso una scala condominiale o tramite ascensore condominiale. Sono presenti due appartamenti a piano. L'appartamento presenta un'altezza di ml.2.90 circa ed è costituito da doppi ingressi, uno nella zona rappresentanza e l'altro nella cucina soggiorno, tramite ampio disimpegno si accede a: un wc doccia, un wc bagno, tre camere, un ripostiglio. Dalla cucina si accede, inoltre ad un altro ripostiglio e dal balcone ad un piccolo riposto. Presenta tre esposizioni e tutti i vani sono dotati di finestre o aperture su balcone. Ben disimpegnato,

funzionale, risulta in buono stato e tutti gli ambienti risultano illuminati direttamente dall'esterno ad eccezione del ripostiglio.



Caratteristiche condominiali

Struttura portante: intelaiata con travi di fondazione continua a maglia chiusa, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento armato.

Infissi esterni: in alluminio verniciato bianco e vetro

Portoncino condominiale: in ferro verniciato e vetro

Finitura prospetto: intonaco per esterni

Scala: rivestita in marmo

Ascensore: è presente.

Caratteristiche dell'unità immobiliare

Pavimentazione: in ceramica

Servizi: in ceramica pavimenti e rivestimento pareti, sanitari in vetrochina, rubinetteria acciaio

Pareti: idropittura

Infissi: in alluminio verniciato bianco con vetrocamere e serrande in plastica

Porte: porte interne in legno e vetro, ingresso porte blindate.

Caratteristiche impianti

Elettrico: sottotraccia con interruttore differenziale

Idrico: con derivazione dalla rete idrica comunale

Riscaldamento: autonomo con caldaia e piastre in alluminio

Citofonico: presente

Dati Metrici



Superficie mq.168,61 (coperta)+ mq.19,47*0,33 (balconi)= mq.175,03 di superficie commerciale complessiva.

Necessità di interventi : no

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dalla relazione notarile allegata agli atti risulta che, **sull'immobile grava:**

- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Montepaschi Serit" il 27/05/2005 rep.n.2093 iscritta il 15/09/2005 al n.14971 di formalità a favore della "Montepaschi Serit" per Euro 9.294,60 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Serit Sicilia SpA il 19/06/2008 rep.n.140024 iscritta il 18/07/2008 al n.8661 di formalità, a favore della "Serit Sicilia SpA" per Euro 7.486,64 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità a favore della "Intesa Sanpaolo SpA" per Euro 90.000,00 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca legale in forza di atto amministrativo emesso dalla "Serit Sicilia SpA" in data 20/12/2010 rep. n.123109 iscritta in data 07/02/2011 al n.1076 di formalità, a favore della "Serit Sicilia SpA" per Euro 47.050,86 gravante sull'intera piena proprietà,
- Ipoteca giudiziale in forza di atto del Tribunale di Palermo sez. dist. di Partinico del 02/10/2009 rep.n.361 iscritta il 20/11/2009 al n.15775 di formalità, iscritta il 08/01/2013 al n.55 di formalità a favore della "Intesa Sanpaolo SpA" per Euro 90.000,00,

Trascrizioni

- revoca atti soggetti a trascrizione giusta domanda giudiziale trascritta il 12/01/2009 ai nn.1928/1181 con la quale la Banca Popolare di Verona San Geminiano San Prospero SpA ha chiesto al Tribunale di Palermo – Sezione distaccata di Partinico di revocare l’atto di donazione Notaio Dario Ricolo del 18/9/2007 trascritto il 24/9/2007 a Palermo ai nn.64546/41096;
- Pignoramento immobili in forza di atto amministrativo della “Serit Sicilia SpA” del 04/10/2010 rep.n.58120/2010, trascritto in pari data al n.34571 di formalità a favore della “Serit Sicilia SpA” per la quota pari ad ½ di piena proprietà,
- Da quanto in atti risulta trascritta la cancellazione del pignoramento esattoriale su descritto della Serit Sicilia SpA (ora Riscossione Sicilia SpA) del 10/12/2013 form.55611/9656.
- Pignoramento immobili in forza di atto dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Palermo – Partinico il 28/05/2013 rep.n.283/2013 trascritto il 27/06/2013 al n.23556 di formalità a favore di “NPL-NON PERFORMING LOANS SpA” per Euro100.229,86 gravante per la quota di ½ di piena proprietà;
Pignoramento immobiliare notificato in data 09/07/2013 e trascritto il 03/09/2013 ai nn.40617/30635 a favore della Intesa San Paolo SpA gravante sulle porzioni immobiliari oggetto della presente procedura fra maggior consistenza per l’intera piena proprietà;
- Pignoramento immobili in forza di atto dell’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Palermo il 20/01/2014 rep. n.29/2014, trascritto il

19/02/2014 al n.6197 di formalità, a favore di NPL – NON PERFORMING LOANS SpA gravante per l'intera proprietà.

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo circa il condominio si può dire che vi è un Amministratore del Condominio esterno che ha prodotto documentazione circa gli oneri condominiali non corrisposti dall'esecutata. Ad oggi è presente un debito nei confronti del Condominio pari a €. 349,28.

Non vi sono altri vincoli.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere abitato da A e B.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione del bene descritto nel paragrafo precedente consiste nella determinazione del loro valore di mercato (detto anche valore venale).

Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo.

Tenendo conto delle caratteristiche dei beni da valutare, quali: ubicazione, epoca di costruzione, tipologia edilizia, destinazione, fattori esterni ambientali e superficie, si è scelto, tra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, quello comparativo diretto, detto anche stima sintetica.

Questo metodo consiste nel comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici che possono essere: metro cubo vuoto per pieno, numero dei vani, superficie coperta in metri quadri.

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare come parametro il prezzo per metro quadro di superficie lorda commerciale.

E' stato necessario rilevare i prezzi di mercato più recenti di beni simili a quelli da stimare attraverso un'indagine di mercato svolta personalmente dal C.T.U presso società immobiliari che operano nel territorio e consultando la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio i cui valori/mq.sup.commerciale al secondo semestre 2013 sono stati rimodulati. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si hanno dei valori commerciali compresi tra €/mq.1.200,00 e €/mq. 820,00 per cui si ritiene opportuno adottare, un valore di: €/mq. 1.050,00.

Per quanto riguarda le superficie scoperte, si adottano i seguenti coefficienti:

- balconi: 0,33.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base di queste assunzioni, si giunge al seguente valore di mercato:

LOTTO UNICO: Superficie commerciale complessiva:

Mq.175,00* €/mq.1.050,00 = €183.750,00 detratte: le spese per la redazione e presentazione di DOCFA con un costo di circa €600,00 all'Agenzia del Territorio (documento fabbricato con indicate le variazioni planimetriche), le spese per la redazione di APE (attestato di prestazione energetica che si quantificano in €250,00 per un totale di circa €850,00 (comprensivo di spese tecniche), sottraendo gli oneri condominiali da corrispondere pari ad €349,28 si perviene ad € **182.550,00** leggasi (eurocentoottantaduemilacinquecentocinquanta/00).

8. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto della presente procedura indicato con LOTTO UNO:
immobile sito nel comune di Partinico c/da Ramo senza numero civico,
posto al primo piano a sx salendo le scale, identificato al catasto fabbricati
del Comune di Partinico al fg.40, p.lla 3415, sub.6, categoria A/2, Classe 4,
Consistenza vani 7,5, Rendita catastale €.561,65 trattasi di appartamento
per civile abitazione.

**Superficie commerciale mq.175,00, valore di mercato sottratti i costi:
€.182.550,00.**

9. ALLEGATI AL FASCICOLO

- 1) documentazione fotografica (n.10 foto);
- 2) copia planimetria catastale (scala 1:200);
- 3) planimetria di progetto dell'appartamento
corrispondente allo stato dei luoghi (scala 1:100).

Palermo, li 21 luglio 2014

H.C.T.U.

(Dott. Arch. Maria Pia Clelia Valenza)

