

TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

S.G. DOTT. FRANCESCO GALLEGRA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

DO BANK SPA NEI CONFRONTI DI

(R. ES. N°386/2018)

LOTTO UNICO

RINVIO UDIENZA 05.03.2020

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. GIUSEPPINA BUTTAFUOCO

ESPERTO STIMATORE

ARCH.SILVIA CURATOLO

**TRIBUNALE DI PALERMO - IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO NELLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA DOBANK SPA NEI
(R. ES. N°386/2018).**

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

- 1. Premessa e mandato di consulenza;**
- 2. Svolgimento delle operazione peritali**
- 3 Risposta ai quesiti**

1 PREMESSA E MANDATO DI CONSULENZA

Con decreto di nomina del 18.05.2019 notificato telematicamente in data 30.05.19, il Giudice della Sezione VI Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Francesco Gallegra, disponeva consulenza tecnica, invitando la sottoscritta per il conferimento dell'incarico a prestare giuramento in via telematica, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

La sottoscritta esperta stimatrice dichiarava e sottoscriveva di accettare l'incarico in via telematica, trasmesso tramite PEC in data 31.05.2019.

Parte creditrice, Do Bank spa è rappresentata dall'Avv. Irene Vitale.

Il custode giudiziario nominato nella procedura in epigrafe è l'Avv. Giuseppina Buttafuoco.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI

In data 15.10.2019, come da comunicazione del custode giudiziario Avv. Giuseppina Buttafuoco, la sottoscritta alle ore 09.30 iniziava le operazioni peritali, recandosi sui luoghi ovvero in via Giulio Tenaglia n. 4 a Palermo. Ivi la scrivente incontrava parte esecutata, Puccio Stefania ed il custode giudiziario, Avv. Giuseppina Buttafuoco, ha ispezionato l'unità immobiliare, con le opportune verifiche metriche, così come la corrispondenza con la planimetria catastale. Sui luoghi faceva visionare alla parte debitrice, il provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.; ha preso appunti in fogli separati, scattato alcune foto ed alle ore 10.00 terminava le operazioni peritali, redigendo il verbale di visita allegato alla presente relazione (v. all. n.1).

La presente relazione è stata trasmessa al debitore tramite mail indicata durante il sopralluogo, al creditore procedente tramite posta elettronica certificata. Le ricevute si allegano in copia alla presente relazione (v. all. n. 2)

3 RISPOSTA AI QUESITI

Il mandato conferito alla scrivente come si evince dal verbale di giuramento, consiste nel rispondere ai quesiti indicati nel verbale di nomina, che si riportano nel proseguo del presente capitolo.

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I diritti sul bene oggetto di pignoramento sono la piena proprietà abitazione tipo popolare sita in Palermo, via Giulio Tenaglia n. 4, identificata in catasto al foglio 103 particella 1942 sub. 2, cat. A/4 in comunione legale di beni per ½ ciascuno.

I dati indicati nel pignoramento del lotto corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati.

Le indicazioni dei diritti del bene (1/2 ciascuno in comunione legale dei beni) nell'atto di pignoramento sono esatti, eccetto che il nome della via non è completo è stato omesso il nome, Giulio ed indicato solo il cognome Tenaglia.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento del bene sono :

- Appartamento di tipo popolare, di abitazione tipo popolare sita in Palermo, via G. Tenaglia n. 4, identificato in catasto al foglio 103 particella 1942 sub. 2 categoria A/4 , classe 7 , consistenza 6 vani, Superficie castale mq 143, escluso le aree scoperte mq 126, rendita € 244.80

Dal raffronto tra la foto satellitare e l'estratto di mappa, si rilevano delle formalità sostanziali dell'immobile oggetto di procedura, ovvero nell'estratto di mappa, nell'area di pertinenza della particella 1942 non è inserito un piccolo casotto in prossimità del confine con la p.lla 1628 che è stato rilevato durante il sopralluogo .

agricolo dell'Area metropolitana di Palermo, immersa nella Conca d'oro.

La zona in cui risiede l'edificio è mediocrementemente servita da servizi e primari e secondari.

Il fabbricato, presenta una struttura in cls con balconi a sbalzo e parapetti in ferro. I prospetti sono intonacati e tinteggiati ed in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. La copertura è spiovente.

L'unità immobiliare per civile abitazione è ubicata al piano terra di un edificio di 3 elevazioni fuori terra (v. "doc. fotografica").

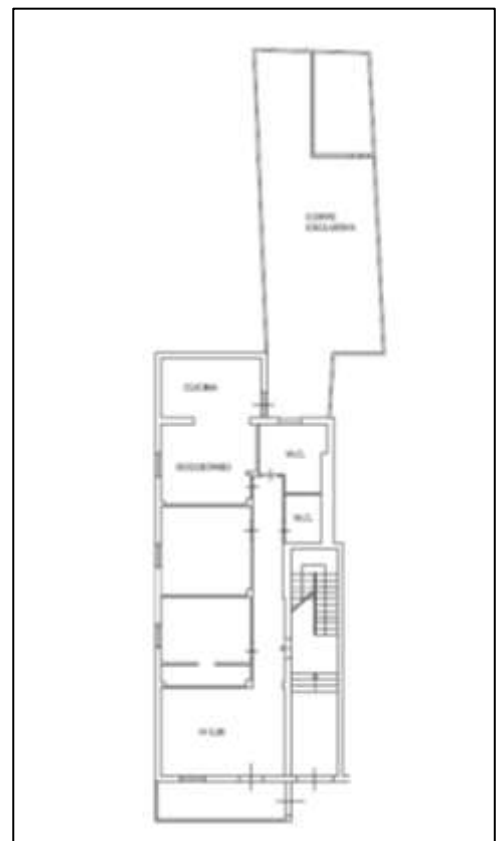
L'accesso avviene dal portone di legno a due ante, si percorre l'androne, salendo quattro gradini, vi è la porta d'ingresso all'appartamento a sinistra. L'immobile è sprovvisto di ascensore.

L'atrio condominiale dell'immobile ha i pavimenti in graniglie di marmo e le pareti sono intonacate, si rileva che alla base del paramento murario dell'edificio vi sono fenomeni di umidità da risalita capillare .

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, un corridoio, un salone, due camere da letto, una cucina-soggiorno, due w.c., di cui uno non è stato completato, sul prospetto secondario si affaccia una corte esclusiva con un piccolo casotto e sul prospetto principale c'è una corte esterna (v. "Planimetria di rilievo" all. n.4).

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate.

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano rivestimenti in gres ceramico e zocchetto perimetrale.



Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate così come i soffitti. Parte dei soffitti sono rivestiti con controsoffitti in cartongesso.

Il servizio igienico: le pareti sono rivestite di gres così come il pavimento. I sanitari sono di buona qualità commerciale ed in mediocre stato di conservazione. Il secondo w.c. è privo di sanitari, le pareti ed i pavimenti sono rivestiti di ceramica di buona qualità.

La cucina- soggiorno: la parete attrezzata della cucina ha un piano di lavoro rivestito con piastrelle, le restanti pareti sono intonacate e tinteggiate.

La corte interna: con accesso dalla cucina da una porta finestra ad un ante, è in parte pavimentata ed in parte con terreno incolto, inoltre vi è un casotto in muratura con tetto in fibrocemento ed amianto.

La corte esterna: con accesso dal prospetto tramite tre gradini, è protetta da una recinzione metallica in parte mancante, così come parte del muro di contenimento oggi è ceduto.

Infissi interni (porte): sono in legno.

Infissi esterni (finestre e porte - finestre) sono in PVC protetti da serrande.

La porta d'accesso all'appartamento è blindata.

Impianto elettrico: sembra essere adeguato alla L.46/90

Impianto idrico: risulta sottotraccia

Impianto citofonico: è presente un impianto di citofono.

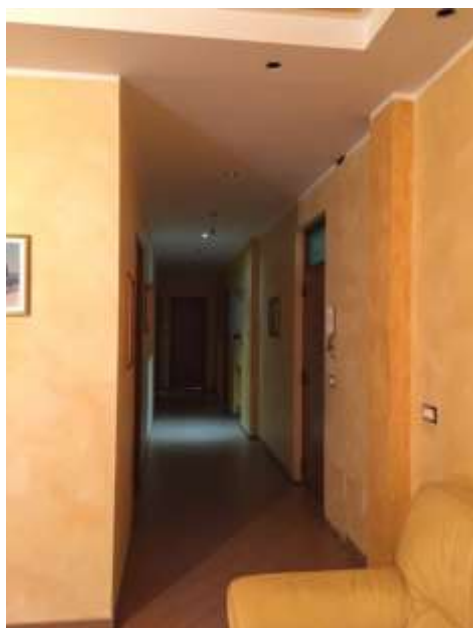
Impianto di riscaldamento: assente.

Tutti gli impianti da un esame visivo sembrano essere conformi alla normativa vigente, anche se la scrivente non ha visionato le certificazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare è sufficiente, vi sono fenomeni di degrado dovuti ad umidità da risalita capillare nel salone. L'altezza utile interna pari a ml. 3,20.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

I costi necessari per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica si quantificano in €. 150,00.



La superficie utile o netta dell'immobile è data dalla superficie calpestabile, al netto dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici verranno appresso specificate in formato tabellare unitamente ad ulteriori dati rilevati.

AMBIENTE	SUP. NETTA (mq)	ESPOSIZIONE	H utile mt
Soggiorno	16.90	Nord -est	3,00
Servizio igienico	4.06	Sud -ovest	3,00
Servizio igienico	9.10	Sud -ovest	3,00
Camera	18.23	Nord -est	3,00
Camera	13.40	Nord -est	3,00
Cabina armadio	4.33		3,00
Corridoio	14.90	Sud -ovest	3,00
Salone	24.60	Nord-ovest	3,00
TOTALE	105.50		

Superficie netta totale : mq 105,00 -H utile mt 3,20

Ai fini della valutazione commerciale dell'immobile, il parametro di riferimento è però la superficie commerciale.

La superficie commerciale di un immobile risulta pari alla somma della superficie coperta e della superficie non residenziale ragguagliata o omogeneizzata.

La superficie coperta o lorda dell'immobile è la superficie dell'unità immobiliare comprensiva dei muri interni e dei muri perimetrali esterni computati al 100% e dei muri in comunione computati al 50%.

La superficie non residenziale è data dalla superficie delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini, area esterne, ecc.) confrontata utilizzando appositi coefficienti di ragguaglio.

La superficie non residenziale è data dalle due corti estese complessivamente mq 98,60.

La percentuale di ragguglio per le corti è pari al 30% fino ai i mq 25 , il resto è calcolato al 10%.

	SUP. LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO %	SUP. COMMERCIALE (mq)
Appartamento	105,00	1	105,00
Veranda	13,50	0,50	6,75
Corte interna	87,30	0,30+0.10	(7,50+6,23) =13,73
Corte esterna	11,30	0,30	3,39
TOTALE			128.87

Superficie commerciale Totale = sup. coperta + sup. non residenziale raggugliata=

Mq 105,00 + (7,50+6,23+3,39+6,75)= mq 128,87 in c.t.mq. 129

L'immobile non è provvisto di dotazioni condominiali così come riportato anche nell'atto di compravendita del 06.04.2009 rep. N.23169, ad esclusione delle corti esterne antistanti e retrostanti di esclusiva pertinenza (v .all n. 5).

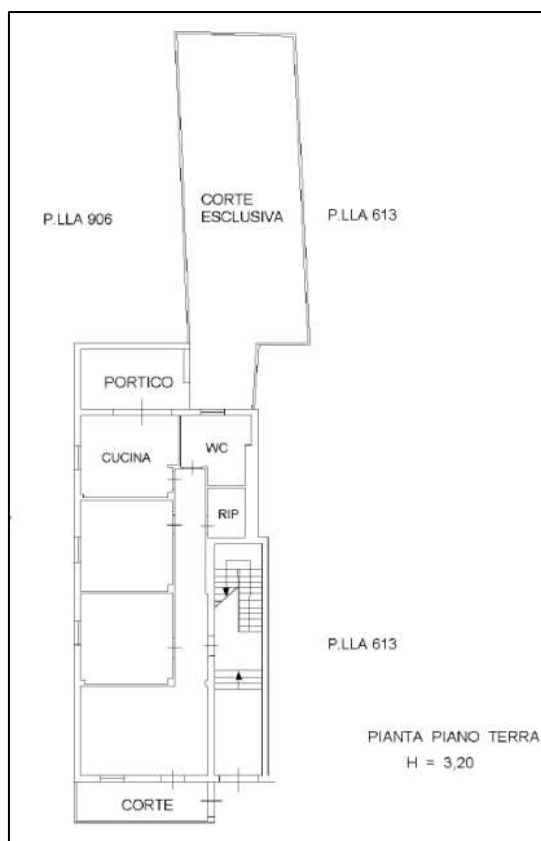
QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

Identificazione catastale: l'immobile è denunciato al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 103 particella 1942 sub. 2 categoria A/4, classe 7, consistenza 6 vani, Superficie c astale mq 143, escluso le aree scoperte mq 126, rendita € 244.80 (v. all. n. 6).

Dalla visura catastale storica si evince che, l'immobile deriva dalla soppressione dell'immobile al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 103 Particella 906 Sub. 2 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/1986 (protocollo n. 441709 in atti dal 30/10/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n. 41968.1/1986) e successiva VARIAZIONE del 26/02/2003 (protocollo n. 128550 in atti dal 26/02/2003 PER AMP SOST.RIF.MAPPA PER COLLEG. C.T. (n. 4791.1/2003).

Dalle risultanze catastali effettuate, non sono state riscontrate difformità, in merito agli identificativi catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto. Dal confronto, tra la planimetria catastale ed il rilievo dei luoghi oggi, si evidenziano le seguenti differenze:

- chiusura del portico su corte interna con un infisso e porzione di muratura, oggi trasformato in vano cucina;
- è stato dismesso l'infisso dell'originale vano cucina, realizzando così un unico ambiente soggiorno – cucina con annesso il portico;
- realizzazione di un w. c. nel vano ripostiglio;
- realizzazione di tramezzo per cabina armadio nella camera da letto;
- realizzazione di casotto in muratura nella corte interna .



PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA DI RILIEVO

QUESITO n. 4: schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: in comunione legale dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà di
, per la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, di un appartamento ubicato in Palermo , via

Giulio Tenaglia n.4, al piano terra, composto da un ingresso, salone, un corridoio, un soggiorno-cucina, due camere da letto e due w.c., due corti pertinenziali, con una superficie commerciale di mq 129.

Confini: l'immobile confina a Nord – Ovest via G. Tenaglia; Sud –Est p.lla 906 e corte pertinenziale; Sud- Ovest p. lla 613; Nord – Est corte interna p.lla 906.

Riportato al C.F .del Comune di Palermo al N.C.E.U. di Palermo al Foglio 103 particella 1942 sub. 2 categoria A/4, classe 7, consistenza 6 vani, Superficie castale mq 143, escluso le aree scoperte mq 126, rendita € 244.

L'immobile è stato edificato con Licenza Edile n.300 del 02/04/1965 ma non è stato possibile visionare i grafici allegati alle licenza, né il certificato di abitabilità dell'immobile poiché irreperibili. Lo stato dei luoghi non corrisponde in parte alla planimetria catastale, per la diversa distribuzione interna, per la chiusura del portico coperto e la trasformazione in cucina; per la realizzazione di un casotto in muratura nella corte interna non conforme allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 77.000,00.

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

L'immobile è stato acquistato dai debitori con atto di compravendita del 6/4/2009 rep . n. 23169 a favore di

per ½ ciascuno in notaio Riccobene Rodolfo trascritto il 09/04/2009 al n.32513/23268

da potere di

A sua volta l'immobile, ai quali a loro volta è pervenuto per atto di compravendita del 25/7/2003 rep. N.7752 in notaio Saporito Giovanni . A quest'ultimo è pervenuto per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio; si precisa che nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale, non è indicato questo ultimo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

Dalla visura catastale storica si evince che l'unità immobiliare ha subito delle variazioni denunciata al Catasto fabbricati come DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 25/02/2011 protocollo n. PA0099379 in atti dal 25/02/2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.15229.1/2011).

QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Dalle ricerche effettuate l'immobile o parte di esso risultava già esistente nel 1956 nella carta tecnica della città di Palermo, probabilmente è stato ristrutturato su un vecchio corpo di fabbrica con un giardino circostante.

La scrivente in data 02/01/2020 si è recata presso l'Archivio Notarile per avere copia dell'atto di compravendita, ove ha evinto gli estremi della Licenza Edile. Successivamente previa istanza inviata tramite Pec, del 02/01/2020 prot.n. 1463, allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Palermo, ha richiesto la copia dei titoli autorizzativi. In data 22/01/2020 ha ricevuto risposta con la copia della sola Licenza Edile, perché il fascicolo edilizio dell'immobile è risultato irreperibile, così come non è stato possibile reperire il Certificato di Abitabilità (v. all. n. 8). Inoltre ha richiesto eventuale esistenza di domanda di condono, relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni, ma con esito negativo. L'unico documento rinvenuto presso il comune di Palermo, relativo all'immobile in via G. Tenaglia n.4, riguarda una domanda di sanatoria ai sensi delle L.R. 37/85 presentata da il 30/04/1986 con prot. n. 1916/bis relativa al solo piano primo e mansarda.

L'immobile oggetto di procedura, pertanto è stato realizzato con Licenza Edile n.300 del 02/04/1965, ma non è stato reperito nessun certificato di abitabilità (v. all. n. 7)..

Per quanto opera detto non è stato possibile accertare le eventuali difformità dei luoghi rispetto alla Licenza edilizia n.600 del 02/04/1965. Lo stato dei luoghi ad oggi è differente, rispetto alla planimetria catastale attuale e la precedente rinvenuta del 26/02/2003, per la diversa distribuzione degli spazi interni, per il casotto sul cortile interno. Per la quantificazione dei costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, descritte nel quesito n. 3, rispetto alla sola planimetria catastale, la scrivente ritiene opportuno applicare un abbattimento del 5% sul valore

commerciale totale, compresi i costi per la demolizione del casotto in muratura nella corte interna.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

L'immobile pignorato all'atto del sopralluogo era occupato dalla debitrice .

QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 24/07/2018 esaminata e dall'aggiornamento ipocatastale dalla data delle certificazione notarile al 31.01.2020 non risultano altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (v. all. n. 9).

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- Ipoteca volontaria del 09/04/2009 ai nn. 32514/6845 con montante ipotecario di €180.000,00 in favore di Unicredit S.p.A, nascente da Mutuo fondiario del 06/4/2009 in Notaio Rodolfo Riccobene (Rep. n. 23170 – Rac. n. 5837)

- Atto di Pignoramento del 11/06/2018 trascritto il 12/7/2018 ai nn. 27249 R.gen./20737 R.part. a favore di Unicredit S.p.A contro ½ ciascuno di proprietà in comunione dei beni.

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.

Così come indicato al quesito n. 6 in merito ai costi della eventuale regolarizzazione delle difformità riscontrate, si ritiene opportuno applicare un abbattimento del 20% detrarre al valore commerciale del lotto , compresi i costi per la demolizione del casotto in muratura nella corte interna.

detratti nella determinazione del prezzo base d'asta si riassumono nuovamente :

- costi necessari per la redazione dell' Attestato di prestazione energetica si quantificano in €. 150,00.

QUESITO n. 9:

I beni pignorati non ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n. 10:

Sul bene pignorato non vi sono pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n. 11:

Il bene pignorato fa parte di una palazzina a tre elevazioni f.t. dove non c'è un condominio costituito.

QUESITO n. 12: Valutazione del bene

La sottoscritta è pervenuta alla determinazione del valore venale dell'immobile, adottando il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" che consiste nel determinare direttamente l'entità del valore, tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe caratteristiche di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, quindi l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell'applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia; per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle pubblicazioni a cura degli operatori del settore.

I dati utilizzati per la stima si riferiscono alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativi al 1 semestre del 2019 (ultimo aggiornamento) , alle quotazioni del Borsino Immobiliare riferito all'anno 2019 nella zona in cui si trova l'immobile, ovvero in Zona Extraurbana/ZONA SUD EST A DESTINAZIONE AGRICOLA.

La scrivente si è avvalsa altresì degli operatori professionali dei siti e di portali ove le agenzie immobiliari, inseriscono gli annunci (Idealista.it, Trova Casa.it, Immobiliare.it , Casa.it) effettuando le opportune ricerche di mercato nella zona, inoltre si sono utilizzate altre fonti di acquisizione, il portale delle aste giudiziarie, individuando altri immobili riconducibili al similare segmento di mercato del cespite pignorato (v. all. n.10).

E' d'obbligo sottolineare che la posizione del bene in esame è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. La tipologia costruttiva, la destinazione e lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti ed il grado di finitura, l'esposizione, sono tutte caratteristiche estrinseche ed intrinseche, elementi specifici di stima. Tali elementi possono influire positivamente o negativamente sul prezzo unitario della stima.

Si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relative ad unità immobiliari consimili a quella in esame, in zone confrontabili a quella in cui ricade il bene in oggetto possono così essere riassunti, le quotazioni oscillano tra un minimo di €680,00/mq per immobili versanti in normale condizioni di conservazione e manutenzione ed un massimo di €840,00/mq per immobili versanti in normali condizioni di conservazione e manutenzione (v. tabella in all.n.11). Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si ritiene equo assumere, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova l'immobile, un valore unitario pari **€/mq. 750,00.**

La superficie commerciale dell'immobile totale ovvero = sup. coperta + sup. non residenziale ragguagliata= Mq 105,300 + (7,50+6.23+3.39+6.75)= mq 128,87 in c.t.**mq. 129**

Pertanto il valore commerciale dell'immobile su libero mercato è :

mq. 129 X€. 750 = **€.96750. 00.**

Dal valore commerciale individuato vanno detratte tutte le spese per la regolarizzazione – urbanistica – edilizia e le spese per la redazione di Attestato di prestazione energetica di €.150,00 pertanto :

€.96750,00 –150,00 = € 96.600,00 in c.t. €.96.600,00

Sulla scorta del valore di mercato individuato sopra, per determinare un prezzo base d'asta del cespite, non tralasciando le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, rispetto al valore di mercato come sopra individuato, nella misura del 20% (compreso il 5% per le difformità riscontrate sui luoghi) al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, pertanto il valore di vendita finale dell'immobile che ne deriva è : €. 96.600,00*80% = 77.280,00 assimilabile per difetto in c.t. **€.77.000,00.**

QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è stato pignorato per intero. Si ritiene opportuno considerare il bene non comodamente divisibile ovvero come lotto unico, quindi il valore del suo prezzo base d'asta è per intero.

Ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami e restando inoltre a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Palermo 04.02.2020

Arch. Silvia Curatolo

Allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Avvisi di trasmissione;
3. Documentazione fotografica;
4. Planimetria di rilievo;
5. Atto di compravendita;
6. Documentazione catastale
7. Licenza edile;
8. Corrispondenza Sue
9. Visura ipo-catastale;

10. Fonti di acquisizioni valori di mercato

11. Tabella vendite in zona