

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

oooooooooooo

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. TOSCANO SEBASTIANA
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 225/2015 DEL R.G.E.

PROMOSSA DA

- *BANCO POPOLARE SOC.COOPERATIVA*

INTERVENUTI

- *INTESA SANPAOLO S.P.A.*

CONTRO

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

oooooooooooo

SOMMARIO

INCARICO	2
PREMESSA	2
DESCRIZIONE	2
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ	3
CONFINI	3
CONSISTENZA	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	4
CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	4
PRECISAZIONI	5
PATTI	5
STATO CONSERVATIVO	5
SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	6
PROVENIENZE VENTENNALI	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
STIMA	8
SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 225/2015	9
ALLEGATI	10

INCARICO

Con provvedimento del 17.03.2017, la sottoscritta arch. Toscano Sebastiana, con studio in via Francesco lo jacono, 102 - 90144 - Palermo (Pa), email: nellatoscano@msn.com, pec: sebastiana.toscano@archiworldpec.it, tel. 091 306953, fax 091 306953, veniva nominato esperto ed in data 25.05.2017 prestava giuramento di rito in cancelleria.

oooooooooooo

PREMESSA

L'immobile oggetto di stima è sito in Carini Cortile Caviala n°16 e n.18, p.t., I°, II° e III°.

oooooooooooo

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito di quattro elevazioni fuori terra. Allo stesso si accede direttamente dall'esterno da due vani porta, prospicienti nel predetto Cortile Caviala, distinti dai numeri civici 16 e 18. Al fine di potere procedere ai rilievi grafici e fotografici dello stesso sono stati effettuati n° 3 accessi: il primo in data in data 03/07/2017, ma non essendo stato possibile in tale occasione accedere nell'immobile, in quanto nessuno si è presentato, si è reso necessario riferire a V.S.III.ma, per l'adozione di provvedimenti atti a consentire alla C.T.U. l'accesso nello stesso immobile.

Con successivo provvedimento la S.V.III.ma nominava il custode e, previo accordi con il medesimo, è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 13.12.2017. Nemmeno in tale occasione è stato, però, possibile accedere nell'immobile pignorato, come leggesi nell'allegato verbale, e per questo motivo si è reso necessario rinviare le operazioni di consulenza a data da destinarsi, al fine di consentire al Custode di provvedere a quanto necessario per consentire l'accesso alla C.T.U. nell'immobile pignorato.

Con successivo provvedimento del 17.10.2018 la S.V.III.ma autorizzava il Custode ad avvalersi, ove necessario, della forza pubblica per l'accesso forzoso e così in data 26.11.2018 è stato possibile accedere nello stesso ed effettuare tutti i necessari rilievi grafici e fotografici.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La scrivente, al fine di ottemperare all'incarico ricevuto - di cui alla sezione "a" dell'ordinanza ammissiva della consulenza- ha proceduto, preliminarmente, al controllo della documentazione presentata dal creditore procedente. Effettuato lo stesso è stato possibile stabilire che l'atto di pignoramento è stato regolarmente notificato all'esecutato [REDACTED] in data 14.04.2015 ed a [REDACTED] ai sensi dell'art.143c.p.c. in data 22.04.2015,in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 498 c.p.c.

Il creditore procedente ha regolarmente depositato istanza di vendita, datata 19.05.2015, rinnovata poi con istanza di riunione il 15.03.2016, ai sensi dell'art. 567 c.2° c.p.c. , nel rispetto del termine ex art. 497 c.p.c..

Inoltre, avendo, altresì, proceduto all'esame della documentazione ipocatastale depositata dal creditore procedente, è stato possibile rilevare che la stessa si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

TITOLARITA'

L'immobile di che trattasi è intestato a:

- [REDACTED] ;
- [REDACTED] E [REDACTED] , in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.
A [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di vendita in Notar Maurizio Lunetta del 27.02.2012, trascritto il 07/03/2012 ai nn. 12019/9868 per 0144490 in atti dal 27.03.2008, da potere dei signori [REDACTED] e [REDACTED] .

CONFINI

L'immobile confina con Cortile Caviata, su cui è prospiciente, e lateralmente con immobili di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	PT m ² 25,66 PI° m ² 24,80 P.II° m ² 26,25 P.III° m ² 18,07 t.s.n. m ² 94,78 Balconi e terrazza: m ² 16,67	m ² 94,78 x 0,10=m ² 9,48 m ² 9,48 + 94,78= = m ² 104,26 m ² 16,67	1,00 0,25	m ² 104,26 m ² 4,17	m.3,05	PT- p.I°- P.II° e P.III°
Totale superficie convenzionale:				m² 108,43		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
- Fino al 17.11.1997	██████ e ██████	Catasto Fabbricati
- Dal 17.11.1997 al 27.02.2012	██████ e ██████	Fg. mu , Part. 505 Categoria A/5
- Dal 27.02.2012 ad oggi	██████ (Proprietà per ½) ██████ (Proprietà per ½)	Consistenza 3 vanisuperficie catastale m ² 84 escluse aree scoperte m ² 82. Rendita € 92,96 piano T. primo, secondo e terzo

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'Immobile appare divisibile.

Corrispondenza catastale

Nel corso dei sopralluoghi di cui ai verbali allegati è stato possibile rilevare che nell'immobile sembra siano state apportate modifiche interne rispetto a quanto rilevasi nella planimetria catastale, la cui data di presentazione risale al 06.11.1939. La non corrispondenza della planimetria catastale allo stato attuale dell'immobile è da attribuirsi, oltre che all'aggiunta di accessori interni, che non hanno

comportato aumento di superficie, anche in una inesatta e/o errata rappresentazione grafica dell'immobile. Nella planimetria catastale non risultano, infatti, riportati graficamente i balconi degli ultimi due piani e la scala interna in essa riportata è errata, come pure la terrazza dell'ultimo piano, soprastante il solaio di piano secondo, in corrispondenza della quale non risulta riportato nemmeno il vano porta di accesso alla medesima, che pure ci doveva essere.

Si ritiene utile precisare che lo stato attuale dell'immobile corrisponde alla sua originaria consistenza. Infatti, la superficie utile, di cui alla visura storica catastale, è di m² 84,00 al netto delle superfici accessorie, e coincide quasi totalmente con la superficie interna netta attuale al netto degli accessori, rilevata dalla scrivente, mentre comprensiva della superficie degli accessori è di complessivi m² 94,78.

Secondo quanto appena riferito, si presume, quindi, che la consistenza attuale dell'immobile è la medesima di quella originaria, così come riportato nella visura storica catastale.

Quindi, considerato che la planimetria catastale è errata, è necessario procedere alla sua rettifica. Al fine di meglio verificare quanto innanzi, la C.T.U. ha più volte chiesto al Comune di Carini Ripartizione VII° di volere riferire se per tale immobile era stata rilasciata licenza edilizia e/o se per lo stesso era stata presentata eventuale domanda di concessione in sanatoria.

Con nota protocollo n° 0002266/2019 del 14.01.2019 il Comune di Carini attestava che nessuna domanda di concessione in sanatoria era stata presentata a nome degli esecutati e nemmeno dai precedenti proprietari. Nulla riferiva, invece, in merito a eventuale licenza edilizia.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'immobile al momento dei sopralluoghi era disabitato e in corso di ristrutturazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile, al momento del sopralluogo, si presentava in buono stato di manutenzione e nello stesso erano in corso lavori di ristrutturazione, come risulta evidente dallo stato dello stesso, che si evince anche dalle fotografie allegate.

Al piano terra sono state eseguite nuove tracce per l'impianto idrico ed elettrico. Quest'ultimo, al momento del sopralluogo, risultava, però, privo di prese, di interruttori e parzialmente anche di fili elettrici

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- L'altezza interna è di ml. 3,00 ;
- I muri esterni (si presume) siano in laterizio e/o conci di tufo;
- Le pareti esterne intonacate e tinteggiate;
- Le pareti ed i pavimenti dei servizi wc sono rivestite con piastrelle di ceramica;
- Le pareti interne dei vani che compongono l'immobile sono regolarmente intonacate e tinteggiate-
- I pavimenti dei vani che compongono l'immobile sono rivestiti con piastrelle di ceramica e quelli del piano secondo da piastrelle in marmettoni :
- Gli infissi esterni sono costituiti da ante in alluminio preverniciato e vetro e persiane altresì di alluminio preverniciato;
- Gli infissi interni sono di legno tamburato;
- Gli impianti: idrico, elettrico e fognario sono regolarmente collocati sotto traccia.

Nell'estradosso della pensilina del balcone i ferri della struttura portante sono a vista per effetto della ossidazione dei ferri, che ha determinato il distacco del copri ferro.

Tale inconveniente è stato rilevato anche sul soffitto del vano n°1 del piano terzo dove, come rilevasi dalla foto n°34, si è verificato il distacco sia del copri ferro, che delle pignatte.

Ammaloramenti sono stati rilevati lungo il cornicione dell'edificio aggettante sulla terrazza di copertura con distacco di porzioni di copri ferro (vedi foto n°38,39 e 40)

- Le porte di accesso all'immobile sono di alluminio preverniciato quella distinta dal civ. n. 18 e da persiana di legno quella distinta dal civ, n. 16 :
- L'immobile è composto da numero due vani al piano terra, direttamente comunicanti tra loro, e da un servizio wc ricavato nel sottoscala dove sono ubicati il vaso e il lavabo con rubinetto d'acciaio.
- Da un vano porta situato a dx entrando al vano di p.t. si accede poi al vano scala che conduce al piano primo, che è altresì composto di due vani comunicanti tra loro e da un servizio wc, oltre

balcone. Il piano secondo è composto da altri due vani con annesso servizio wc e ripostiglio, oltre balcone, mentre il piano terzo consta di altri due vani comunicanti tra loro, oltre terrazza e servizio wc doccia. I balconi e la terrazza dell'ultimo piano sono prospicienti sul Cortile Caviala.

PROVENIENZE VENTENNALI.

Il cespite è pervenuto agli esecutati con atto di C/V del 27/02/2012 in notar Maurizio Lunetta da potere di [REDACTED] e [REDACTED] a cui è pervenuto da potere di [REDACTED] e [REDACTED] a cui era pervenuto per successione legittima in morte di [REDACTED] fu XXX [REDACTED] (uff.reg.Palermo den.5 vol.4612) e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] [REDACTED] .

REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, visto che l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carini non ha ritenuto di trasmettere la documentazione come più volte richiesto dalla C.T.U. a mezzo pec del 9.10.2017, del 20.11.2017, del 25.11.2018 ed in ultimo in data 7 dicembre 2018, la scrivente, al fine di acquisire tale documentazione comprovante la regolarità urbanistica dell'immobile, è stata costretta a recarsi personalmente presso detto ufficio, dove, però, non le è stato consentito di prendere visione di eventuale documentazione attinente all'eventuale licenza e/o domanda di concessione in sanatoria.

E' stato concordato, però, con la sig. [REDACTED] della VII^a ripartizione del Comune di Carini, che eventuale documentazione sarebbe stata trasmessa alla scrivente a mezzo pec.

Considerato che ciò non si è verificato, la scrivente ancora una volta si è vista costretta a sollecitare il predetto ufficio, perché provvedesse. In data 14.01.2019, previo versamento di €. 29,00 effettuato dalla C.T.U., come richiesto dallo stesso ufficio per diritti di ricerca di archivio, Il Comune di Carini trasmetteva attestato con il quale si precisava che nessuna domanda di sanatoria edilizia era stata presentata da parte di alcuno. Nulla riferiva, però, in merito all'esistenza o meno di eventuale concessione edilizia.

Dall'atto di C/V in notar Maurizio Lunetta, si evince che l'immobile è stato edificato prima del 1942, circostanza questa avvalorata anche dalla data di presentazione della planimetria catastale in essa riportata che è il 06.11.1939. Visto ciò, appare evidente che l'immobile è da ritenersi in regola con le norme urbanistiche dell'epoca.

STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della CTU appare

opportuno chiarire quali sono i criteri di stima che saranno adottati. Per prima cosa si evidenzia il concetto di valore venale degli immobili.

Quest'ultimo è il giusto prezzo che l'immobile ha se immesso nel mercato. Al fine di ricavare detto valore venale si può procedere adottando diversi metodi di stima ed esattamente:

- Il metodo sintetico;
- Il metodo analitico.

Con l'applicazione del metodo sintetico si perviene al giusto valore dell'immobile mediante la comparazione di altri beni analoghi a quello in oggetto per tipologie, caratteristiche costruttive, ubicazione ecc., mentre con l'applicazione del metodo analitico si perviene al prezzo attraverso la capitalizzazione del reddito. Dalla media dei valori così ottenuti si ricava il valore di mercato più probabile dell'immobile.

1) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo sintetico o del confronto

Al fine di stabilire il valore di mercato dell'immobile si è reso necessario effettuare indagini di mercato ed a tal proposito sono state consultate le quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio ed è stato, quindi, possibile stabilire che per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto il mercato ci dà un valore medio di € . 800,00 /mq .

Quindi si ha:

$$\text{mq. } 108,43 \times \text{€} .800,00 = \text{€} .86.744,00$$

Ed in cifra tonda il valore di mercato calcolato con il metodo sintetico o del confronto è:

$$V_v = \text{€ } 87.000,00$$

2) Determinazione del valore venale dell'immobile con il metodo analitico o della capitalizzazione del reddito.

Il reddito lordo annuo per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto ed ubicati nelle immediate vicinanze può mediamente stabilirsi di € .4.000,00. A quest'ultimo bisogna detrarre lo 0,30% per spese di manutenzione e tasse e quindi si ha:

€. 4000,00 x 0,30= €. 1.200,00

€.4.000,00 – 1.200,00 = €. 2.800,00 (reddito netto annuo)

In considerazione del tipo di questa unità immobiliare fisso il tasso di capitalizzazione del 100 x 2,5.

$$Vv= €. 2.800,00 : 3,0 \times 100 = €. 93. 333,30$$

Ed in cifra tonda il valore di mercato calcolato con il metodo della capitalizzazione del reddito è:

$$Vv= €. 93.500,00$$

Il Vv dell'immobile è dato dalla media aritmetica dei valori sopra ricavati. Quindi si ha:

$$Vv= \frac{1}{2} \times (87.000,00 + 93.500,00) = €. 90.250,00$$

A quest'ultimo importo va detratto il costo delle spese tecniche da sostenersi per la regolarizzazione della planimetria catastale dell'immobile, che si valuta di complessivi €. 1.500,00, da sottrarre al valore di stima.

Quindi si ha:

$$€. 90.250,00 - 1.500,00 = €. 88.750,00$$

- Quindi il valore di mercato dell'immobile pignorato, al netto delle spese per la regolarizzazione catastale, è di €. 88.750,00.

- Il valore a base d'asta può stabilirsi del 15% in meno rispetto al valore che l'immobile ha nel libero mercato, per renderlo più appetibile, come appresso calcolato:

$$€. 88.750,00 - 15\% \text{ di } €.88.750,00 = €. 75.437,50$$

che arrotondato a €.75.500,00 è il valore a base d'asta dell'immobile in Carini, Cortile Caviala n°16-18.

oooooooooooo

Schema riassuntivo dell'Immobile In Carini, Cortile Caviala n° 16-18

Immobile ubicato in Carini, Cortile Caviala n° 16-18, composto da numero quattro piani fuori terra, ciascuno dei quali composto da numero due vani comunicanti tra loro, oltre servizi wc in ciascuno dei quattro piani f.t., con annessa terrazza al piano terzo e balconi ai piani I° e II°; Confina: con Cortile Caviala, con proprietà degli eredi di [REDACTED] e con proprietà XXX; Ricade nel fg. di matta MU ed è distinto dalla part.Illa n° 505. E' stato edificato prima del 1942 e quindi è da ritenersi in regola con le norme urbanistiche vigenti all'epoca della sua edificazione.

Il valore a base d'asta è di **€. 75.500,00** (€.*settantacinquemilacinquecento/00*).

oooooooooooo

Allegati

- ✎ Verbali di sopralluogo;
- ✎ Rilievo planimetrico dell'immobile ;
- ✎ Planimetria catastale dell'immobile;
- ✎ Visura catastale storia e attuale dell'immobile ;
- ✎ Fotografie dell'immobile ;
- ✎ Attestato del Comune di Carini, prot. 000266/2019 del 14.01.2019;
- ✎ Atto di C/V in notar Maurizio Lunetta;
- ✎ Corrispondenza.

oooooooo

Palermo li 21.01.2019

Inviata alle parti il 21.01.2019

La C.T.U.

Arch. Sebastiana Toscano