

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
Promosso dalla
BANCA POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA
contro
la Sig.ra A

R.Es. n 507/2014

RELAZIONE

G. ES. : Dott.ssa A. Notaro

Il C.T.U.

Arch. Stefania Genuardi

Palermo, li 08.02.2016



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnico Giudiziaria relativa al procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso dalla Banca Popolare Società Cooperativa contro la Sig.ra A, (R.Es. n. 507/2014)

G. ES.: Dott.ssa A. Notaro

RELAZIONE

1. PREMESSA. La sottoscritta arch. Stefania Genuardi, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 3506 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con la presente relazione adempie all'incarico conferitole di stimare il valore dei beni facenti parte della procedura esecutiva n. 507/2014.

2. BENI RIPORTATI NELL' ATTO DI PIGNORAMENTO.

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto il 03/10/2014 ai nn. 40106/31192 promosso dalla Banca Popolare Società Cooperativa contro la Sig.ra A, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti beni:

A) Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 26, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 6;

B) Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 28, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 7.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.

Ai fini dell'accertamento della completezza della documentazione depositata dal creditore precedente sono stati preliminarmente esaminati i documenti di cui all'art. 567 del c.p.c. e la relazione notarile presente agli atti.



Dalla suddetta analisi si è riscontrato che:

- la storia del dominio riportata nella relazione notarile risulta completa ed esaustiva nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e risultano altresì presenti le risultanze catastali dei beni;
- risulta depositato l'atto di avviso ex art. 498 per l'ipoteca giudiziale iscritta a Palermo il 07/05/2013 ai nn. 22201/1684.
- non risulta necessario alcun atto di avviso ex art. 599 c.p.c., in quanto il debitore risulta proprietario per l'intero.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.

Con lettere raccomandate A/R inviate il giorno 10/04/2015 la sottoscritta comunicava alla debitrice Sig.ra A, nonché al creditore precedente che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il giorno 24 Aprile 2015 alle ore 09,30 con il sopralluogo dei beni oggetto del pignoramento. Alla data ed all'ora stabilite la sottoscritta non ha potuto avere accesso ai beni in quanto l'avviso con racc. A/R inviato al debitore non è andato a buon fine, considerato che la comunicazione è ritornata indietro riportando l'indicazione che il destinatario risultava trasferito.

Tuttavia dagli accertamenti anagrafici effettuati il debitore alla data fissata per il sopralluogo risultava di fatto residente all'indirizzo ove è stato inviato l'avviso con Racc. A/R.

In seguito a comunicazione effettuata, la S.V. ha disposto il provvedimento di nomina di custode giudiziario, che ha consentito l'accesso ai beni in data 08 Ottobre 2015 alle ore 15,00.

Durante lo stesso sopralluogo è stato eseguito il rilievo fotografico interno ed



esterno del bene, ed è stata verificata la planimetria catastale rispetto alla quale si sono riscontrate alcune difformità. Sono state altresì verificati lo stato d'uso e le caratteristiche tecniche dell'immobile. (**Al. 1** – Verbale di sopralluogo).

Precedentemente ed in seguito allo svolgimento delle operazioni di sopralluogo, la sottoscritta ha proceduto ad acquisire presso i competenti uffici tutti quei documenti utili per l'espletamento dell'incarico.

5. ACCERTAMENTO E RISPONDENZA DEI DATI.

Riguardo alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si è verificata la corrispondenza rispetto alla relativa documentazione catastale, notarile e rispetto ai dati riportati nell'atto di pignoramento ed anche rispetto al sopralluogo effettuato.

Dalla suddetta analisi si precisa che:

I beni individuati catastalmente come due unità immobiliari, di fatto costituiscono un unico appartamento essendo state accorpate e messe in diretta comunicazione. Tale fusione registrata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, non risulta invece aggiornata in Catasto dove le unità immobiliari risultano ancora separate.

Si è riscontrata inoltre un'altra difformità tra l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene. Infatti la p.lla 2173 del fg. 22 identificabile nell'estratto di mappa, non oggetto di pignoramento, corrisponde di fatto a parte del bene oggetto di perizia e precisamente alla porzione corrispondente alla cucina, disimpegno, wc e chiostrina coperta con tettoia. Tale p.lla 2173 risulta in Catasto intestata a terzi, ma dalle ricerche effettuate presso l'Archivio Notarile di Palermo, dalla lettura degli atti precedenti alla provenienza del bene si è



potuto riscontrare che i beni oggi pignorati risultano descritti come costituiti ciascuno da due vani oltre accessori e piccolo cortile sul retro relativamente al sub 6, descrizione coerente con lo stato attuale dei beni. Inoltre dalle ricerche effettuate in Catasto si è potuto riscontrare che già nelle planimetrie del 1939 il fabbricato occupava la porzione corrispondente a parte della p.lla 2173, e precisamente a quella parte descritta come vani accessori negli atti di compravendita sopra citati. Stesso riscontro si è avuto dalla consultazione delle aerofotogrammetrie della porzione interessata.

Pertanto si precisa che dovrà essere aggiornata la porzione di mappa dei beni in oggetto.

6. INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA.

Ai fini della vendita, ed in base alle suddette precisazioni, le unità immobiliari A e B costituiscono di seguito un unico lotto di vendita.

LOTTO 1 - Unità immobiliare A): Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 26, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 6;

Unità immobiliare B): Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 28, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 7.

Dati catastali:

Unità immobiliare A): Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 6, Z.C. 4, Cat. A/4, cl.7, 3,5 vani.

Unità immobiliare B): Il bene risulta iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 7, Z.C. 4, Cat. A/4, cl.7, 3,5 vani.



Si precisa che la planimetria catastale attualmente corrispondente ai beni non risulta essere aggiornata in quanto corrisponde al sub. 5, precedente sub da cui derivano gli attuali subb. 6 e 7. Tale planimetria riporta altresì due piccoli ambienti oggi non più esistenti. Ad oggi è stata inoltrata richiesta di rasterizzazione delle planimetrie corrispondenti ai due sub 6 e 7, ma alla data odierna l'istanza non risulta ancora essere stata evasa.

(**All. 2** – Estratto di mappa, Visure catastali, Planimetria Catastale).

Confini: Nord: Vano scala p.lla 206, Via S. Lorenzo, 30; Sud: P.lla 208; Est: Via S. Lorenzo; Ovest: P.lla 2517.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 e presumibilmente risale ai primi anni del 1900. Pertanto all'Ufficio Edilizia Privata non è stata rintracciato alcun Certificato di Abitabilità.

Rispetto alla planimetria catastale risultano alcune modifiche. Il piccolo pozzo luce infatti è stato chiuso e adibito a cameretta, mentre il piccolo cortile posto in corrispondenza del retro del bene è stato chiuso con una tettoia in struttura metallica e adibito a veranda.

L'unità immobiliare rientra secondo il PRG del Comune di Palermo in zona A2 – Tessuti urbani storici – e classificata come “edilizia rurale a schiera di borgata” all'interno di perimetrazione di “netto storico”. Per tali immobili ai sensi dell'art. 21 delle vigenti Norme di Attuazione è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione semplice e con aumento di volume.

Si precisa inoltre che la chiusura del piccolo pozzo luce è da considerarsi come una modifica storicizzata in quanto anche la porzione di primo piano, di



proprietà aliena, è stata sopraelevata e non si potrebbe pertanto ipotizzarne il ripristino. Riguardo invece alla chiusura a veranda del cortile, non risultando alcuna autorizzazione, si prevede la rimozione della stessa, con indicazione di seguito dei relativi costi di dismissione.

I beni inoltre, individuati catastalmente come due unità immobiliari, di fatto costituiscono un unico appartamento essendo state accorpate e messi in diretta comunicazione. Tale fusione ai sensi dell'art. 9 L.R. 37/85 risulta registrata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo in data 09/06/1999 prot. n. 11819. (**All. 3** – Comunicazione ex art. 9).

Descrizione della zona: Le unità immobiliari che costituiscono il lotto in oggetto fanno parte del quartiere Resuttana - San Lorenzo e precisamente insistono nel tratto compreso tra la Via Aldisio e la Via M. Dominici.

La zona è caratterizzata da un'edilizia a carattere residenziale di tipo civile, risalente a svariati periodi, con edifici anche con parecchie elevazioni fuori terra che risalgono perlopiù agli anni '80 e contemporaneamente con la presenza di edifici in linea di epoca ottocentesca e novecentesca e con l'esistenza ancora della pregevole presenza di alcune ville storiche.

Le zona è dotata di tutti i principali servizi primari e secondari, è fornita di svariati esercizi commerciali, dislocati principalmente in prossimità della Piazza S. Lorenzo ed è servita da mezzi pubblici.

Descrizione del fabbricato. L'unità immobiliare fa parte di una palazzina adiacente da un lato ad un altro fabbricato. Il fabbricato è prospiciente la Via S. Lorenzo ed è costituito da due elevazioni fuori terra adibite ad uso abitativo. La palazzina, risalente ai primi del '900, ha struttura portante in muratura e



presenta il prospetto rifinito in ogni sua parte ad intonaco tipo Li Vigni. Gli infissi esterni sono in legno con persiane e i balconi hanno parapetto con ringhiera. L'ingresso al primo piano del fabbricato avviene dal corpo scala adiacente ai beni in oggetto. (**All. 4** - Documentazione fotografica)

Descrizione dell'unità immobiliare. L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano terra ed è costituita da un ingresso-salotto (1-2), due camere (3-4), cucina (5), wc-bagno (6), cameretta (7), veranda coperta con tettoia in struttura metallica e vetro (8).

L'unità immobiliare ha i pavimenti in cotto e in ceramica; le pareti rifinite ad intonaco. Gli infissi interni sono in legno. Il servizio igienico è dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca ed ha le pareti ed il pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica così come la cucina. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico, fognario, citofonico, di impianto idrico diretto con serbatoio di riserva, di impianto a gas metano, tutti regolarmente funzionanti, mentre risulta privo di impianto di riscaldamento. I quattro ambienti posti in prossimità dell'ingresso presentano copertura a volta. Gli altri ambienti soffitto piano. Gli infissi esterni posti su Via San Lorenzo sono in legno e sono costituiti dal portone di ingresso e da una finestra dotata di grate metalliche.

Lo stato d'uso interno, non presentando evidenti segni di degrado o di dissesto statico, è da considerarsi buono. Si precisa inoltre che alla data del sopralluogo l'appartamento non era fornito di Attestato di Prestazione Energetica. (**All. 5** - Documentazione fotografica; **All. 6** – Planimetria).

Stato di possesso. L'unità immobiliare è utilizzata dalla Sig.ra A che vi abita con la famiglia.



Titolo di proprietà. I beni sono pervenuti alla Sig.ra A (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita in notaio Salvatore Di liberto del 02/11/1998 trascritto il 10/11/1998 ai nn. 35624/29002 (**All. 7** – Titolo di proprietà).

Criteri per la determinazione della Superficie Commerciale

Al fine della determinazione della Superficie Commerciale si è computata la somma della superficie netta coperta calpestabile comprensiva delle superfici occupate dai muri interni, delle superfici dei muri perimetrali calcolate al 100% se non confinanti con alcuna unità immobiliare o al 50% se confinanti con altre unità immobiliari. Relativamente al coefficiente di omogeneizzazione utilizzato per l'area del cortile si è adottato il coefficiente di ponderazione pari a 0,30.

Calcolo analitico delle superfici

Superficie Appartamento	mq	Coeff. Ponderazione	Superficie Totale
Sup.utile			
- ingresso	13,40		13,40
- soggiorno	13,40		13,40
- camera	13,60		13,60
- camera	13,60		13,60
- cucina	14,20		14,20
- cameretta	4,80		4,80
- w.c.	5,60		5,60
- disimpegno	3,90		3,90
- area corte	32,00	0,30	<u>9,60</u>
			92,10
Superficie area muratura	43,00		31,10
Totale Sup. commerciale			123,20
h-altezza interna utile-			ml 4,00



Totale Superficie commerciale Unità Imm. A)

mq 123,20

Criterio di stima. Per arrivare al più “probabile” valore venale dell’unità immobiliare si sono adottati due metodi di stima: *metodo sintetico* e *metodo analitico*.

Il *Metodo Sintetico* 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 nella stessa zona.

Il *Metodo Analitico* corrispondente alla Stima per Capitalizzazione di Reddito viene calcolato mediante acquisizione di dati sui valori di locazione corrisposti per immobili con caratteristiche simili nella stessa zona, in regime di libero mercato, a cui si applicherà il tasso di capitalizzazione del 4,0 %.

Il valore finale con cui l’immobile potrà essere immesso nel mercato immobiliare verrà calcolato con la media aritmetica dei valori ottenuti dai due diversi metodi di stima.

Determinazione del valore.

Metodo Sintetico – Stima Commerciale €/mq

Da un’analisi approfondita fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona o in zone limitrofe ma con simili caratteristiche e appetibilità, oggetto di compravendite e/o di affitti mediante diverse Agenzie Immobiliari, quali Tecnocasa, Frimm, etc., attraverso le indicazioni rilevate dall’Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati, si è dedotto che il valore a metro quadrato per le abitazioni di tipo storico con caratteristiche non di particolare pregio e poste a piano terra o piano rialzato, oscilla tra € 800,00 per gli immobili in mediocre



stato ed € 1.300,00, per gli immobili in buone condizioni o ristrutturati. Considerate le sopra descritte caratteristiche dell'unità immobiliare in oggetto, tenuto conto dello stato d'uso del bene che è da considerarsi buono, dell'epoca di realizzazione del fabbricato, del piano, delle dotazioni del bene, della sua localizzazione e della sua consistenza dimensionale, si ritiene appropriato adottare come prezzo a metro quadrato quello pari ad € 1.200,00.

Superficie commerciale

mq 123,20 * € 1.200,00= € 147.840,00

Metodo Analitico – Stima per Capitalizzazione di Reddito

In base all'indagine di mercato effettuata, considerata la discreta appetibilità di locazione che l'unità immobiliare può avere, tenuto conto delle caratteristiche del bene, della sua localizzazione, nonché della buona consistenza dimensionale, si considera che la rendita lorda annua per un immobile del tipo in oggetto, possa essere pari a:

- Reddito lordo annuo (€ 550,00 x 12 mesi) = € 6.600,00

Alla rendita lorda è necessario sottrarre le varie spese per determinare la rendita netta. Pertanto si ha:

- Detrazioni per manutenzione, sfitti, insolvenze, tasse, ecc.

20 % del Reddito Lordo= € 1.320,00

Pertanto la rendita netta è:

- Reddito netto (€ 6.600,00 – 1.320,00)= € 5.280,00

Assumendo un tasso di capitalizzazione del reddito netto pari al 4,0% si ottiene il valore capitale:

- Valore capitale (€ 5.280,00 x 100 / 4,0) = € 132.000,00



Media dei Valori di Stima

€ (147.840,00 + 132.000,00) / 2 € 139.920,00

A tale valore bisogna detrarre le somme destinate all'aggiornamento della documentazione catastale nonché le spese tecniche per la dismissione della struttura metallica della veranda e per l'Attestato di Prestazione Energetica

A detrarre

- Spese tecniche (Catastali, Attestato di Prestazione Energetica)

circa € 1.500,00

- Costo dismissione struttura veranda

circa € 500,00

Sommano

€ 2.000,00

Totale (€ 139.920,00– 2.000,00) =

€ 137.920,00

e in c.t. = € 137.900,00

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

Lotto 1 - Unità immobiliare A): Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 26, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 6, Z.C. 4, Cat. A/4, cl.7.

Unità immobiliare B): Intera proprietà della casa al piano terra di Via S. Lorenzo n. 28, in Palermo, identificato al N.C.E.U. di Palermo al foglio 22, p.lla 206, sub. 7, Z.C. 4, Cat. A/4, cl.7.

Confini: Nord: Vano scala p.lla 206, Via S. Lorenzo, 30; Sud: P.lla 208; Est: Via S. Lorenzo; Ovest: P.lla 2517.

Stato di possesso: L'unità immobiliare è occupata dal debitore.

Regolarità edilizia: Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto



di pignoramento, è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 e presumibilmente risale ai primi anni del 1900.

Titolo di proprietà: I beni sono pervenuti alla Sig.ra A (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita in notaio Salvatore Di liberto del 02/11/1998 trascritto il 10/11/1998 ai nn. 35624/29002

Superficie commerciale mq 123,20

Valore LOTTO 1 € 137.900,00

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.

Alla presente relazione si allega infine, come parte integrante, l'atto riportante le generalità del debitore e le ricevute degli avvisi alle parti del deposito della c.t.u.

Palermo, lì 08.02.2016

Il C.T.U.
Arch. Stefania Genuardi

