

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE

* * * * *

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SARDEGNA

S.P.A. CONTRO

. (N. 124/2022 R.E.)

* * * * *

Risposte alle osservazioni delle parti

* * * * *

1. PREMESSE

In data 16/06/23 ho depositato nel fascicolo telematico e trasmesso ai legali delle parti in causa, la perizia di stima, completa di 7 allegati.

Con nota a mezzo pec del 04/07/23, l'avv. Giorgio Caporro, legale di Banco di Sardegna ha inviato una relazione contenente osservazioni alla CTU.

Con nota a mezzo pec del 03/07/23 il geom.

, CT di , ha inviato una relazione contenente osservazioni alla CTU.

In data 06/09/23 l'avv. Russo, legale di ha depositato, nel fascicolo telematico, una relazione del geom. , che quest'ultimo aveva già trasmesso al sottoscritto con pec del 08/08/23, contenente osservazioni sulla determinazione del canone di locazione.

Tutte le citate relazioni vengono depositate unitamente alla



presente.

2. SINTESI DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLE PARTI E RELATIVE RISPOSTE

Riporto di seguito una sintesi delle osservazioni (rimandando alle relazioni redatte e allegate alla presente per la loro integrale lettura) e le relative risposte.

Al fine di distinguere più agevolmente le osservazioni delle parti dalle risposte del sottoscritto ho utilizzato due diversi caratteri tipografici.

2.1 SINTESI DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAGLI AVV. LAURA MAZZAROPPI E GIORGIO CAPORRO, LEGALI DI BANCO DI SARDEGNA S.P.A., E RELATIVE RISPOSTE

In merito al valore di stima degli immobili, gli avv. ti Mazzaroppi e Caporro, legali di Banco di Sardegna, sostengono che non avrei dovuto ridurre i valori indicati dalle agenzie immobiliari per box ubicati nello stesso parcheggio multipiano. Ciò perché i box offerti dalle agenzie immobiliari, trovandosi nello stesso parcheggio, sono oggetto anch'essi di proprietà superficaria e non di piena proprietà. Inoltre i legali non ritengono pertinente il riferimento ai valori OMI e ai dati pubblicati dal borsino immobiliare, che riguardano posti auto coperti che hanno caratteristiche diverse dal parcheggio multipiano. Affermano in conclusione che il valore di riferimento pertinente ai fini della stima è quello di 1.148,00 €/mq. e chiedono che il compendio pignorato sia



stimato per l'importo complessivo di € 522.340,00.

In merito alla stima del valore del compendio pignorato, devo anzitutto rilevare che negli avvisi di vendita delle agenzie non si fa riferimento a proprietà superficaria ma, in effetti, dal momento che si tratta di box ricadenti all'interno dello stesso fabbricato, concordo con i legali che deve necessariamente trattarsi di proprietà superficaria, anche se non esplicitamente citata. In merito all'utilizzo dei valori OMI e del borsino immobiliare, ritengo che non si possa prescindere dagli stessi anche in considerazione che i valori OMI, per quanto non riferiti direttamente all'immobile oggetto di stima, sono dati ufficiali dei quali si tiene conto nei procedimenti di stima.

Considerando che il valore unitario derivante dagli annunci delle agenzie immobiliari, pari a 1.148,00 €/mq., è riferito alla proprietà superficaria, il valore della stima effettuata dal sottoscritto va modificata, in considerazione del fatto che tale valore non va ridotto (perché già riferentesi alla proprietà superficaria); per rendere omogenei i dati e potere fare la media fra essi, la riduzione per proprietà superficaria va effettuata soltanto per i valori medi unitari derivanti dall'OMI e dalle agenzie immobiliari che sono riferiti alla piena proprietà.

Come riportato nella perizia di stima, il valore medio unitario derivante dall'OMI per la piena proprietà è pari a 875,00 €/mq. Utilizzando la stessa metodologia impiegata a pagina 26



della relazione di stima tale valore, per la sola proprietà superficiaria, si riduce a 664,72 €/mq.

Analogamente il valore medio derivante dal borsino immobiliare per la piena proprietà, pari a 758,00 €/mq., si riduce per la sola proprietà superficiaria a 575,84 €/mq.

Facendo la media aritmetica fra i valori unitari relativi alla proprietà superficiaria, si ottiene il valore di 796,20 €/mq. $[(1.148,00 + 664,72 + 575,84 \text{ €/mq.})/3]$. Considerando la superficie complessiva dei 36 posti auto, pari a 455 mq., si ottiene il valore di € 362.271,00 che, ridotto del 5% è pari in c.t. a € 344.200,00. Tale importo può essere assunto come valore a base d'asta in sostituzione di quello indicato nella relazione di stima.

I legali chiedono altresì che il sottoscritto riferisca in merito alla opponibilità o meno alla procedura del contratto in forza del quale il terzo occupante utilizza il compendio oggetto di esecuzione.

La richiesta investe aspetti giuridici dei quali il sottoscritto non ha competenza. A tal proposito si rimanda alla relazione del 14/07/23 del Custode Giudiziario, avv. Pisciotta, depositata nel fascicolo telematico.

I legali chiedono infine di determinare il valore locativo di mercato del compendio pignorato al fine di verificare la congruità del canone concordato e l'ammontare di una eventuale indennità di



occupazione da richiedere al terzo occupante.

Per quanto riguarda il canone espongo quanto segue. Attualmente i posti auto oggetto del pignoramento sono gestiti dalla società _____, in virtù del contratto di affidamento di servizi di gestione del parcheggio del 09/05/2006 e successive integrazioni.

In sintesi, si può affermare che l'oggetto del contratto stipulato fra _____ e _____ riguarda n. 480 posti auto nel parcheggio multipiano e n. 2443 posti auto in superficie. Secondo il quinto atto integrativo del 15/10/20, il canone annuo per l'anno 2023 è stato stabilito in 550.000,00 €/anno. Per scorporare da tale valore il canone relativo ai 36 posti auto all'interno del parcheggio multipiano oggetto di pignoramento e stimarne il valore, seguirò il criterio di stima sotto riportato.

La tariffa oraria dei posti in superficie è di 1,00 €/ora mentre quella dei posti nel parcheggio sotterraneo di 2,80 €/ora. Da ciò deriva che il valore medio del posto auto nel parcheggio multipiano è di 2,8 volte superiore rispetto a quello in superficie.

Pertanto, dividendo l'importo del canone per la somma del numero dei posti auto scoperti e del numero dei posti auto nel parcheggio multipiano (quest'ultimo moltiplicato per 2,8), si ottiene il valore annuo di ciascun posto auto esterno, che è pari a € 145,20 €/anno [550.000,00 €/anno / (n. 2443 + 2,8 x n. 480)].

Moltiplicando per 2,8 il valore così ottenuto si ricava il valore medio di 406,56 €/anno per ogni posto nel parcheggio



multipiano (2,8 x 145,20 €/anno).

Come è noto, i posti auto pignorati si trovano al terzo piano interrato e, di conseguenza, hanno un indice di occupazione inferiore sia rispetto a quelli del primo che rispetto a quelli del secondo piano interrato. Per tenere conto di tale circostanza, è possibile considerare dei coefficienti di riduzione, che possono essere stimati in 0,9 per quelli di secondo piano interrato e in 0,8 per quelli di terzo piano interrato.

Il valore per ciascun posto al primo piano interrato viene conseguentemente determinato in 451,70 €/anno [406,56 €/anno x 3 / (1+0,9+0,8)].

Considerando, come già detto, per i posti auto ubicati al terzo piano seminterrato, il coefficiente di 0,8, si determina il valore di locazione per l'anno 2023 può essere stimato nel 2023 in 361,35 €/anno (451,70 €/anno x 0,8).

Poichè i posti auto pignorati sono in numero di 36, il canone annuo può essere stimato, per l'intero anno 2023, pari, in c.t., a 13.000,00 €/anno.

2.2 SINTESI DELLE OSSERVAZIONI FORMULATE DAL GEOM. _____, CT

DI _____, E RELATIVE RISPOSTE

Il geom. _____ afferma di approvare il metodo di stima utilizzato dal sottoscritto ma non condivide il valore utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento. Il CTP non condivide infatti l'utilizzo di dati relativi a box privati,



sostenendo che gli stessi hanno un beneficio per il proprietario molto maggiore di quello dei posti auto. Sostiene inoltre che non bisogna fare riferimento ai dati delle agenzie immobiliari, che sono oggetto di ulteriore trattazione; sostiene altresì che il coefficiente di ragguaglio tra box e posto auto nel parcheggio multipiano non può essere inferiore al 40% rispetto ai valori OMI. Per i dati delle agenzie immobiliari indica come coefficiente di riduzione il 50%, in considerazione della trattabilità dei prezzi indicati nelle proposte di vendita. Determina complessivamente il valore a base d'asta in € 251.000,00.

Le osservazioni del geom. [redacted] potrebbero essere condivisibili nel caso fossero disponibili valori di posti auto uguali a quelli da stimare; purtroppo non ho rinvenuto tali valori e ritengo e anche lo stesso geom. [redacted] non ne riporta; la metodologia seguita dal sottoscritto viene condivisa dallo stesso CTP, che determina un valore inferiore perché applica coefficienti di riduzione superiori a quelli da me adottati senza però motivare sufficientemente la ragione; pertanto confermo i valori da me indicati nella relazione di stima con le modifiche descritte nel precedente paragrafo 2.1.

In merito alla determinazione del canone effettuata dal sottoscritto, il geom. [redacted] osserva che l'indice di occupazione dei posti auto ubicati all'interno del parcheggio multipiano è di molto inferiore a quella dei posti auto scoperti, quantizzando tali percentuali di occupazione rispettivamente nel 35% e nel 90%. In tal modo determina



il valore dello stallo coperto oggetto di esecuzione in 185,21 €/anno e, per i 36 stalli l'importo di 6.689,19 €/anno.

In effetti è vero che l'indice di occupazione dei posti auto scoperti è maggiore di quelli coperti. Tale diverso indice di occupazione è però compensato dal fatto che il pagamento del parcheggio per gli stalli scoperti è limitato soltanto ad alcune fasce orarie e non si effettua nei giorni festivi mentre quelli coperti si pagano in tutte le 24 ore e in tutti i giorni. Inoltre, mentre il pagamento della sosta è certo per chi utilizza il parcheggio coperto, quello scoperto è soggetto a controlli periodici e quindi la riscossione di quanto dovuto ha un margine di incertezza.

3. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, confermo i contenuti della relazione di stima già depositata e inviata alle parti il 16/06/2023 con eccezione del valore di stima del compendio pignorato. Per quanto esposto nei precedenti paragrafi esso viene stimato in € 344.200,00; tale valore sostituisce quello indicato nella relazione di stima. Riporto per esteso la risposta al quesito 4, con la modifica sopra riportata.

“QUESITO N. 4: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

Proprietà superficiaria di n. 36 posti auto coperti indicati al C.F. di Palermo al Fg. 126, part.IIa 825, sub dal n. 25 al n. 60, ricadenti all'interno del parcheggio multipiano, sito nel Comune di Palermo, in Piazza Vittorio Emanuele Orlando n. 49, al piano terzo interrato, indicato catastalmente al piano quarto interrato. La costruzione nella



quale ricadono gli immobili pignorati, costituisce il parcheggio multipiano interrato ubicato al di sotto della piazza antistante il Tribunale. L'accesso al parcheggio avviene mediante rampa carrabile da Piazza Vittorio Emanuele Orlando mentre l'uscita dalla rampa su Corso Alberto Amedeo. Il parcheggio è dotato di ascensori e scale di collegamento interno. Il parcheggio multipiano, di cui sono parte gli immobili costituenti il presente lotto unico di vendita, è stato costruito in conformità della Deliberazione della Giunta Comunale di Palermo n. 481 del 15/11/2005, che costituisce concessione edilizia e con la quale è stato approvato il progetto definitivo e lo schema di convenzione. Con Convenzione del 28/12/2005 il Comune di Palermo ha costituito in favore della società *ARUBAPEC S.p.A.* il diritto di superficie sull'area di Piazza V. E. Orlando e sul relativo sottosuolo per la durata di anni 90 e quindi fino al 27/12/2095. L'immobile è provvisto di Certificato di Agibilità n. 52 del 01/10/2010 rilasciato dal Comune di Palermo.

Il prezzo a base d'asta della proprietà superficaria dell'immobile oggetto di esecuzione nello stato in cui si trova può essere stimato in € 344.200,00”.

Secondo i criteri esposti nel precedente paragrafo 2.1, il canone annuo dei posti oggetto del compendio pignorato può essere stimato, per l'intero anno 2023, pari, in c.t., a 13.000,00 €/anno.

Palermo, 07/09/2023

Il CTU

ing. Pietro Barresi



ALLEGATI

ALL. 1 - Relazione contenente osservazioni alla CTU inviata il 04/07/23 dall'avv. Giorgio Caporro, legale di Banco di Sardegna S.p.A.

ALL. 2 - Relazione contenente osservazioni alla CTU inviata il 03/07/23 dal geom. , CT di S.r.l.

ALL. 3 - Relazione contenente osservazioni sulla determinazione del canone di locazione inviata il 08/08/23 dal geom.

