



Tribunale di Palermo

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.Es. Dott. Giuseppe Sidoti

Procedimento n. 334/06 R.G.Es.

Espropriazione immobiliare promossa dalla Island Finance (ICR 4)

S.p.A. nei confronti della Società "A"⁽¹⁾

Relazione tecnica di stima del compendio immobiliare

**LOTTO 74 – Locale commerciale in Palermo, Via Villa Heloise n. 1, piano
secondo scantinato, foglio 33 particella 801 sub. 19**

1) Premessa

Con provvedimento del 24/25 novembre 2009 la S.V. ha nominato gli scriventi, riuniti in Collegio, quali consulenti tecnici per la stima del compendio immobiliare oggetto del procedimento in argomento, rinviando al successivo 15 gennaio 2010 per il conferimento dell'incarico.

Nel corso di tale udienza, dopo avere prestato il giuramento di rito, la S.V. ci ha esplicitato i termini dell'incarico, ponendoci i seguenti quesiti:

“ ...

- 1) *Provvedano gli esperti, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c., ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c., ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente*

¹ Il nominativo della società è stato omissso ed inserito in una busta chiusa allegata in calce alla relazione riepilogativa





quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

- 2) Provvedano, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni penali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo planimetrico.

- 3) Redigano quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per





ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provvedano inoltre gli esperti:

- *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);*
- *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ;*
- *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessanti all'acquisto, ecc.);*





5) Alleghino i periti a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisiscano i periti direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ...".

La presente relazione riepiloga le attività svolte e le conclusioni cui è pervenuto il Collegio dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo a base d'asta di uno degli immobili oggetto dell'incarico, indicato nella relazione riepilogativa come Lotto 74.





2) Bene oggetto degli accertamenti e della stima

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è quello individuato come **Lotto 74** nella relazione riepilogativa e precisamente quello descritto al p.to 184) dell'atto di pignoramento immobiliare notificato alla Società esecutata in data 19 maggio 2006, trascritto in data 01 settembre 2006 ai nn¹ 55215/30184 come un "... *Locale sito in Palermo con accesso da via Edmondo De Amicis n. 1², piano S2 esteso mq. 937, annotato al N.C.E.U. fog. 33 p.lla 801 sub. 19 cat. C/6 ...*".

3) Accertamenti e verifiche

Preliminarmente il Collegio ha richiesto ed acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, la documentazione catastale dell'immobile in argomento, presso l'Archivio Notarile di Palermo gli atti di provenienza e, presso gli Uffici dell'Edilizia Privata di Palermo, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato il complesso in cui insiste l'immobile.

In data 11 novembre 2011, alla presenza dei Custodi Giudiziari, Avv.ti Vincenzo Di Lorenzo e Calogero Pisciotta, che hanno preventivamente preso contatti con l'occupante l'immobile, e coadiuvati dai collaboratori di studio per i rilievi metrici, il Collegio ha effettuato gli accertamenti sopralluogo (cfr. verbale all.to), e successivamente, con separati accessi sui luoghi sono state condotte le indagini di mercato necessarie per la formazione di una scala di valori di mercato, per la corretta applicazione del procedimento sintetico, come esposto nel successivo paragrafo.



² In realtà l'ingresso al locale è individuato toponomasticamente dal civ. 1 della via Villa Heloise





4) Oggetto dell'incarico e metodologia di stima.

Nel presente paragrafo si dirà brevemente, ma essenzialmente, in merito al metodo di stima utilizzato per procedere alla determinazione del valore di mercato dei beni.

E' noto che per procedere alla valutazione di un bene, occorre preliminarmente avere definito univocamente lo scopo della stessa valutazione; solo in tal caso può essere individuato appropriatamente l'aspetto economico del bene da stimare; infatti, ad aspetti economici diversi del bene in esame, corrispondono diversi valori.

Tra i vari possibili aspetti economici del bene (valore di mercato, di costo, di capitalizzazione dei redditi, di trasformazione, di surrogazione, complementare) nel caso in esame l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè la stima del prezzo che può realizzarsi per quel bene in una libera vendita.

In merito al metodo di stima, esso, nella sua unicità, in funzione della natura del bene da stimare, delle sue caratteristiche e di quelle di mercato, dell'aspetto economico del bene da prendere in esame, nonché dei dati tecnico-economici più facilmente accessibili, può avvalersi del procedimento sintetico e di quello analitico.

Con il primo si giunge alla valutazione del bene paragonandolo ad altri beni simili di cui è noto il prezzo di mercato.

Con il secondo il giudizio sul valore di un bene si determina sulla base di calcoli e sull'elaborazione di dati acquisiti da ricerche ed indagini di mercato, rilevandosi in definitiva un'applicazione successiva del procedimento sintetico.

L'incarico affidato dalla S.V. al Collegio è finalizzato, oltre alle necessarie verifiche tecnico-giuridiche sugli immobili oggetto dell'esecuzione, alla determinazione del loro valore di mercato, e quindi formulare un giudizio di stima, che esprime la quantità di denaro che alla data odierna e nelle contingenti condizioni di mercato, può essere pagato per essi.





Secondo la metodologia ricorrente, in aderenza agli schemi di dottrina, il giudizio di stima deve articolarsi nei termini di seguito riportati:

- analisi e reperimento dei parametri tecnico-economici idonei a determinare il valore del bene oggetto della stima con un idoneo procedimento;
- analisi critica dei parametri economici ottenuti per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, e quindi la valutazione della quantità di denaro che può essere pagato per quel bene in condizioni di libero mercato e di libera contrattazione.

Nel caso in esame si è fatto ricorso al procedimento sintetico, che si basa, di fatto, sulla determinazione di una serie di elementi parametrici tecnico-economici ritenuti nei vari casi significativi, quindi sulla successiva comparazione di tali elementi con altri di realtà immobiliari già note od oggetto di una ricerca di mercato specifica.

L'indagine, come è ovvio, dovrà tenere conto, al fine di una corretta applicazione di un metodo basato sulla comparazione, delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche del contesto immobiliare in cui è inserito, e non ultimo della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione; mercato che all'attualità presenta un nuovo periodo di stasi ed è condizionato da una forte offerta di immobili ed una scarsa domanda conseguente la recente crisi finanziaria e la riduzione del credito.

Peraltro secondo l'estimo classico (cfr. Estimo - Giuseppe Lo Bianco – 2^a ed. amp) “.... *il prezzo è un valore storico ... già attribuito dal mercato al bene economico che si considera ... è quindi avvenuto ... è un fatto del passato; il valore di stima è un valore ipotetico emesso da un giudizio in sede di previsione ...*”.

E poiché “.... *valutare significa esprimere giudizio di equivalenza fra due cose (nel nostro caso un immobile ed una certa quantità di denaro) i giudizi storici di equivalenza costituiscono quello che si chiamano prezzi; i giudizi ipotetici di equivalenza costituiscono quelli che si chiamano valutazioni o stime. Dunque i prezzi si constatano mentre le stime si ipotizzano ...*”.





In tal senso si conferma la validità del procedimento sintetico (anche per la ricerca dei parametri da adottare nel procedimento analitico), con il quale i valori di stima vengono determinati sulla base di prezzi abbastanza recenti e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza; prezzi desumibili da informazioni dirette o da quanto riportato nelle riviste del settore, ma evidentemente adeguate per riferirle allo specifico bene oggetto della stima.





5) Provenienza, individuazione catastale e regolarità edilizia del complesso in cui insiste

l'immobile indicato come Lotto 74

Il complesso edilizio in cui insiste il locale commerciale in argomento è stato realizzato dalla società esecutata su un lotto di terreno pervenuto alla stessa in forza dei seguenti atti pubblici:

- a) atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nn° 29269/22819 (cfr. all.to 1); con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un *"... complesso immobiliare al quale si accede dai civici 175 e 177 di ... via Libertà ... che occupa una superficie complessiva di mq. 1.555 circa, sulla quale insistono un fabbricato a tre elevazioni ... ed un corpo basso retrostante ... ricade nella particelle 43, 23, 360, 361 del foglio di mappa 33 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Palermo ..."*.
- b) atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nn° 31726/26219 (cfr. all.to 2); con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un *"... appezzamento di terreno di forma irregolare ... [risultante] dalla demolizione di un fabbricato preesistente ed ancora annotato al N.C.E.U. di Palermo alla partita 4447 ..."*.
- c) atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn° 31761/26242 (cfr. all.to 3); con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un *"... appartamento di vecchia costruzione a piano terra dell'edificio sito in Palermo, con accesso dalla stradella con ingresso dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... [e] due corpi terrani contigui a detto appartamento ... allibrate al N.C.E.U. di Palermo alla*





partita 4446 ... foglio 33 ... particella 45/1 ... 45/2, 45/4 ...".

d) atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn. 30909/25547 (cfr. all.to 4); con tale atto la Società esecutata ha acquistato, da potere di terzi, un *"... appartamento di vecchia costruzione, costituente l'intero primo piano dell'edificio in Palermo, con accesso dalla stradella che ha inizio dal civico 175 (già 173) della via Libertà ... un corpo terrano facente parte del medesimo edificio annotati nel N.C.E.U. di Palermo ... foglio 33 particella 45/5 ... e particella 45/3 ... [e un] appezzamento di terreno sito in Palermo, con ingresso dalla stradella cui si accede dal civico n. 175 (già 173) della via Libertà ... allibrato al N.C.T. ... foglio 33, particella 44 ...".*

Dagli accertamenti condotti presso l'Agenzia del Territorio è risultato che il locale commerciale oggetto della presente è oggi identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo *"... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ..."*, classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 4^a, con la consistenza catastale di mq. 937, ed è iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società esecutata (cfr. all.to 5).

In merito alla regolarità edilizia del complesso edilizio in cui insiste l'immobile, sulla scorta della documentazione acquisita nel corso della consulenza, è emerso che lo stesso è stato realizzato in forza dell'originaria licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle successive concessioni in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975 (cfr. all.to 6, 7 e 8).

Per l'intero complesso edilizio realizzato in forza delle precedenti concessioni, la Ripartizione di Igiene e Sanità del Municipio di Palermo ha rilasciato in data 19 luglio 1984 il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 con il quale è stato dichiarato agibile, tra gli altri, il *"... secondo piano cantinato con accesso dalla rampa sul Viale Villa Heloise al civico n/1 (denominata zona V nei grafici di progetto) con tre aperture in fono alla rampa di fronte composto da un grande*





ambiente pilastrato ..." (cfr. all.to 9).

Nella certificazione di abitabilità/agibilità è stato precisato che *"... la superficie destinata a parcheggio, ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ... è stata vincolata con atto del 15/9/1983 in Not. Giuseppe Maniscalco e reg. in Palermo il 17/9/1982 al n. 3109 e trascritto il 20/9/1982 ai nn. 34854/29052 ..."* ed interessa l'intera superficie del locale.

6) Descrizione del locale commerciale indicato come Lotto 74

Come già scritto in data 11 novembre 2011, alla presenza dei Custodi Giudiziari, Avv.ti Vincenzo Di Lorenzo e Calogero Pisciotta, il Collegio ha effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

L'edificio in cui insiste l'immobile oggetto della presente, è ubicato in zona semicentrale della città di Palermo (cfr. foto 1), nell'isolato compreso tra la via E. De Amicis, la via Villa Heloise, la via Libertà e la via M. Rutelli (cfr. foto 2).

La costruzione dell'edificio risale alla metà degli anni '80 (l'edificio è stato dichiarato abitabile/agibile nel 1984) e lo stesso, realizzato con struttura intelaiata in c.a., si presenta in buono stato d'uso e di conservazione, senza evidenti ammaloramenti degli intonaci o delle parti strutturali.

Al locale scantinato oggetto della presente si perviene imboccando la via Villa Heloise, all'altezza del civico 62 della via Edmondo De Amicis (cfr. foto 3), e percorrendola verso la via Libertà, fino a raggiungere lo slargo antistante il civico 1 (cfr. foto 4).

Superato un portone metallico automatizzato a doppia anta (cfr. foto 5), si imbecca la rampa che conduce al secondo livello scantinato, alla fine della quale si trova il vano di accesso al locale oggetto della presente, protetto da una serranda metallica avvolgibile (cfr. foto 6); altri due preesistenti vani d'accesso, rappresentati nella planimetria catastale, risultano oggi chiusi con muratura (cfr. foto 7).

Il locale è un ampio vano pilastrato, adibito, alla data del sopralluogo, a garage auto





(cfr. foto da 8 a 13).

All'ingresso, poco dopo lo sbarco della rampa d'accesso, si trova un box con la parte basamentale in muratura ed una soprastante struttura in profili metallici e vetro (cfr. foto 14 e 15), non rappresentato catastalmente; limitrofo a tale box, in una preesistente struttura, è stato ricavato un vano, oggi adibito ad ufficio (cfr. foto 16).

Perimetralmente al locale, interessando parzialmente l'intercapedine di distacco con la muratura di contenimento ed isolamento del locale, sono stati ricavati una serie di locali di servizio e di sgombero (cfr. foto da 17 a 28).

La configurazione del locale, in relazione alle difformità rilevate rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio (cfr. all.to 10), è stata rilevata e restituita nel grafico allegato (cfr. all.to 11).

In merito alle finiture, l'intero locale è pavimentato in battuto, con le pareti a faccia vista e soprastante tinteggiatura; nei locali di servizio la pavimentazione è in piastrelle, come pure il rivestimento parziale delle pareti.

Il locale è dotato di impianto elettrico fuori traccia ed è interessato, a soffitto, dall'impiantistica del soprastante edificio condominiale, costituendone servitù.

Nel corso dell'ispezione sopralluogo l'immobile è risultato in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il locale, per la sua ubicazione e consistenza si propone nella fascia media del mercato immobiliare della zona, con destinazione di tipo commerciale.

Ai fini della successiva stima il Collegio ha fatto riferimento ai parametri indicati al p.to 4.4.1 della norma UNI 10750 e, nello specifico:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti;[buoni]





- contesto ambientale ed economico-sociale; [buoni]
- condizioni generali di mercato; [in stasi]
- b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:
 - anno di costruzione [metà degli anni '80];
 - tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione; [in c.a./buoni]
 - livello estetico e qualità architettonica; [buoni]
 - livello di piano, esposizione, luminosità; ; [scantinato/assente]
 - superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria; ; [vedi calcolo]
 - razionalità distributiva degli spazi interni; ; [ambiente unico pilastrato]
 - servizi ed impianti tecnologici; ; [funzionali]
 - finiture; ; [ordinarie]
 - pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); ; [nessuna]
 - servizi e comproprietà condominiali; ; [quelli civilistici]
 - destinazione d'uso e capacità di reddito ...³; [commerciale/discreta]

Avendo assunto, quale parametro comparativo per la valutazione, la superficie commerciale, nel successivo paragrafo si farà riferimento a quella rilevata, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750³, che è risultata pari a circa mq. 1.000.

³ Al p.to 4.4.2. le norme indicano che "... per il computo della superficie commerciale ... [si] deve considerare:

- a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- b) le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).

4.4.2.1. Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).





L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso a terzi, ed utilizzata quale autorimessa⁴, in forza di un "contratto di comodato gratuito"⁵, con scadenza al 21 gennaio 2012 (cfr. all.to 13).



Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- c) 35% dei patii e porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 15% dei giardini di appartamento;
- f) 10% dei giardini di ville e villini ..."

⁴ In sede di immissione in possesso dell'immobile è stata acquisita la nota prot. 341057/P del 13 luglio 2006, con la quale il Settore Attività Produttive – Sportello Unico – del Comune di Palermo ha comunicato il "... divieto di svolgimento dell'attività di autorimessa ..." (cfr. all.to 12)

⁵ Il "contratto di comodato gratuito" è stato stipulato, con l'attuale conduttore dell'immobile, da parte di un promittente acquirente dello stesso; in sede di immissione in possesso è infatti emerso che il locale in argomento era stato oggetto di un "contratto preliminare di compravendita", sottoscritto in data 04 febbraio 2004, ma privo degli estremi di registrazione, con il quale la Liquidazione della Società esecutata si era impegnata a trasferire l'immobile alle condizioni indicate nella stessa scrittura (cfr. all.to 14)





7) Stima del valore di mercato del locale scantinato indicato come Lotto 74

Come già scritto il locale in argomento ricade in una zona semicentrale della città di Palermo che nel tempo ha destato una buona appetibilità per il mercato degli immobili sia a destinazione residenziale sia a destinazione diversa.

Si tratta di una zona discretamente servita dai mezzi pubblici e prossima ad una serie di attività commerciali a servizio della residenza.

Sulla base sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche prima descritte sia della consistenza, e sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo⁶, il più probabile valore di mercato del locale scantinato può essere stimato pari a (mq. 1.000 x €/mq. 1.000,00 x 50%⁷) € 500.000,00 in c.t.



⁶ I prezzi specifici per immobili destinati ad autorimesse, ricadenti nella zona, in condizioni normali, sono risultati, nel primo semestre 2012, compresi in un intervallo che va da un minimo di circa 1.200,00 ad un massimo di circa 1.650,00 €/mq - Quotazioni desunte dalla banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio – periodo primo semestre 2012

⁷ Nella scelta del parametro di valutazione, il Collegio ha tenuto conto del vincolo gravante sull'immobile, inteso come un diritto di terzi, stimato nella misura del 50% del valore di mercato del bene, scelto al di sotto dei minimi rilevati per tenere conto della notevole dimensione e dell'attuale presenza di un'unica via d'ingresso/uscita





8) Conclusioni

Nel corso dell'udienza istruttoria del 15 gennaio 2010 la S.V. ha incaricato lo scrivente Collegio di procedere alla valutazione del compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva n. 334/06, che trae origine dal pignoramento immobiliare promosso dalla Island Finance 2 (ICR7) S.r.l., notificato alla Società esecutata in data 19/24 maggio 2006 e trascritto in data 01 settembre 2006 ai nn¹ 55215/30184.

Trattandosi di diversi beni, aventi ciascuno una propria autonomia, il Collegio ha proceduto alla formazione di distinti lotti.

La presente è relativa al bene indicato come Lotto 74 nella relazione riepilogativa e, precisamente, quello di cui al p.to **[184]** dell'atto di pignoramento immobiliare, descritto come un "... [184] Locale sito in Palermo con accesso da via Edmondo De Amicis n. 1^a, piano S2 esteso mq. 937, annotato al N.C.E.U. fog. 33 p.la 801 sub. 19 cat. C/6 ...".

Con riferimento ai singoli quesiti oggetto dell'incarico il Collegio è pervenuto alle seguenti conclusioni.

- 1) *Provvedano gli esperti, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c., ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c., ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

⁸ In realtà l'ingresso al locale è individuato toponomasticamente dal civ. 1 della via Villa Heloise





Tra gli atti allegati al fascicolo del procedimento sono stati rinvenuti i seguenti avvisi ex art. 498

c.p.c.:

- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca Intesa S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca di Roma S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato al Banco di Sicilia S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Banca Intesa S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla [REDACTED] S.p.A.;
- atto di avviso del 24 aprile/18 maggio 2007, notificato alla Montepaschi Se.Ri.T. S.p.A.;

Non è stato invece rinvenuto alcun avviso ex art. 599 c.p.c..

All'interno del fascicolo è stato prodotto il "Certificato Notarile" redatto in data 22 febbraio 2007 dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro, che ricostruisce la storia ventennale del dominio degli immobili oggetto di pignoramento e riporta le risultanze dei registri immobiliari e delle visure catastali. E' inoltre allegato il certificato di destinazione urbanistica del sedime in cui ricade il complesso in cui insiste l'immobile oggetto della presente.

2) *Provvedano, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni penali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

Il bene oggetto della presente è un locale commerciale, sito in zona semicentrale della città di Palermo, con accesso dal civico 1 della via Villa Heloise, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6, classe 4^a, con la consistenza catastale di mq. 937, ed è iscritto





alla partita n. 152507 in testa alla Società esecutata, ubicato al secondo livello scantinato di un complesso realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle successive concessioni in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975, dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984, realizzato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenuto con l'atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nn. 29269/22819, con l'atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nn. 31726/26219, con l'atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn. 31761/26242 e con l'atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn. 30909/25547.

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

L'edificio in cui insiste il locale scantinato oggetto della presente, è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle successive concessioni in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975, dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984;





c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

Il locale scantinato oggetto della presente è identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6 (rimesse, autorimesse) classe 4^a, con la consistenza catastale di mq. 937, ed è iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società esecutata;

3) Redigano quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Il bene oggetto della presente è un locale commerciale, insistente in un edificio sito in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra la via E. De Amicis, la via Villa Heloise, la via Libertà e la via M. Rutelli, con accesso dal civico 1 della via Villa Heloise, ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6, classe 4^a, con la consistenza catastale di mq. 937, ed è iscritto alla partita n.





152507 in testa alla Società esecutata; l'edificio in cui insiste il locale commerciale è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle concessioni in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984, ed è stato realizzato dalla Società esecutata su un lotto di terreno pervenuto con l'atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nn° 29269/22819, con l'atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nn° 31726/26219, con l'atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nn° 31761/26242 e con l'atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nn° 30909/25547;

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

Il locale scantinato, cui si accede da una rampa carrabile che si diparte dallo slargo antistante il civico 1 della via Villa Heloise, consta di un unico vano pilastrato, perimetralmente al quale sono stati ricavati spazi di servizio, ed è pavimentato in battuto di cemento e con le pareti a faccia vista, con una consistenza commerciale di circa mq. 1.000, interamente vincolata a parcheggio "... ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ..."; la zona in cui è ubicato l'immobile è semicentrale, discretamente servita dai mezzi pubblici, con una buona appetibilità per il mercato immobiliare di tipo commerciale.





c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso a terzi, ed utilizzata quale autorimessa, in forza di un "contratto di comodato gratuito", con scadenza al 21 gennaio 2012.

d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, fatta eccezione per il vincolo di destinazione a parcheggio "... ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ...";

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

Dagli accertamenti condotti non sono risultate formalità, vincoli od oneri di tale natura;

4) Provvedano inoltre gli esperti:

- alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

Dagli accertamenti condotti è risultato che l'immobile è privo di dotazioni condominiali, salvo quelle previste civilisticamente;

- alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ;

Il Collegio ha proceduto alla stima del più probabile valore di mercato del locale commerciale, sottoposto a pignoramento, sulla base dei criteri e dei parametri esposti negli appositi paragrafi, adottando il procedimento sintetico ed assumendo informazioni dagli operatori del





mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati; il più probabile valore di mercato del locale scantinato è stato stimato pari a € 500.000,00;

- *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessanti all'acquisto, ecc..);*

La stima è stata effettuata per l'intero, afferente alla Società esecutata;

- 5) *Allegghino i periti a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2 interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*

Le foto dell'immobile, la planimetria catastale e la planimetria che restituisce lo stato attuale dei luoghi, sono allegate alla presente;

- 6) *Acquisiscano i periti direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza ...".*

Gli atti di provenienza dell'area su cui è stato realizzato l'edificio in cui insiste il locale scantinato, la copia delle concessioni edilizie e la copia della certificazione di abitabilità/agibilità, sono allegati alla presente.





Scheda descrittiva Lotto 74

Locale a destinazione commerciale, insistente in un edificio sito in zona semicentrale della città di Palermo, nell'isolato compreso tra la via E. De Amicis, la via Villa Heloise, la via Libertà e la via M. Rutelli, con accesso dal civico 1 della via Villa Heloise, ubicato al secondo piano scantinato, identificato catastalmente nel foglio 33 di Palermo dalla particella 801 sub. 19 con indirizzo "... Via Edmondo De Amicis n. 1 piano S2 ...", classato in categoria C/6, classe 4^a, con la consistenza catastale di mq. 937, ed iscritto alla partita n. 152507 in testa alla Società eseguita, realizzato in forza della licenza edilizia n. 1350 del 17 dicembre 1971 e delle licenze in variante n. 390 del 07 maggio 1973 e n. 679 del 18 luglio 1975, e dichiarato abitabile/agibile con il certificato di abitabilità/agibilità prot. 1494 del 19 luglio 1984, edificato dalla Società eseguita su un lotto di terreno pervenutole con l'atto di vendita n. 49581 di rep. stipulato in data 10 agosto 1971 dal Notaio Michele Margiotta, registrato a Palermo in data 20 agosto 1971 al n. 11087 e trascritto a Palermo in data 28 agosto 1971 ai nnⁱ 29269/22819, con l'atto di vendita n. 102 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Maria Angela Sirretta, registrato a Corleone in data 02 agosto 1973 al n. 553 e trascritto a Palermo in data 03 agosto 1973 ai nnⁱ 31726/26219, con l'atto di vendita n. 59779 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Giuseppe Maniscalco, registrato a Palermo in data 04 agosto 1973 al n. 17108 e trascritto a Palermo in data 04 agosto 1973 ai nnⁱ 31761/26242 e con l'atto di vendita n. 13414 di rep. stipulato in data 16 luglio 1973 dal Notaio Bianca Barbera, registrato a Misilmeri in data 21 luglio 1973 al n. 972 e trascritto a Palermo in data 27 luglio 1973 ai nnⁱ 30909/25547, costituito da un unico vano pilastro, perimetralmente al quale sono stati ricavati spazi di servizio, pavimentato in battuto di cemento e con le pareti a faccia vista, con una consistenza commerciale di circa mq. 1.000, interamente vincolata a parcheggio "... ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 1967 ...", con una buona appetibilità per il mercato immobiliare di tipo commerciale: stima del valore di mercato da porre a base d'asta € 500.000,00.



Collegio dei Consulenti:
Ing. Salvatore Agrusa
Ing. Giuseppe D'Addelfio
Ing. Mario D'Amore

Pagina 24 di 24



A parziale adempimento al mandato conferitogli, il Collegio rassegna la presente, della quale fa parte la relazione riepilogativa ed altri 6 fascicoli relativi agli altri singoli lotti.

Palermo

il Collegio dei Consulenti Tecnici

(Ing. Salvatore Agrusa)

(Ing. Giuseppe D'Addelfio)

(Ing. Mario D'Amore)

