

Antonino R. Scandura
Ingegnere
Via Villaermosa n° 41
90139 Palermo
Tel. 335/5211406

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzione Immobiliare: Banco di Sicilia contro [REDACTED]

R. ES: 386/03

G.ES.: Dott. Raffaella Vacca

C.T.U.: Ing. Antonino R. Scandura

Giuramento: udienza del 4 maggio 2005

Immobile: Appartamento sito in Bagheria, via Aragona n. 32-34-36 piano

terra, primo e secondo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA:

Lo scrivente ing. Antonino R. Scandura è stato nominato consulente tecnico d'ufficio della procedura in oggetto con provvedimento del 26/04/2004 della dott. Raffaella Vacca.

Avendo assunto le necessarie informazioni presso gli uffici di competenza, il giorno 13/07/2005 ha effettuato un sopralluogo di cui è stato redatto il verbale allegato al n.1. Nel corso del predetto sopralluogo la scrivente ha rilevato lo stato dei luoghi ed effettuato rilievi grafici e fotografici.

Per l'esecuzione dei rilievi lo scrivente si è avvalso della collaborazione dell' arch. Pietro Paterna.

Sono state scattate alcune riprese fotografiche tra cui quelle allegate al n. 2

La scrivente ha altresì acquisito informazioni di natura economica relative al mercato di compravendita delle zone in esame.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagheria foglio M.U. alla partita 100844, mappale 3193/1 e 3194/1 giusta denuncia di variazione per fusione e sopraelevazione del 14/10/1992, n. 39515. La planimetria catastale e la visura sono allegate al n.3, la pianta di rilievo al n.4. Consiste in edificio degli anni quaranta con struttura portante in muratura, a tre piani fuori terra .

E' ubicato a Bagheria in via Aragona nn. 32-34-36 con un ingresso autonomo prospiciente la strada pubblica, si compone di quattro vani ed accessori al piano terra,

di tre vani ed accessori al primo piano oltre terrazza a livello con copertura precaria abusiva, e di un vano e servizio oltre ad un terrazzino al piano secondo. E' utilizzato



dall'attuale conduttore (diverso dal proprietario secondo quanto riferito nel verbale di sopralluogo) ad abitazione principale.

Il piano rialzato, di superficie utile pari a mq. 94,78 è suddiviso in soggiorno, cucina, magazzino, camera da letto, servizio igienico e ripostigli, vano scala. Il piano primo di mq 71,27 è composto da soggiorno con balcone, n. 2 camere da letto, servizio igienico e ripostigli, vano scala, terrazzino esterno con pensilina abusiva; vi si accede dal piano rialzato attraverso la scala interna. Sempre attraverso detta scala si perviene al piano secondo composto da un vano cucina, servizio igienico esterno e terrazzino.

CONDIZIONI DELL'IMMOBILE

Le condizioni dell'edificio e dei vani costituenti lo stesso sono buone. Presenta finiture interne di qualità discreta, che si identificano nella pavimentazione in marmette di cemento al piano terra e in ceramiche al primo piano, nel rivestimento delle pareti del servizio igienico con piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, quelli esterni in legno massello.

Le terrazze sono pavimentate con mattonelle di gres ceramico, quella al primo piano presenta una tettiata realizzata con strutture precarie.

L'appartamento è privo di riscaldamento e l'impianto elettrico è parzialmente da adeguare.

SITUAZIONE URBANISTICA – REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato intorno agli anni quaranta. Ciò risulta da planimetria degli immobili urbani del Comune di Bagheria denunciata con scheda n. 23516271 in data 04/01/1940, almeno per una delle due particelle (n.3193/1) di cui l'immobile si compone ed oggetto di fusione con la p.lla 3194/1 e sopraelevazione giusta denuncia di variazione del 14/10/1992 .

L'appartamento è dunque antecedente il 1967 ed inoltre rispondente alla planimetria catastale (allegato n.3) a meno dello spostamento e demolizione di qualche partizione interna, di una tettoia realizzata sul terrazzo del primo piano con strutture precarie, della creazione di un vano cucina e di un servizio igienico su terrazzo del terrazzo del piano secondo. Atteso che la denuncia di variazione per fusione e sopraelevazione del 14/10/1992 in atti dal 26/11/1999 non trova alcun riscontro, almeno per la parte afferente la sopraelevazione, c/o l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Bagheria dove sono stati effettuati riscontri. Che dalla ricostruzione storica catastale delle unità immobiliari componenti il fabbricato non si evince (in quanto non risultante agli atti del Catasto) lo stato ex ante di una delle due particelle e segnatamente la p.lia 3193/1; che inoltre, a fondamento della tesi che la sopraelevazione risulta abusiva, scaturisce dalla lettura dell'atto di compravendita del 04/11/92 rep. 66212 del notar Bruno Sergio con il quale veniva trasferita la proprietà dell'immobile di che trattasi ai coniugi [REDACTED] "..... casa sita in Bagheria Via Aragona n.ri 32-34-36, con area libera sovrastante....."; che a fortiori nel contesto della denuncia di successione n. 250 del 23/08/90 vol. 158 dalla quale si evince la provenienza dell'immobile pignorato, lo stesso viene descritto come casa di vani 5 tra il piano terra ed il primo, individuata al foglio M.U., p.lia 3193 e 3194 piano terra e primo, nulla riportando in ordine a vani ubicati al piano secondo. Dal che l'immobile non può ritenersi urbanisticamente regolare.

RISPONDEZZA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento identifica correttamente l'immobile in esame.

VALUTAZIONE

Per la redazione della stima si applica il metodo sintetico basato sull'individuazione del valore di mercato di altri beni simili. E' stata pertanto condotta dal sottoscritto

un'indagine di mercato su immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene in oggetto. Attraverso l'analisi di annunci proposti da agenzie immobiliari e quotidiani si è pervenuti ad un valore di mercato medio pari a €/mq 650, attendibile quale prezzo unitario da applicare.

La sua superficie commerciale (sup. interna pari a mq. 166,05 + 1/3 sup. esterna pari a 1/3 di mq. 2,36+24,80+45,75 = mq. 24,30, avendo individuato nel primo addendo la sup. del balcone, nel secondo la sup. del terrazzo di piano primo e nel terzo la sup. del terrazzo di piano secondo liberato dalle superfetazioni abusive) come si nota dalla pianta di rilievo (allegato n.4) è pari a mq 166,05+24,30 = 190,35 pertanto risulta:

$$\text{€/mq } 650 \times \text{mq } 190,35 = \text{€ } 123.727,50$$

Dovendosi regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico e catastale, atteso che necessita provvedere alla demolizione delle opere abusive succitate, ai necessari ripristini ed alle denunce catastali in ordine alla configurazione ex ante dell'immobile; al versamento della sanzione prevista per regolarizzare la tettoia e gli onorari conseguenti per compilazione di relazioni tecniche asseverate, sono stati stimati gli oneri appresso indicati che vanno posti in detrazione al superiore importo:

- per demolizioni opere abusive :

(cucina, wc. e tettoia p.2°) $\text{mc } 69,55 \times \text{€/mc } 15 = \text{€ } 1.043,25$

- per ripristino paviment. terrazza :

(rimozione paviment. posa nuova paviment) $\text{mq } 45,75 \times \text{€/mq } 60 = \text{€ } 2.745,00$

- per regolarizzazione tettoia abusiva p.1° :

(legge 16 aprile 2003 n. 4 art. 20) $\text{mq } 20,00 \times \text{€/mq } 25 = \text{€ } 500,00$

- per onorario derivante da compilazione

elaborati e presentazione denuncia di variazione

c/o NCEU e sanatoria veranda (a stima) : $\text{€ } 1.700,00$



ASTE GIUDIZIARIE

€ 5.988,25



Sommario

Il valore di stima viene pertanto ricondotto a :

€ 123.727,50 - € 5.988,25 = € 117.739,25

(diconsi centodiciasettemilasettecentotrentanove/25)

DIVISIBILITA'

La consistenza dell'immobile non rende opportuna né giustifica la vendita del cespite in più lotti.

CONCLUSIONI

La scrivente ritiene utile riepilogare brevemente il risultato delle sue indagini peritali. Trattasi di immobile antecedente il 1967 e rispondente come sopra descritto alla planimetria catastale.

Il suo valore, determinato attraverso un'indagine di mercato su beni simili, si è calcolato in € 117.739,25 (diconsi centodiciasettemilasettecentotrentanove/25)

Palermo li 03/08/2005

ASTE GIUDIZIARIE.it

H.C.T.U.

Ing. Antonino Scandura
Stamp: TRIBUNALE DI PALERMO - STAMPERIA n. 3137

DEPOSITATO

3/8/05
Il Cancelliere/Ci
Angelo Scudato

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCO DI SICILIA CONTRO



VERBALE DI SOPRALLUOGO

L'anno duemilacinque, il giorno 13 del mese di luglio, nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare R.ES. 386/03 promossa dal BANCO DI SICILIA contro [redacted] viene effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Bagheria in Via Aragona n° 32-34-36 iscritto al NCEU M.U. partita 100844, mappale 3193/1 e 3194/1.

Sono presenti :

- la Sig.ra [redacted] attuale conduttore dell'immobile ;
- il CTU ing. Antonino Scandura.

Le operazioni peritali hanno inizio alle ore 16,30.

Preliminarmente la Sig.ra [redacted] fa rilevare che rappresenta parte acquirente dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di preliminare di vendita in data 01/08/03 ; atteso che la [redacted] nonostante reiterati intercorsi telefonici oltre che telegrafici si è resa irreperibile è stato effettuato il sopralluogo alla presenza dell'attuale conduttore.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti nella presa visione dei luoghi in uno alle misurazioni dei locali facenti parti dell'immobile, alle foto degli ambienti ed al rilievo geometrico dell'area di pertinenza.

Infine, poichè il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, nè altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene

chiuso alle ore 18,00.

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dal solo CTU atteso che

l'attuale conduttore non si ritiene a parere dello scrivente avere alcun

titolo.

Firma



[Handwritten signature]

DEPOSITATO

Il 318105

Il Cancelliere CI
[Handwritten signature]

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it