

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSA DALLA BANCA DI ROMA S.P.A. CONTRO

REs. 681/92 - R. Not. 488/02

La presente relazione si suddivide nei seguenti capitoli:

1. Premessa e mandato di consulenza;
2. Esame degli atti;
3. Sopralluogo effettuato;
4. Dati relativi all'immobile;
5. Risposta ai quesiti posti;
6. Scheda riassuntiva.

1) PREMessa E MANDATO DI CONSULENZA

In data 04.03.2009 (con integrazione del 25.05.2009), l'Assistente U.N.E.P. della Corte di Appello di Palermo notificava al sottoscritto provvedimento di nomina del S.G.Es. Dr. Vincenzo Lotta datato 26.02.2009 (v. All. n. 1), ove è possibile leggere:

"...rilevato che il CTU incaricato dello aggiornamento della stima non ha fatto pervenire entro il termine assegnato la relazione richiesta, nomina in sua vece l'ing. Mario D'Amore incaricando lo stesso, alla luce della documentazione in atti, di procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile pignorato riferendo altresì della divisibilità in più lotti autonomi del bene pignorato, in particolare con riguardo alle indicazioni fornite dal debitore con il ricorso per riduzione, provvedendo alla stima di ciascuno dei possibili lotti.

Indicherà altresì il CTU l'ammontare delle spese necessarie per la divisione del bene come sopra richiesto del debitore."

2) ESAME DEGLI ATTI

- Nell'atto di pignoramento immobiliare depositato in cancelleria in data 19.09.1992 (v. All. n.2) è possibile leggere: "Pertanto, io sottoscritto *Ufficiale Giudiziario* ...

HO PIGNORATO

Il seguente immobile ed i suoi frutti, di cui l'istante mi fornisce e sottoscrive la descrizione, in danno di [REDACTED] ... omissis ... e [REDACTED]

- *Fabbricato in corso di ultimazione sito in Casteldaccia, via Nutricato, costituito da due piani cantinali, piano terra, primo piano e mansarda.*

Detto fabbricato insiste sul terreno esteso mq. 1001 sul quale è stata realizzata una piscina con relativi locali tecnici. L'immobile di cui sopra trovasi iscritto nel N.C.E.U. del comune di Palermo alla particella 2184, foglio 1, mappale 133.

- Dal Ricorso per la riduzione del pignoramento ex Art. 496 c.p.c. (v. All. n.3) si evince quanto segue:

Premesso che

- *con provvedimento emesso dal Notaio delegato Maria Antonietta Morici, veniva fissata la vendita all'incanto del bene immobile pignorato per il giorno 29 giugno 2007;*

- *entro il termine di legge, con istanza depositata dal creditore procedente, Banca di Roma S.p.A. e ulteriori istanze dei debitori esecutati veniva chiesta la sospensione dell'esecuzione;*

- *Contestualmente venivano depositate le rinunce agli atti esecutivi dei seguenti creditori intervenuti:*

a. *Costa Crociera S.p.A. (con l'avv. Antonino Catalano);*

b. M.P.S. Gestione Crediti Banca S.p.A. (con l'avv. Carlo Varvaro);

c. Mediocapital S.p.A. (con l'avv. Maurizio Miceli);

d. Intesa San Paolo S.p.A. già Banca Commerciale S.p.A. (con l'avv. Ignazio Messina);

- Con provvedimento del 27.06.2007 il G.E. preso atto degli atti di rinuncia depositati da Intesa San Paolo, Cross Factor, Costa Crociere ed MPS. Rilevato che Mediocapital S.p.A. aderiva all'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c., formulata dal creditore procedente disponeva la sospensione per un periodo di mesi dodici;

- Con provvedimento 8.07.2008 - 11.07.08 il G.E., provvedendo sull'istanza depositata da [redacted] tendente ad ottenere la revoca del provvedimento di sospensione, ha fissato ai sensi dell'art. 624 bis comma 1 c.p.c. l'udienza del 4.11.08.

Ritenuto che:

L'esecuzione immobiliare ha per oggetto il seguente immobile: Lotto unico- Villino in Casteldaccia, Via Nutricato n. 43, composto da due piani scantinati, un piano terra di quattro vani e accessori, un piano primo di quattro vani e accessori, oltre mansarda al piano secondo, per una superficie commerciale complessiva di mq. 452 ca. su terreno esteso mq. 1001, censito nel C.F. al fg. 1, p.la 133.

- La relazione di stima del nominato C.T.U. redatta nell'anno 1997, recava quale valore di stima l'importo di euro 474.365,00. Detto valore, assunto come prezzo base d'asta, non è più adeguato sia perché come rilevato dal C.T.U. all'epoca alcuni lavori di finitura non erano ultimati, mentre allo stato attuale l'immobile è completo in ogni sua parte in quanto i proprietari esecutati hanno ultimato a propria cura e spese tutti i lavori con incremento del valore dello stesso, sia perché il valore dell'immobile necessita di adeguamento ai valori attuali di mercato essendo trascorsi undici anni

dalla precedente stima. Al fine della verifica si ritiene utile il confronto tra la relazione di stima redatta dal c.l.u. e la relazione di perizia giurata già versata in atti in allegato all'istanza di sospensione della vendite a firma dell'Avv. Giuseppe Faldetta depositata in data 29/03/2006;

- D'altra parte, come attestato dalle rinunce già versate in atti, gli odierni ricorrenti hanno già soddisfatto tutti i crediti riferiti ai creditori già intervenuti alla data della sospensione e ridotto in maniera ragguardevole il credito vantato dal creditore precedente.

- Alla luce delle superiori considerazioni la vendita dell'immobile pignorato (previa rivalutazione del suo valore di stima), nella sua interezza risulterebbe comunque sproporzionale rispetto all'ammontare del credito che, allo stato, è considerevolmente ridotto nel suo ammontare originario per effetto dei pagamenti parziali già effettuati.

- Nella finale considerazione che l'immobile esecutato è già suddiviso in distinte unità abitative, facilmente frazionabili, in quanto l'appartamento situato al piano terra, esteso mq. 200 circa costituisce unità abitativa autonoma, con accesso dalla Via Nutricato n. 49, ha un valore sufficiente a coprire l'ammontare del credito residuo e delle spese.

Si rileva infine che le precedenti aste sono andate deserte e che anche il creditore trarrebbe vantaggio dalla vendita di una frazione del bene in quanto di facile commercializzazione.

Nella conclusiva considerazione che il valore dell'immobile pignorato se aggiornato allo stato attuale e alla valutazione corrente di mercato è certamente superiore a un milione di euro; che l'eventuale vendita comporterebbe un danno irreparabile, in quanto per crediti allo stato ridotti rispetto all'ammontare originario

verrebbe venduto un immobile il cui valore è di gran lunga superiore; che l'appartamento situato al piano terra ha un valore approssimativo di almeno euro 340.000,00 (con stima approssimativa di euro 1.800,00 mq. X mq. 200); che detto valore è ampiamente capiente a soddisfare l'ammontare creditario residuo e delle spese.

Tutto ciò premesso gli istanti

Chiedono

Chò, disposta la comparizione delle parti, acquisito il parere del creditore precedente, nonché di eventuali intervenuti, ai sensi dell'art. 496 c.p.c., previa revisione del valore di stima complessivo e della unità da frazionare, sia ordinata la riduzione del pignoramento eseguito in data 17 settembre 1992, su istanza della Banca di Roma all'immobile situato al piano terra con accesso dalla Via Nutricato n. 49, liberando la restante parte dell'immobile dal vincolo, ed autorizzando il conservatore dei RRAL alla cancellazione della relativa trascrizione."

3) SOPRALUOGO EFFETTUATO

In data 08.04.2009, alle ore 10.00, il sottoscritto c.t.u. ing. Mario D'Amore, previo avviso a mezzo raccomandata A/R, si recava, con l'assistenza di un tecnico del proprio studio, in Castelaccia Via Andrea Rota n. 49 (v. All. n.4), già Via Nutricato, incontrandosi con il Sig. [REDACTED] e con l'Avv. Angela Blando, legate di parte esecutata.

Sui luoghi lo scrivente, con il supporto delle planimetrie catastali e di alcune planimetrie fornite da parte esecutata, effettuava una verifica metrica di tutte le elevazioni costituenti l'immobile. Le operazioni di sopralluogo si completavano con la ricognizione fotografica del bene o con la annotazione in fogli separati di tutte le caratteristiche funzionali dell'immobile.

4) DATI RELATIVI ALL'IMMOBILE

4.a) Descrizione

L'immobile in argomento, con accesso dal civico n. 49 della Andrea Rota (già Via Nutricato), si trova all'esterno del centro abitato di Casteldaccia in prossimità della fascia litoranea suburbana che lambisce la strada statale.

Risulta essere costituito da n. 3 elevazioni fuori terra (piano terra, primo e secondo in mansarda) oltre n.3 piani sottostrada (v. documentazione fotografica in All. n.5 e planimetrie dello stato di fatto in All. n.6); in tutto mq 1.001 catastali inclusa l'area di sedime del fabbricato. La struttura dell'edificio è costituita da struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento.

Gli infissi esterni sono costituiti prevalentemente da serramenti in alluminio anodizzato con interstizi in vetro-camera (v. All. n.5):

I confini dell'intero lotto risultano materializzati da muretti con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica, ad eccezione di qualche porzione con struttura precaria lignea (v. All. n.5).

I prospetti risultano intonacati al grezzo senza strato di finitura.

Alcune porte interne risultano mancanti (v. All. n.5).

L'immobile in oggetto, come si evince dalla planimetria redatta dal sottoscritto in All. n.6, si compone di:

PIANO TERRA

Portico d'accesso, disimpegno di ingresso, n.1 ambiente adibito a rappresentanza, zona con vano scala di collegamento con il piano primo, spogliatoio e wc, cucina-soggiorno, balcone sul retrospetto, una zona attrezzata con cucina all'aperto e copertura in ferro, un camminamento a cielo aperto pavimentato e terreno circostante, oltre allo scivolo carrabile con rampa pedonale (con accesso

dalla Via Raia n. 49 - già via Nutricato) che porta al piano primo sottostrada e una

piccola scaletta a chiocciola in ferro esterna di collegamento con il piano primo sottostrada ubicata in posizione diametralmente opposta alla rampa di accesso.

PIANO PRIMO

Zona con vano scala di collegamento con il piano terra e corridoio circostante, un piccolo vano scala di collegamento con il piano secondo (mansarda) a mezzo scala a chiocciola, n. 4 camere da letto di cui una servita da wc e disimpegno, altro wc, n.3 balconi.

PIANO SECONDO (MANSARDA)

Locale sotto tetto con altezza variabile (da m. 2,70 a m. 1,20), piccolo vano scala di collegamento con il piano primo a mezzo scala a chiocciola e n.1 wc. Occorre precisare che la consistenza del piano secondo mansarda non corrisponde con quanto riportato nelle planimetrie in possesso dello scrivente, probabilmente perché è stato interessato da un ampliamento della superficie utile.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO)

L'accesso al piano seminterrato avviene come detto a mezzo scivolo carrabile e rampa pedonale che si dipartono dal cancello posto (a piano terra) in corrispondenza del civico n. 49 della Via Raia (già Via Nutricato): il piano seminterrato si compone di n.1 ambiente adibito a rappresentanza, n.1 ambiente probabilmente destinato a camera da letto, n.2 ambienti (non illuminati), corridoio, cucina-veranda con wc e disimpegno, n.1 wc con disimpegno e n.2 balconi (di cui uno con funzione di disimpegno di ingresso). Esistono inoltre n. 2 vani scala di collegamento con il secondo piano sottostrada che si dipartono uno dal balcone di pertinenza (zona a sud), l'altro dalla zona che si raggiunge percorrendo lo scivolo carrabile di fronte (a nord), e una piccola scaletta a chiocciola in ferro esterna di collegamento con il

soprastrante piano terra. (

Si precisa che il piano primo sottostrada non risulta essere del tutto definito (nelle sue rifiniture (manca parte della pavimentazione, porte, etc. - v. All. n.5).

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

Portico ove confluiscono i due vani scala di collegamento con il piano primo sottostrada, zona a cielo aperto pavimentata con piscina, vano scala a cielo aperto di collegamento con il terzo piano sottostrada.

TERZO PIANO SOTTOSTRADA

Portico ove arriva il vano scala esterno di collegamento con il piano secondo sottostrada, piccolo locale tecnico a servizio della piscina, terreno di pertinenza.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'intero appartamento sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

Pavimenti: tutti gli ambienti presentano pavimenti in cotto ceramizzato o parquet ad eccezione delle cucine e dei servizi che presentano piastrelle in gres ceramico (v. All. n.5).

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle cucine e dei servizi che presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle in gres (v. All. n.5).

Wc: tutti provvisti di pezzi sanitari: lavabo, bidet, vaso in gres porcellanato, piatto doccia o vasca da bagno (v. All. n.5).

Impianto elettrico: rispondente alla vigente normativa L. 46/90 e s.m.i..

4.b) Regolarità Edilizia

Per quanto concerne la regolarità edilizia dell'intero fabbricato occorre precisare che lo stesso venne originariamente realizzato (lavori iniziati nel 1981) senza concessione edilizia. Successivamente venne presentata una richiesta di

concessione in sanatoria, ai sensi della L. 47/85, prot. 2885 del 01/04/1986 dal Sig.

██████████ (v. All. n.7) per un immobile ad uso residenziale con superficie utile pari 246,33 mq., e per una superficie non residenziale pari a 142,02 mq. (sup. totale ragguagliata 331,54 mq. - v. All. n.7), con allegati il versamento della prima rata dell'oblazione e la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio (v. All. n.7).

Successivamente tale richiesta viene integrata (v. All. 7/A, 7/B) con progetto dell'immobile, relazione tecnica, perizia giurata relativa alla consistenza delle opere realizzate, ulteriori versamenti fino al saldo dell'oblazione, catastazione, certificato di idoneità statica, etc. Per tale richiesta di sanatoria, da quanto emerge dalla documentazione in atti, non risultano essere stati versati oneri concessori.

Sempre in merito alla richiesta di sanatoria prot. 2885 del 01/04/1986 risultano agli atti Nulla Osta con prescrizioni della Soprintendenza ai BB.CC. prot. n. 13329/3 del 30/11/2001, (v. All. 7/C), ed attestazione del Comune di Casteldaccia prot. 93/03 del 09/05/2003 (v. All. 7/D).

Occorre precisare che il piano mansarda è stato interessato da opere di ampliamento della superficie utile per le quali occorrerà richiedere una nuova richiesta in sanatoria.

Esiste inoltre agli atti una comunicazione, riguardante la realizzazione di una palestra al piano seminterrato, dello Sportello Unico per le attività produttive prot. SUAP N°1 del 08/01/2002 (v. All. 7/E), la quale risulta avere per oggetto: "Richiesta di rilascio di concessione edilizia per frazionamento e cambio di destinazione d'uso del seminterrato dell'immobile sito in via Nutricato, 43 di proprietà del Sig. ██████████

██████████". A tal uopo occorre precisare che, sulla scorta del sopralluogo effettuato, il piano seminterrato non risulta destinato a palestra, così come da richiesta di concessione per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, come

riferito dal Sig. [redacted] pertanto tale richiesta di concessione non potrà andare a buon fine, salvo la demolizione di tutte le opere già realizzate e la ricostruzione delle opere relative alla palestra. Si consideri inoltre che prima che venisse depositata la richiesta di concessione per la realizzazione della palestra il piano seminterrato (o primo sottostrada) era costituito da un porticato aperto da un lato e da locali di sgombero destinati ad usi agibili e non abitabili, pertanto occorre sanare le opere riscontrate in sede di sopralluogo con apposita nuova richiesta di concessione edilizia in sanatoria.

A tal uopo occorre considerare che sia per l'ampliamento che ha interessato il piano secondo (mansarda) che per le opere relative al piano primo sottostrada, poiché entrambe sono state realizzate, come riferito dal Sig. [redacted] in sede di sopralluogo, antecedentemente al 2003, è possibile presentare relative richieste di titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi della legislazione attualmente vigente che fa riferimento alla legge 326 del 24/11/2003, con la quale è stato convertito in legge il precedente D.L. 269 del 30/09/2003.

Per quanto riguarda la "Materia del controllo dell'attività urbanistico-edilizia, delle sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive" la prima legge è la L.R. n. 37/85 che recepisce e modifica in parte la legge nazionale n. 47/85 ed è articolata, come la legge 47, in n. 4 Capi.

L'art. 40 della Legge 47/85, "mancata presentazione dell'istanza" così come modificato dalla Legge 13.03.1988 n. 68, detta in tal senso:

"Se nel termine prescritto non viene presentata la domanda di cui all'art. 31 per opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza della licenza o concessione, ovvero se la domanda presentata per la rilevanza delle omissioni o delle inesattezze riscontrate, deve ritenersi dolosamente infedele, si applicano le sanzioni di cui al

capo I. Le stesse sanzioni si applicano se, presentata la domanda non viene effettuata l'oblazione dovuta".

Inoltre il medesimo articolo al comma sesto così recita:

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge."

Relativamente ai termini, l'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito con legge 326 del 24/11/2003, in riferimento alla definizione agevolata delle violazioni edilizie, al comma venticinque così recita:

"Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 mc. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 mc per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria."

Alla luce di quanto sopra detto pertanto, ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, così come modificato dalla legge 13.03.88 n. 68, dall'art. 39 legge 23/12/94 n. 724 e dall'art. 32 del D.L. 30/09/2003 n. 269 convertito con legge 326 del 24/11/2003, per l'immobile, nell'ipotesi in cui rientri nelle

previsioni di sanabilità di cui al capo IV della legge 47/85 e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, può essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269, convertito con legge 326 del 24/11/2003.

Pertanto, chi acquisterà potrà inoltrare la pratica di sanatoria edilizia considerato che le ragioni di credito sono antecedenti all'entrata in vigore del D.L. 30/09/2003 n. 269, convertito con legge 326 del 24/11/2003 e che gli abusi realizzati, così come riferito dal Sig. [redacted] sono antecedenti al 2003.

4.c) Titolarità

Per quanto concerne la titolarità dell'immobile (considerato che lo stesso è stato realizzato dal Sig. [redacted] senza peraltro la preventiva richiesta di concessione edilizia) esiste un atto di vendita, relativo al solo terreno ove oggi insiste il fabbricato sopra citato, in Nota Francesco Mazzanuto di Palermo del giorno 20.05.1981 n.ri 101667/27309 (v. All. n.8), nel quale è possibile leggere: "I Sigg. ing. [redacted] [redacted] solidalmente, con ogni garanzia di legge, vendono e trasferiscono al Sig. [redacted] che in compra accetta, un appezzamento di terreno edificabile con densità di un metro cubo per metro quadrato, non compreso il piano di lottizzazione autorizzato, esteso metri quadrati milleuno (mq. 1001) e per quanto in effetti si trova, sito in territorio di Casteldaccia, contrada Nutricato, ricadente, secondo il vigente Programma di Fabbricazione di detto Comune, in zona C/2, come risulta dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Casteldaccia il 14-5-1981.

Detto terreno confina con proprietà eredi di [redacted]

proprietà e proprietà aliena, e ad esso si accede a mezzo di strada carrabile
 larga metri tre in comune con altri, rappresentata nel foglio di mappa I con la
 particella 349, che unisce il terreno in oggetto con la strada vicinale Nutricato.

Esso è riportato nel N.C.T. di Casteldaccia all'art. 5885, foglio I, particella 133,
 are 10,01, agrumeto di 2°, ... omissis ...

4.d) Dati catastali

Dalle visure catastali di cui in All. n.9 si evince oggi l'immobile in argomento
 risulta identificato al N.C.E.U. come segue:

DATI IDENTIFICATIVI

Foglio n. 15, particella n. 133;

DATI DI CLASSAMENTO

Cat. A/7, Cl. 5, Cons. 14,5 vani, Rend. € 1.310,51;

- Via Andrea Rala piano: T-S1-S2.

4.e) Confini

L'edificio in argomento confina: a Nord ad Est e a Sud con corte di pertinenza
 esclusiva e proprietà aliena, ad Ovest con corte di pertinenza e Via Rala (già Via
 Nutricato).

4.f) Superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e
 di quelli di confine computati per il 50%, inclusa la superficie dei balconi al piano
 computata per un terzo nonché le superfici ragguagliate relative alle corti a cielo
 aperto pavimentate (v. planimetria in All. 5), risulta essere pari a mq. 593,50,
 superficie commerciale ragguagliata così suddivisa:

- Piano terra	mq.	187,45
- Piano primo	mq.	151,25

- Piano secondo (mansarda) mq. 46,30

- Piano primo sottostrada mq. 146,20

- Piano secondo sottostrada mq. 52,10

- Piano terzo sottostrada mq. 10,25

Totale mq. 593,50

5) RISPOSTA AI QUESITI POSTI.

Appare opportuno precisare che il mandato conferito al sottoscritto (v. All. n.1) è il seguente: *"...procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile pignorato riferendo altresì della divisibilità in più lotti autonomi del bene pignorato, in particolare con riguardo alla indicazioni fornite del debitore con il ricorso per riduzione, provvedendo alla stima di ciascuno dei possibili lotti.*

Indicherà altresì il CTU l'ammontare delle spese necessarie per la divisione del bene come sopra richiesto dal debitore."

5.a) Aggiornamento della stima dell'immobile pignorato

In merito a tale quesito lo scrivente procederà ad elevare a valore l'immobile nello stato in cui si trova oggi detraendo le spese per la richiesta di sanatoria delle opere realizzate in difformità e/o ad ampliamento della superficie utile.

Alla determinazione del valore di mercato dell'immobile il sottoscritto è pervenuto adottando il metodo comunemente detto "sintetico - comparativo" che consiste nel determinare l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni.

La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal

prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche, in genere, si intendono la consistenza del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età della costruzione, la stabilità ecc.; mentre per condizioni estrinseche di un immobile in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene come ad esempio il collegamento viario (servizi pubblici), la vicinanza a mercati, uffici, pubblici locali, banche, locali di attrazione e di cultura, etc.

Al fine dell'applicazione del suddetto metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi di mercato, per la ricerca, il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di consultazioni di riviste specializzate (Osservatorio dei valori immobiliari, Nomisma, Consulente Immobiliare).

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato, si è accertato che il "picco" della quotazione in €/mq., relativamente ad immobili consimili a quello in esame in zone consimili a quella in cui ricade il bene in oggetto, risulta compreso tra € 1.400,00 e € 2.000,00. In merito alle caratteristiche estrinseche dell'immobile (quasi ubicazione, servizi, infrastrutture etc...), bisogna ricordare che esso è ubicato, come già detto, nella Via Andrea Raia (già Via Nutricato) all'esterno del centro abitato di Casteldaccia in prossimità della fascia litoranea suburbana che lambisce la strada statale.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e di quanto già esposto,

tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (appetibilità della zona ove è ubicato l'immobile) e delle caratteristiche intrinseche (prospetti al grezzo ed alcune porte interne non presenti), ritiene equo applicare un valore unitario, pari a € 1.700,00 al mq., tenendo conto, in tale valore unitario, dell'incidenza del terreno circostante di pertinenza.

Essendo quindi:

Superficie commerciale dell'immobile pari a 593,50 mq.

Prezzo unitario = €/mq. 1.700,00

Si avrà: mq. 593,50 x €/mq. 1.700,00 = € 1.008.950,00

in c.l. € 1.009.000,00

Considerato che chi acquisterà dovrà sostenere gli oneri relativi alle richieste di sanatoria relative al cambio di destinazione d'uso del piano primo sottostrada (da agibile ad abitabile) o l'ampliamento del piano secondo (mansarda), nonché definire l'iter della precedente richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 2865 del 01/04/1986 (oneri concessori oltre interessi e spese tecniche); il sottoscritto ritiene equo applicare un deprezzamento pari al 5% (per oneri, spese tecniche, etc.) al valore dell'immobile appena calcolato (€ 1.009.000,00).

Pertanto si avrà

Valore stimato € 1.009.000,00

Deprezzamento del 5% = $0,05 \times € 1.009.000,00 = € 50.450,00$

Valutazione dell'immobile al netto delle spese relative alle sanatorie da presentare e alla definizione dell'iter inerente la precedente richiesta di sanatoria:

€ 1.009.000,00 - € 50.450,00 = € 958.550,00

5.b) Divisibilità del bene in più lotti autonomi

Per quanto concerne la *divisibilità in più lotti autonomi del bene pignorato*, sulla

sorta del sopraluogo effettuato, lo scrivente ha accertato che è possibile procedere alla formazione di n. 2 lotti autonomi da poter porre in vendita separatamente, e precisamente.

Lotto n.1 costituito dai piani terra, primo, secondo (mansarda), secondo sottostrada, terzo sottostrada e tutto il terreno circostante.

Lotto n.2 costituito dal piano primo sottostrada.

Si precisa che occorre considerare, in tale suddivisione, la comunione dell'accesso da strada a mezzo il cancello d'ingresso nonché lo scivolo carrabile e la rampa pedonale. Ciò in quanto lo scivolo e la rampa pedonale permettono di accedere al piano primo sottostrada e contemporaneamente permettono il collegamento tra il piano terra e i sottostanti piani secondo sottostrada (ove insiste la piscina) e terzo sottostrada con terreno di pertinenza.

Si precisa inoltre che per la formazione dei n. 2 lotti citati occorre affrontare delle spese per realizzare le opere necessarie a rendere autonome le due unità immobiliari, a tal proposito lo scrivente ha provveduto a redigere un computo metrico estimativo relativo agli interventi da realizzare (v. All. n.10), nonché a rappresentare con appositi elaborati grafici i n. 2 diversi lotti con l'individuazione degli elementi di separazione e la zona in comune tra i due lotti (v. All. n.11).

5.c) Valutazione del lotto n.1 - Immobili sito in Casteldaccia con accesso dalla Via Andrea Raia n. 49 (già Via Nutricato) costituito da piano terra, primo, secondo (mansarda), secondo sottostrada, terzo sottostrada con terreno circostante di pertinenza.

Il sottoscritto, sulla sorta del sopraluogo effettuato e di quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (appetibilità della zona ove è ubicato l'immobile) e delle caratteristiche intrinseche (prospetti al grezzo ed alcune porte

interne non presenti), ritiene equo applicare un valore unitario, pari a € 1.750,00 al mq., tenendo conto, in tale valore unitario, dell'incidenza del terreno circostante di pertinenza.

Essendo quindi:

Superficie commerciale dell'immobile pari a 447,30 mq.

Prezzo unitario = €/mq. 1.750,00.

Si avrà: mq. 447,30 x €/mq. 1.750,00 = € 782.775,00

in c.l. € 783.000,00 -

Considerato che chi acquisterà dovrà sostenere gli oneri relativi alle richieste di sanatoria relative all'ampliamento del piano secondo (mansarda), nonché definire l'iter della precedente richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 2685 del 01/04/1986 (oneri concessori oltre interessi e spese tecniche), il sottoscritto ritiene equo applicare un deprezzamento pari al 3% (per oneri, spese catastali, spese tecniche, etc.) al valore dell'immobile appena calcolato (€ 783.000,00).

Pertanto si avrà

Valore stimato € 783.000,00

Deprezzamento del 3% = $0,03 \times € 783.000,00 = € 23.490,00$

Valutazione dell'immobile al netto delle spese relative alle sanatorie da presentare e alla definizione dell'iter inerente la precedente richiesta di sanatoria.

€ 783.000,00 - € 23.490,00 =

€ 759.510,00

5.d) Valutazione del lotto n.2 - Immobile sito in Casteldaccia con accesso dalla Via Andrea Rala n. 49 (già Via Nutricato) costituito da piano primo sottostrada.

Il sottoscritto, sulla scorta del sopralluogo effettuato e di quanto già esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche (appetibilità della zona ove è ubicato

(l'immobile) e delle caratteristiche intrinseche (prospetti al grezzo, rifiniture ed alcune porte interne non presenti), ritiene equo applicare un valore unitario, pari a € 1.650,00 al mq..

Essendo quindi:

Superficie commerciale dell'immobile pari a 146,20 mq.

Prezzo unitario = €/mq. 1.650,00

Si avrà: mq. 146,20 x €/mq. 1.650,00 = € 241.230,00

in c.t. € 241.000,00

Considerato che chi acquista deve sostenere gli oneri relativi alle richieste di sanatoria relative al frazionamento e cambio di destinazione d'uso del piano primo sottrorstrada (da agibile ad abitabile), nonché partecipare alla definizione dell'iter della precedente richiesta di sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. 2885 del 01/04/1986 (oneri concessori oltre interessi e spese tecniche), il sottoscritto ritiene equo applicare un deprezzamento pari al 15% (per oneri, spese catastali, spese tecniche, etc.) al valore dell'immobile appena calcolato (€ 241.000,00).

Pertanto si avrà

Valore stimato € 241.000,00

Deprezzamento del 15% = $0,15 \times € 241.000,00 = € 36.150,00$

Valutazione dell'immobile al netto delle spese relative alle sanatorie da presentare e alla definizione dell'iter inerente la precedente richiesta di sanatoria:

€ 241.000,00 - € 36.150,00 =

€ 204.850,00

5.e) Spese necessarie per la divisione dell'immobile in due lotti

Per quanto concerne le spese da affrontare per la divisione dell'immobile in n.2 lotti autonomi (nuova utenza energia elettrica, idrica, sezionamento impianto elettrico idrico, elementi di separazione, etc.), sulla scorta del computo metrico estimativo

redatto dallo scrivente (v. Alf. n.10), queste si possono quantificare in € 16.500 (IVA inclusa) da dividere in parti uguali tra i lotti.

6) SCHEDA RIASSUNTIVA

6.a) Valore aggiornato dell'immobile pignorato (sup. commerciale mq. 593,50).

€ 958.550,00

6.b) Valore del lotto n.1 - Immobile sito in Casteldaccia con accesso dalla Via

Andrea Raia n. 49 (già Via Nutricato) costituito da piano terra, primo, secondo (mansarda), secondo sottostrada, terzo sottostrada con terreno circostante di pertinenza (sup. commerciale mq. 447,30). € 759.510,00

6.c) Valore del lotto n.2 - Immobile sito in Casteldaccia con accesso dalla Via

• Andrea Raia n. 49 (già Via Nutricato) costituito da piano primo sottostrada (sup.commerciale mq. 146,20). € 204.850,00

6.d) Spese necessarie per la divisione dell'immobile in due lotti da ripartire in parti uguali tra i lotti stessi.

€ 16.500,00

Palermo, li 08.06.2009

Ing. Mario D'Amore

Alligati:

- 1) Nota dell'AS.P.E.P. Nota con alligata copia del provvedimento del giorno 26.02.2009;
- 2) Copia atto pignoramento depositato in cancelleria in data 19.09.1992;
- 3) Copia ricorso per la riduzione del pignoramento ex Art. 496 c.p.c.;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Planimetrie dello stato di fatto;