

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n.59/1994

PROMOSSA DA



BANCA di PALERMO S.p.A.

(rappresentato dall' Avv. Sergio CONIGLIARO)

CONTRO

[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n.59/1994



FASCICOLO INTRODUTTIVO

Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. De Negri

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore



Sede legale ed operativa Via Aldo Moro, 45 - 90046 MONREALE

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Premessa | 2 |
| Nomina del C.T.U. | 7 |
| Sopralluoghi – verbali | 10 |
| 1. Individuazione dei beni oggetto di stima | 10 |
| 2. Suddivisione in lotti indipendenti | 12 |

Allegati

| | |
|--|--|
| A.01. Verbale di sopralluogo | |
| A.02. Visure catastali | |
| A.03. Planimetria generale / Planimetrie lotti | |

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 59/1994 (alla quale sono riunite le procedure R.Es. n.1365/1995 e R.Es. n.1108/1994) promossa dalla Banca di Palermo S.p.A. nei confronti dei Sigg.ri [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted] [redacted]

La Banca di Palermo S.p.A. è creditrice del sigg.ri [redacted] e [redacted], entrambi residenti in [redacted],

della somma di L12.141.396 oltre spese e interessi contrattuali maturati e maturandi.

Al sig. [redacted] venne notificato atto di precetto in data 13.11.1993 con il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 12.01.1994 l'atto

di pignoramento immobiliare con il quale si obbligava il debitore a non sottrarre, a garanzia di credito, la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della Palazzina trifamiliare sita in Palermo nella via San Francesco di Sales n.37, composta da:

a) Appartamento "A" suddiviso tra il piano seminterrato, il piano rialzato ed il 1° piano.

Il piano seminterrato è destinato ad un grande vano pilastrato, ad un vano con wc, un ampio wc con bagno e doccia ed anti wc, per una superficie di mq. 272,00.

Il piano rialzato è costituito da cinque vani ed accessori, nonché da ampia terrazza coperta. Il tutto per una superficie di mq. 257,00.

Il primo piano è costituito da sei vani ed accessori per una superficie di mq. 246.

L'intero appartamento "A" è riportato in catasto alla partita 165395, fg. Mappa 81, p.lle 556/5 e 556/2.

b) Appartamento "B", costituito da cinque vani ed accessori situato al piano rialzato, per una superficie di mq. 160. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg. 81, p.la 556/4.

c) Appartamento "C" posto al primo piano, composto da cinque vani ed accessori. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg. 81, p.la 556/6.

d) Garage cantinato costituito da un grande vano pilastrato e da due vani lavanderia per una superficie di mq. 266. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg. 81, p.la 556/7.

Tale atto è stato trascritto presso la conservatoria dei RR.II di Palermo in data 23.11.1994 ai numeri 42725/31496.

Agli atti risultano riunite alla presente le seguenti procedure:

- R.Es. n.1108/1994 promossa dalla Banca di Palermo (ex C.R.A.M.) S.p.A. rappresentato e difeso dall'Avv. Gaetano Leto Messina, in atto dall'Avv. Claudio Alongi, giusta costituzione del 3.05.2000, per un credito di L. 24.000.000 oltre interessi ed ulteriori spese.

- R.Es. n.1365/1995 promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. rappresentato e difeso dall'Avv. Maria Vittoria Bevilacqua, in atto dall'Avv. Antonio Gioia, giusta costituzione del 20.03.2001, per un credito di L. 615.278.496 oltre interessi ed ulteriori spese;

Con l'atto di pignoramento – **R.Es. 1108/1994** – notificato il 05.10.1994, trascritto il 23.11.1994 ai nn.12725/31496, la Banca di Palermo (ex C.R.A.M.) S.p.A. pignorava la Palazzina trifamiliare sita in Palermo nella via San Francesco di Sales n.37, composta da:

- Appartamento "A" suddiviso in tre parti tra il piano seminterrato, il piano rialzato ed il 1° piano.

Il piano seminterrato è composto da un grande vano pilastro, un vano con wc ed un ampio wc con bagno e doccia ed anti wc, per una superficie di mq. 272,00.

Il piano rialzato è costituito da cinque vani ed accessori, nonché da ampia terrazza coperta. Il tutto per una superficie di mq. 257,00.

Il primo piano è costituito da sei vani ed accessori per una superficie di mq.246.

L'intero appartamento "A" è riportato in catasto alla partita 165395, fg. Mappa 81, p.lle 556/5 e 556/2.

- Appartamento "B", costituito da cinque vani ed accessori situato al piano rialzato, per una superficie di mq. 160. E' indicato in Catasto alla partita

165395, fg. 81, p.lla 556/4.

- Appartamento "C" posto al primo piano, composto da cinque piani ed accessori. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg. 81, p.lla 556/6.

- Garage cantinato costituito da un grande vano pilastrato e da due vani lavanderia per una superficie di mq.266. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg.81, p.lla 556/7.

Con l'atto di pignoramento - **R.Es. 1365/1995** - notificato il 21.11.1995, trascritto il 21.12.1995 ai nn.46049/34857, il Banco di Sicilia S.p.A. pigno-

rava la Palazzina trifamiliare sita in Palermo nella via San Francesco di Sales n.37, composta da:

1. Appartamento "A" suddiviso uddiviso tra il piano seminterrato, il piano rialzato ed il 1° piano.

- Il piano seminterrato è composto da un grande vano pilastrato, un vano con wc.ed.un ampio wc con bagno e doccia ed anti wc (mq. 272).

- Il piano rialzato è costituito da un grande salone, due stanze, grande cucina-tinello, wc doccia, lavanderia, grande wc bagno, corridoio, ingresso e ampia scala circolare di collegamento interno col sottostante piano seminterrato e col sovrastante 1° piano, nonché da un'ampia terrazza coperta (mq. 257).

- Il primo piano è composto da un'ampia Hall, tre ampie camere da letto, di cui una dotata di ofs, spogliatoio, ampia camera da bagno, dotata anche di doccia, ripostiglio ed un terzo wc bagno (mq.246).

L'intero appartamento "A" è riportato in catasto alla partita 165395, fg. Di mappa 81, p.lle 556/5 e 556/2.

2. Appartamento "B", situato al piano rialzato, composto da un salone, due

stanze, cucina-tinello, wc bagno, wc doccia, lavanderia ofs, ripostiglio, corridoio, ingresso e ampia terrazza (mq.160), riportato al N.C.E.U. di Palermo, p.ta 165395, fg.81, p.lla 556/4;

3. Appartamento "C" posto al primo piano, composto da salone, due stanze, cucina-tinello, wc bagno, wc doccia, lavanderia, ripostiglio, corridoio, ingresso (mq.166), riportato al N.C.E.U. di Palermo, p.ta 165395, fg.81, p.lla 556/6;

4. Garage cantinato costituito da un grande vano pilastrato e da due vani lavanderia per una superficie di mq.266. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg.81, p.lla 556/7.

Risultano inoltre i seguenti **ricorsi per intervento** depositati:

□ In data 13.02.1997 dalla [REDACTED] per un credito di L. 73.569.939 oltre interessi ed ogni altra spesa dovuta al momento al momento della distribuzione delle somme, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Gaetano Leto Messina, in atto Banca di Palermo S.p.A. in persona del legale rappresentante Avv. Sergio Conigliaro, giusta costituzione del 15.04.2004;

□ In data 07.09.1998 dal Banco Ambrosiano Veneto S.p.A., come da atto di intervento a firma dell'Avv. Manlio Mormile;

□ In data 14.09.1998 dall'I.N.P.S. per un credito di L. 211.593.000 oltre interessi ed ulteriore spese, come da atto di intervento a firma dello Avv. Giuseppe Montana;

□ In data 12.06.2002 dal Banco di Sicilia S.p.A. per un credito di €377.844,46 oltre interessi ed ulteriore spese, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Francesco Paolo Gallo;

- In data 15.10.2003 dalla ██████████ per un credito di L. 118.802.123 oltre interessi ed ulteriore spese, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Filippo Gianferrara;
- In data 24.05.1995 dal Banco Ambrosiano Veneto, come da atto di intervento a firma dello Avv. Manlio Mormile (atto di intervento relativo alla procedura esecutiva immobiliare n.1108/1994);
- In data 07.08.1995 dalla Banca del Sud S.p.A., per un credito di L.33.714.144 oltre interessi ed ulteriore spese, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Ugo Vassallo Paleologo (atto di intervento relativo alla procedura esecutiva immobiliare n.1108/1994);
- In data 06.10.1999 dalla N ██████████ per un credito di L.20.835.716 oltre interessi ed ulteriore spese, come da atto di intervento a firma dell'Avv. Girolamo Calandra (atto di intervento relativo alla procedura esecutiva immobiliare n.1108/1994).

NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.

Premesso quanto sopra, il G. Es. Dr. Aldo De Negri, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che prestava giuramento di rito all'udienza del 18.12.2003 e riceveva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

1. "Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al credito procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenzian-

done l'eventuale 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 comunale competenti; laddove

l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area

di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusi-

va;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento

dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ov-

vero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla rela-

zione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo,

nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione

dei beni, ad effettuare il rilievo.

2. Rediga 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, me-

diate indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubica-

zione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli

accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e acces-

sori; 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 even-

tuali pratiche di sanatoria;

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 e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo;

4. Provveda inoltre l'esperto:

- 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 comodamente divisibile.

5. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'adempimento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria etc.).”

Per detto incarico il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare assegnava al C.T.U.

il termine di novanta giorni per depositare il fascicolo relativo alla consulenza
e rinviava l'udienza al 17/06/2004.

SOPRALLUOGHI E VERBALI

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli, il C.T.U. convocava,
mediante lettera raccomandata A.R. del 02-04/02/2004 l'Avv. Antonio
Gioia (in qualità di rappresentante e difensore del Banco di Sicilia S.p.A.)
nonché il sig. [REDACTED] onde effettuare un primo sopralluogo in data
07.02.2004. Dato l'impossibilità di eseguire tale sopralluogo per l'assenza
degli esecutati, riconvocava le medesime parti mediante lettera raccomandata
A.R. del 21-23/02/2004 onde effettuare il sopralluogo in data 28.02.2004
(V. allegato n. 1).

In quella sede il C.T.U. effettuava il rilievo volto all'acquisizione di
tutti gli elementi necessari alla redazione della relazione di perizia, prendendo
appunti su fogli separati e scattando varie fotografie agli immobili. Al sopralluogo
presenziava il Sig. [REDACTED]

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'atto di pignoramento del 12.01.1994 - R.Es. 59/1994 - al quale risulta
no riuniti gli atti di pignoramento del 5.10.1994 (R.Es. 59/1994) -
21.11.1995 (R.Es. 1365/1995) si evince che i beni pignorati risultano essere i
seguenti immobili siti in Palermo via San Francesco di Sales n.37:

1) Appartamento "A" suddiviso tra il piano seminterrato, il piano rialzato
ed il 1° piano.

a. Il piano seminterrato è composto da un grande vano pilastrato, un va-
no con wc ed un ampio wc con bagno e doccia ed anti-wc, esteso mq.

272;

b. Il piano rialzato è costituito da un grande salone, due stanze, grande cucina-tinello, wc doccia, lavanderia, grande wc bagno, corridoio, ingresso e ampia scala circolare di collegamento interno col sottostante piano seminterrato e col sovrastante 1° piano, nonché da un'ampia terrazza coperta, esteso mq. 257;

c. Il primo piano è composto da un'ampia Hall, tre ampie camere da letto, di cui una dotata di ofs, spogliatoio, ampia camera da bagno, dotata anche di doccia, ripostiglio ed un terzo wc bagno di mq.246;

L'intero appartamento "A" è riportato in catasto alla partita 165395, fg. di mappa 81, p.lle 556/5 e 556/2.

2) Appartamento "B", situato al piano rialzato, composto da un salone, due stanze, cucina-tinello, wc bagno, wc doccia, lavanderia ofs, ripostiglio, corridoio, ingresso e ampia terrazza, esteso mq.160, riportato al N.C.E.U. di Palermo, p.ta 165395, fg.81, p.la 556/4;

3) Appartamento "C" posto al primo piano, composto da salone, due stanze, cucina-tinello, wc bagno, wc doccia, lavanderia, ripostiglio, corridoio e ingresso, esteso mq.166, riportato al N.C.E.U. di Palermo, p.ta 165395, fg.81, p.la 556/6;

4) Garage cantinato costituito da un grande vano pilastrato e da due vani lavanderia per una superficie di mq.266. E' indicato in Catasto alla partita 165395, fg.81, p.la 556/7.

Dall'esame della documentazione e degli atti relativi alla procedura in oggetto,

il sottoscritto ha rilevato che il terreno su cui insistono gli immobili (realizzati abusivamente) è di proprietà del sig. ██████████ in comunio-

ne legale con la sig.ra [redacted] a seguito del rogito redatto dal Notaio Francesco Chiazzese il 14.07.1982 e trascritto il 03.08.1982 ai nn.29062/24034 da potere di [redacted], nata a [redacted] il 06.08.1914.

Confini: L'immobile in oggetto, come si desume dagli atti in possesso del sottoscritto, confina: a Nord con proprietà [redacted] a proprietà [redacted], a Sud con strabella di accesso all'altezza del n.37 di Via S. Francesco di Sales, a Est con proprietà [redacted] ad Ovest con proprietà [redacted]

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione dei beni precedentemente identificati, si ritiene opportuno procedere ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita, e precisamente (V. allegati nn. 2/3).

Lotto A: Garage semicantinato in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al fg.81, p.lla 556 sub 7, con area di pertinenza per accesso carrabile - (bene comune non censibile) sub 1 - e scala di pertinenza per accesso pedonale - (bene comune non censibile) sub 3;

Lotto B: Magazzino semicantinato in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al fg.81, p.lla 556 sub 5 piano semicantinato, con corte di pertinenza - (bene comune non censibile) sub 2 - e servitù di passaggio - (bene comune non censibile) sub 1 -;

Lotto C: Appartamento in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, piano rialzato, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al

fg.81, p.lla 556 sub 4, con servitù di passaggio - (bene comune non censibile)

sub 1 e scala di pertinenza per accesso pedonale - (bene comune non censibile) sub 3;

Lotto D: Appartamento in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, piano rialzato, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al

fg.81, p.lla 556 sub 5 piano rialzato, con corte di pertinenza - (bene comune non censibile) sub 2 - e servitù di passaggio - (bene comune non censibile) sub 1;

Lotto E: Appartamento in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, piano primo, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al

fg.81, p.lla 556 sub 6, con servitù di passaggio - (bene comune non censibile) sub 1 - e scala di pertinenza per accesso pedonale - (bene comune non censibile) sub 3;

Lotto F: Appartamento in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37, piano primo, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al

fg.81, p.lla 556 sub 5 piano primo con corte di pertinenza - (bene comune non censibile) sub 2 - e servitù di passaggio - (bene comune non censibile) sub 1.

Monreale li, 28/04/2004

Il C.T.U. Ing. Agrusa Salvatore

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. n.59/1994



PROMOSSA DA

BANCA di PALERMO S.p.A.

(rappresentato dall' Avv. Sergio CONIGLIARO)

CONTRO

[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.E.s. n. 59/1994



LOTTO "C"

Appartamento in villa, sito in Palermo via San Francesco di Sales n.37,

piano rialzato, identificato catastalmente al N.C.E.U. di Palermo al

fg.81, p.lla 556 sub 4.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. A. De Negri

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore



SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

| | |
|--|---|
| 1. Dati catastali aggiornati | 2 |
| 2. Difformità in materia urbanistica | 4 |
| 3. Descrizione ed identificazione del bene | 4 |
| 4. Determinazione del valore di mercato del bene | 6 |
| 5. Conclusioni | 9 |

Allegati

| | |
|--|--|
| A.01. Visura catastale | |
| A.02 Atto di compravendita rogato in data 14.07.1982 | |
| A.03 Richiesta di autorizzazione in sanatoria 31.10.1986 | |
| A.04 Aerofotogrammetria | |
| A.05 Planimetria in scala 1:200 | |
| A.06 Documentazione fotografica | |
| A.07 Osservatorio dei valori immobiliari | |
| A.08. Tabella parametrica | |

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il C.T.U. sottopone alla cortese attenzione del Sig. Giudice, dopo le opportune verifiche presso l'UTE di Palermo l'identificazione catastale aggiornata dell'immobile oggetto del pignoramento.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 1):

(Appartamento) Comune censuario: Palermo

1. Ubicazione: via San Francesco di Sales n.37, piano rialzato

2. Foglio: 81

3. Particella: 556

4. Sub: 4

5. Zona Cens.: 2

6. Categoria: A/7 (Abitazioni in villini)

7. Classe: 6

8. Consistenza: 8 vani

9. Rendita: € 826,33

Intestatari:

1. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

Dall'estratto di mappa si evincono inoltre le seguenti pertinenze:

- sub 1 (bene comune non censibile) - servitù di passaggio;

- sub 3 (bene comune non censibile) - scala di pertinenza per accesso pedona-

le.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile, è pervenuto agli

odierni proprietari a seguito del rogito redatto dal Notaio Francesco Chiazz-

se il 14.07.1982 e trascritto il 03.08.1982 ai nn. 29062/24034 da potere di

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] (V. allegato n. 2).

In atto l'immobile è in occupato dal sig. [redacted] nato a [redacted]

il [redacted] fratello della sig.ra [redacted]

2. DIFFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il Settore Edilizia Privata del Comune di Palermo, per l'immobile è stata presentata **istanza di sanatoria a nome di**

[REDACTED] assentita al Comune di Palermo al n. 0363312010 del

31.10.1986 ai sensi della Legge 47/85. E' opportuno segnalare che solo in data 26 Aprile 2004, dopo ripetuti accessi presso gli uffici predetti, sono state rilasciate copie della pratica di cui sopra. (V. allegato n. 3).

La domanda di sanatoria, riguarda l'intero immobile costituito da due piani fuori terra, oltre piano semicantinato per il quale è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori entro il 1983. Alla domanda di sanatoria sono stati allegati i moduli di versamento dei seguenti importi: L. 14.128.333 quale pagamento della prima rata, L. 14.128.000 quale pagamento della seconda rata, L. 6.357.750 quali interessi per ritardo sul pagamento delle due rate; tali versamenti sono stati effettuati il 30/10/1986. (V. allegato n. 3). La pratica presente all'Ufficio Condono del Comune di Palermo risulta carente della seguente documentazione:

1. Documentazione fotografica;
2. Richiesta di autorizzazione allo scarico,
3. Certificazione di idoneità sismica con deposito al Genio Civile,
4. Perizia giurata a firma di un tecnico abilitato alla professione
5. Importo a saldo degli oneri di concessione pari a € 16.000,00.

3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'appartamento oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato al

piano rialzato della villa con accesso da stradella privata all'altezza del civico n.37 della via San Francesco di Sales, nel territorio di Palermo, località Villagrazia. Più dettagliatamente l'edificio ricade all'interno della zona periferica denominata "Villagrazia", ed ha una superficie netta di circa mq. 161,00.

L'impianto viario esistente si articola sull'antico asse stradale che congiungeva la periferia di Palermo alla località campestre di "Villagrazia", dal nome della villa barocca che ne era il fulcro; la zona è quella caratteristica dell'espansione residenziale del borgo campestre, con agglomerati edilizi multipiani lungo gli assi principali, alternati a residenze unifamiliari.

All'immobile ubicato a poche centinaia di metri dal Circonvallazione di Palermo, si accede percorrendo una stradella ad uso privato (V. allegato n. 4).

La struttura dell'edificio che è stata realizzata in cemento armato del tipo a maglia chiusa, si compone di due elevazioni fuori terra, oltre il piano semicantinato ed è così suddivisa: ampio garage al piano semicantinato con accesso indipendente, e magazzino retrostante, due appartamenti al piano rialzato ed al piano primo.

I prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni e versano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno a doppia anta. (V. allegato n. 5)

Un cancello automatizzato consente l'accesso carrabile all'immobile con servitù di passaggio comune. All'appartamento si accede salendo una corta rampa di scale, con pavimentazione in marmo travertino in mediocre stato di conservazione. Lo stabile è dotato di impianto di riscaldamento a fan-coil, ma è privo di impianto di sollevamento.

Dal vano di ingresso si accede ad un ampio salone, un lungo corridoio di-

simpegna un'ampia cucina soggiorno dotata di lavanderia e wc doccia. La seconda parte del corridoio collega la "zona notte" composta da due camere da letto, un wc dotato di vasca da bagno ed il ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un'ampia terrazza coperta. Tutti i vani ad eccezione del ripostiglio e della lavanderia sono ben illuminati.

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazioni: tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle di ceramica alternate a marmo granito, ad eccezione della cucina e dei wc che presentano cotto ceramico.

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, la cucina ed i servizi igienici sono parzialmente rivestiti con piastrelle in gres porcellanate variopinte.

L'impianto elettrico è rispondente alla vigente normativa della legge 46/90, l'appartamento è dotato di pompe di calore a fan-coil e piastre elettriche; impianto citofonico, telefonico, tv sottotraccia ed è presente allaccio idrico diretto alla rete comunale per mezzo di contatore.

Confini: L'immobile in oggetto, come si desume dagli atti in possesso del sottoscritto, confina: a Nord con il sub n. 5 piano rialzato, ad Sud con scala circolare -sub 3 - e per i restanti lati con parti comuni.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla

letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto, l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia

per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a **villa, della zona periferica a destinazione residenziale.**

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 900,00/mq ad un massimo di € 1.200,00/mq. (V. allegato n. 7).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 1.050,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di 189,21 mq come da tabella parametrica (V. allegato n. 8)

Prezzo unitario = € 1.050,00 al mq

Si ottiene : $mq\ 189,21 \times €\ 1.050,00 = €\ 198.670,50 \cong €\ 199.000,00.$

Considerando gli oneri gravanti per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, la cui pratica deve essere integrata presso l'Ufficio Sanatorie Edilizie del Comune di Palermo, comprensivo di:

1. Quota parte per il costo di costruzione e gli oneri urbanistici;
2. Onorario per la progettazione, calcolo strutturale, ecc.

Si stima un costo unicomprendivo di circa € 8.000,00.

Pertanto il valore di mercato resta così determinato:

$€\ 199.000,00 - €\ 8.000,00 = €\ 191.000,00$

(leggasi euro Centonovantunomila/00)


5. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

|  IMMOBILE | CONSISTENZA <i>sup.comm. lorda</i> | VALORE STIMATO |
|--|---------------------------------------|---------------------|
| Appartamento in villa, sito in Palermo, via San Francesco di Sales n.37 E. 81, p.lla 556 sub 4 piano rialzato, | Mq 190,00 | € 191.000,00 |

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale li, 28/04/2004



Il C.T.U. Ing. Agrusa Salvatore


