

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. n. 1199/1997

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

(rappresentato dall' Avv. Carlo VARVARO)

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione
Immobiliare R.E.s. n. 1199/1997

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO "A"

Magazzino sito in Bolognetta in via Cilluffo n. 5, posto al piano terra,
riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta alla partita 1331 al fg.

16 p.lla 916 sub. 2.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Vacca

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati	2
2. Descrizione ed identificazione del bene	3
3. Diffornità in materia urbanistica	5
4. Determinazione del valore di mercato del bene	4
5. Conclusioni	10

Allegati

- A.01. Visura catastale
- A.02 Atto rogato in data 02.02.1968
- A.03 Stralcio aerofotogrammetrico / Stralcio e planimetria catastale
- A.04 Planimetria in scala 1:100
- A.05 Documentazione fotografica
- A.06 Domanda di sanatoria presentata in data 29.03.1986
- 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, *facendo rilevare che ad oggi*

L'immobile non risulta intestato correttamente agli attuali proprietari:

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

(Appartamento) Comune censuario : Bolognetta

- Ubicazione: Via Cilluffo n. 5, piano I'
- Foglio: 16
- Particella: 916
- Sub: 2

• Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito):

• Classe: 4

• Consistenza: 194 m²

• Rendita: € 180,35

• Intestatari:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

██████████

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

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

lo scrivente ha rilevato che l'immobile – oggetto della presente – è pervenuto

nella sola consistenza del piano terra ai sig.ri ██████████ (deceduto il

██████████ e ██████████ per atto di compravendita del 02.02.1968 in Notar

Alaimo, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo il 04.03.1968

ai nn. 6477/5409 (V. allegato n. 2).

Allo stato attuale risultano proprietari dell'edificio: ██████████ nella misura di

8/12; ██████████

██████████ ed eredi di ██████████ nella misura di 1/12 per successione legittima al

rispettivo coniuge e padre sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e
deceduto il [REDACTED] (Den. 231 Vol. 207, trascritta il 15.09.1986 ai nn.
29759/22910).

Dalle ricerche presso la delegazione di Misilmeri dell'Agenzia delle Entrate non
risulta presentata ad oggi la successione a nome di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nel centro
storico del Comune di Bolognetta; più dettagliatamente percorrendo la via
Roma si giunge nella piazza del paese: l'edificio è ubicato in via Cilluffo con
accesso dal civico n. 7, sulla strada antistante la Maggior Chiesa.

La zona è caratterizzata da diversi edifici, che presentano attività commerciali a
conduzione familiare nei piani inferiori e che sono destinati per civile abitazio-
ne nei piani superiori (V. allegato n. 3).

Il lotto in oggetto si trova a piano terra di un edificio con struttura intelaiata in
c.a. conOMPagnamento esterno in conci di tufo. Si ha evidenza della presenza
di fondazioni a travi rovesce. Risulta rifinito in ogni sua parte ed è destinato
per attività commerciale. E' costituito da n.7 vani - per una superficie netta di
mq 184,00 circa - : area commerciale, n. 2 locali deposito, locale caldaia, anti -
bagno, bagno e cortile interno (V. allegato n. 4).

L'immobile, al quale si accede tramite cancellata in ferro ed infisso con ampia
superficie vetrata, si articola in un ampio vano pilastro adibito ad attività
commerciale, fornito di finestra prospiciente la via Cilluffo. Da esso si procede
sulla sinistra ad un vano anti - bagno e W.C., in questi vani non sono presenti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

finestre.

Detto locale confina con due ampi vani ed un atrio, di cui è stato ipotizzato l'accorpamento da adibire a locale deposito. In atto si accede a questi dal vano scala con ingresso dal numero civico 5, ma è facilmente accorpabile, tramite comunicazione tra detti locali a mezzo di idoneo infisso. All'atrio interno si accede attraverso i locali deposito: lo stesso è stato adibito in parte a locale caldaia, in cui è stata realizzata una copertura in legno.

Il prospetto è allo stato grezzo e versa in mediocre stato di conservazione e manutenzione, e le zone in prossimità del livello di campagna sono interessate da fenomeni di degrado e dalla presenza di muffe che interessano anche le pareti all'interno dell'immobile. (V. allegato n. 5).

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

Pavimentazioni: gli ambienti risultano definiti con pavimentazione in segati di marmo, ad eccezione del locale anti - bagno e del bagno che presentano piastrelle in ceramica di scarsa fattura.

Rivestimenti interni: le pareti sono intonacate e tinteggiate, il locale anti - bagno e del bagno sono parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica in discreto stato di conservazione.

L'impianto elettrico è rispondente solo in parte alla vigente normativa della legge 46/90.

Confini: l'immobile in oggetto, come si desume dagli atti in possesso del sottoscritto, confina: a Nord con la proprietà [REDACTED] ad Ovest con la proprietà [REDACTED] ad Est con la proprietà [REDACTED] ed a Sud con la via Cilluffo.

Pertinenze: Ai fini della costituzione di detto lotto, è necessario concedere servitù di passaggio dai locali di deposito, al proprietario dell'appartamento posto al piano superiore per la presenza della caldaia.

Stato di possesso: Allo stato attuale l'edificio risulta occupato dai debitori.

3. DIFFORMITÀ IN MATERIA URBANISTICA.

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Bolognetta è emerso che l'immobile non è fornito di licenza edilizia, e per lo stesso risulta essere stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria (L.47/85) (V. allegato n. 6).

La sig.ra [REDACTED] ha ottenuto dal Comune di Bolognetta concessione, del 02.04.1977, per la demolizione e ricostruzione di complessivi n. 3 elevazioni fuori terra nello stesso sito. Tale concessione era munita di Nulla Osta del Genio Civile di Palermo n° 3504 dell'08.03.1977 di cui alla legge 02.02.1974 n° 64. Subito dopo la realizzazione di quanto precedentemente approvato, la suddetta sig.ra [REDACTED] al fine di rendere più funzionali i piani 1° e 2°, ha eseguito delle modifiche consistenti in realizzazione di stanza sia al 1° che al 2° piano sul pozzo luce esistente ed ampliamento in entrambi i piani di parte del pozzo luce esistente. Ha inoltre realizzato la sopraelevazione del 3° piano sul 2° esistente, per cui è stata presentata presso il Comune di Bolognetta domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 29.03.1986 protocollo n. 101/85 (protocollo progressivo n.0437669107).

L'abuso ricade nella tipologia 3 - *opere realizzate senza licenza edilizia o concessione o in difformità da questa, ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli stru-*

menti urbanistici al momento dell'inizio dei lavori in difformità della licenza edilizia o concessione – all'interno del Comune di Bolognetta.

Per le stesse sono stati eseguiti i versamenti dell'intera oblazione in quattro distinte soluzioni per un importo pari a L. 4.940.000 (€ 2.551,30).

In data 15.04.2005, alla presenza del tecnico di turno, presso il servizio condono edilizio del Comune di Bolognetta, sono stati visionati gli elaborati tecnici inerenti le pratiche di sanatoria sopra citate.

La pratica risulta completa anche degli elaborati grafici, e l'oblazione risulta pagata come *Superficie Utile* e come *Superficie Non Residenziale*.

Confrontando lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio, nonché gli elaborati presenti presso il Servizio Sanatorie del Comune di Bolognetta, sono state rilevate ulteriori difformità. L'unità immobiliare nello stato di fatto ha una distribuzione interna differente da quanto presente nella scheda identificativa, ma, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10.08.1985 n° 37, *“le opere interne alle costruzioni sono soggette alla sola presentazione da parte del proprietario e contestualmente all'inizio dei lavori, di una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato alla progettazione nella quale venga asseverato il rispetto delle norme igienico – sanitarie e di sicurezza vigenti... Per opere interne si intendono tutte quelle opere che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari.”*

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 di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2004.

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, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

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 negozi, della zona urbana centrale-centro storico a destinazione commerciale.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 770,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/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, della disponibilità di attività commerciali nella stessa, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in € 900,00/mq.

Superficie commerciale di circa 224,00 mq come da tabella parametrica (V. allegato n. 8)

Prezzo unitario = € 900,00 al mq

Si ottiene: mq 224,00 x € 900,00 = € 201.600,00 (-A)

Considerando gli oneri gravanti per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, la cui pratica è stata presentata presso l'Ufficio Sanatorie edilizie del

Comune di Bolognetta, comprensivi di:

1. Oneri di urbanizzazione relativi all'intero edificio d'importo pari a

€3.000,00 (B):

2. Onorario per la progettazione, calcolo strutturale, certificato d'idoneità sismica, certificato d'agibilità, Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA., ecc. e relativi all'intero edificio d'importo pari a

€7.000,00 (C):

il valore di mercato resta così determinato (A- B/4 - C/4):

$$€ 201.600,00 - € 750,00 - € 1.750,00 =$$

$$= € 199.100,00 \cong € 199.000,00$$

(leggasi euro Centonovantanovemila/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
Locale per attività commerciale in Bologneta in Via Cilluffo n.7, riportato al N.C.E.U. del Comune di Bologneta al fg. 16 p.lla 916 sub. 2.	Mq 224,00	€ 199.000,00

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, 27/04/2005.

Il C.T.U. Ing. Agrusa Salvatore