

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R. Es. n. 1199/1997



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. Es. n. 1199/1997



LOTTO "D"

Appartamento per civile abitazione sito in Bolognetta in via Cilluffo n.

5, posto al piano terzo, riportato al N.C.E.U. del Comune di Bolognetta

alla partita 1331 al fg. 16 p.lla 916 sub. 5

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Vacca



C.T.U.: Ing. Agrusa Salvatore



SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. <u>Dati catastali aggiornati</u>	2
2. <u>Descrizione ed identificazione del bene</u>	3
3. <u>Difformità in materia urbanistica</u>	6
4. <u>Determinazione del valore di mercato del bene</u>	7
5. <u>Conclusioni</u>	10

Allegati

A.01. <u>Visura catastale</u>	
A.02 <u>Atto rogato in data 02.02.1968</u>	
A.03 <u>Stralcio aerofotogrammetrico/ Stralcio e planimetria catastale</u>	
A.04 <u>Planimetria in scala 1:100</u>	
A.05 <u>Documentazione fotografica</u>	
A.06 <u>Domanda di sanatoria presentata in data 29.03.1986</u>	
A.07 <u>Osservatorio dei valori immobiliari</u>	
A.08 <u>Tabella parametrica</u>	
A.09 <u>Computo metrico completamento appartamento</u>	
A.10 <u>Computo metrico completamento scala.</u>	

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 1
• Foglio: 16

• Particella: 916

• Sub: 5

• Categoria: A/2 (Abitazioni di tipo civile):

• Classe: 4

• Consistenza: 7 vani

• Rendita: € 596,51

• 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 - in cui è ubicato l'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. 11 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: [REDACTED]

[REDACTED] ed eredi di [REDACTED] 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 Misibneri dell'Agenzia delle Entrate non risulta presentata ad oggi la successione a nome di [REDACTED]

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. 5, 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 abitazione nei piani superiori (V. allegato n. 3).

Il lotto in oggetto si trova al piano terzo e quarto di un edificio con struttura intelaiata in c.a. e tamponamento esterno in conci di tufo. Si presumono fondazioni a travi rovesce. Risulta allo stato grezzo in ogni sua parte ed è destinato presumibilmente a civile abitazione. Ha una superficie netta di circa mq 242,00 ed è costituito da n. 10 vani, presumibilmente suddivisi come di seguito: n. 3 camere da letto, cucina con annesso soggiorno, salone, wc bagno, w.c. doccia/lavanderia, ripostiglio, ingresso-disimpegno e corridoio; a questi si aggiunge il piano quarto costituito da un corpo tecnico accessorio con tetti a falde avente un'altezza massima di m 2.25. (V. allegato n.4).

L'ingresso dell'appartamento è posto al numero civico 5 e vi si accede unicamente percorrendo n. 3 rampe di scale, non essendo l'edificio dotato di ascensore. Varcato l'ingresso, ci si trova in un ampio disimpegno, che consente l'accesso agli altri vani dell'appartamento. Dall'ingresso e procedendo verso destra si accede a due camere da letto, un w.c. doccia/lavanderia ed un ripostiglio; procedendo verso sinistra si giunge in un soggiorno, attraverso cui si accede al vano cucina, dotata di balcone prospiciente un cortile interno. Percorrendo il corridoio, superato il soggiorno, si arriva ad un wc bagno; sulla sinistra si trovano una camera da letto ed un salone; entrambi i vani sono provvisti di balcone prospiciente la via Cilluffo e con vista sulla piazza. Il corpo accessorio del quarto piano è anch'esso allo stato grezzo.

I prospetti sono allo stato grezzo e versano in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, quasi senza soluzione di continuità la presenza di fenomeni di degrado e di muffe che interessano anche le pareti all'interno dell'immobile. (V. allegato n. 5).

Sicuramente discutibile, almeno da un punto di vista architettonico, la presenza di travi a vista in alcuni vani.

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

Parimentazione: gli ambienti non risultano definiti.

Rivestimenti interni: le pareti non sono intonacate né tinteggiate;

L'impianto elettrico è costituito soltanto dalle tracce principali e dalle cassette di derivazioni; l'immobile è dotato delle linee di adduzione dell'impianto di riscaldamento condominiale con caldaia alimentata a legna.

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: Locale di sgombero al piano quarto dell'edificio avente un'altezza massima di m 2,25.

Ai fini della costituzione di detto lotto, ipotizzando l'uso dell'attuale sistema di riscaldamento, è necessaria la servitù di passaggio concessa dai proprietari del lotto A, per la presenza della caldaia collocata a piano terra ed utilizzabile per il riscaldamento dell'appartamento.

Stato di possesso: Allo stato attuale l'edificio risulta in possesso dei 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 strumenti 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 asserato 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 esimo.

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 alle abitazioni civili, della zona urbana - centrale/centro storico a destinazione residenziale.

Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di € 570,00/mq ad un massimo di € 830,00/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 unità immobiliari 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 € 650,00/mq.

Superficie commerciale di circa 299,00 mq come da tabella parametrica (V. allegato n. 8)

Prezzo unitario = € 650,00 al mq

Si ottiene: $mq\ 299,00 \times €\ 650,00 = €\ 194.350,00\ (A)$

Per riportare il valore ottenuto nelle condizioni di "ordinarietà", nel caso in esame il termine di paragone è quello relativo ad un'abitazione civile nelle condizioni normali di conservazione, è stato redatto un computo metrico estimativo al fine di quantificare il costo per il completamento dell'immobile.

Per la redazione del computo è stato utilizzato il "Nuovo prezziario unico regionale per i lavori pubblici nella Regione Siciliana" tratto dal Decreto presidenziale del 26/11/2004 e riportato al supp. Ordinario n.2 della G.U.R.S. Parte I n. 56 del 31/12/2004. Dallo sviluppo delle singole voci (V. allegato n. 9) è risultato un costo pari ad € 48.000,00 (B).

A cui deve essere aggiunta la quota parte per il completamento del vano scala anch'esso allo stato grezzo (V. allegato n. 10) è risultato un costo pari ad € 20.706,00 che ripartito proporzionalmente alla superficie commerciale risulta di circa € 7.850,00 (C).

Considerando, infine, 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 Bologneta, comprensivi di:

1. Oneri di urbanizzazione relativi all'intero edificio d'importo pari a € 3.000,00 (D).
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 (E).

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

$$\begin{aligned} & \text{€ } 194.350,00 - \text{€ } 48.000,00 - \text{€ } 7.850,00 - \text{€ } 750,00 - \text{€ } 1.750,00 = \\ & = \text{€ } 136.000,00 \end{aligned}$$

(leggasi euro Centotrentaseimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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
<p>Appartamento per civile abitazione in Bologneta in Via Cilluffo n.5 piano terzo, riportato al N.C.E.U. del Comune di Bologneta al fg. 16 p.la 916 sub. 5.</p>	<p>Mq 299,00</p>	<p>€ 136.000,0</p>

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it