

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



PROCEDIMENTO N° 425/2002 R.G. Es.

promosso da
Banca di Palermo S.p.a.
contro
"A", "B", "C", "D" ed "E"

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



composta da:

- Fascicolo di Relazione
- Fascicolo allegati

G. Es.
dott. Giuseppe Sidoti



Il C.T.U.
architetto Gianluca Guccione



Palermo li 16/12/2010

SOMMARIO

-	PREMESSA	pag. 2
1)	Quesiti del Giudice	pag. 5
2)	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
3)	Individuazione del bene oggetto di pignoramento	pag. 10
4)	Descrizione del bene oggetto di pignoramento	pag. 11
5)	Regolarità urbanistica del bene	pag. 14
6)	Dati catastali aggiornati dell'immobile	pag. 16
7)	Stato di possesso dell'immobile	pag. 16
8)	Metodologia di stima	pag. 17
9)	Valutazione dell'immobile	pag. 19
10)	Spese da affrontare per la regolarizzazione del bene	pag. 19
11)	Conclusioni	pag. 20

FASCICOLO ALLEGATI:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione catastale;
- 3) Ufficio Edilizia Privata del Comune di Altofonte (PA);
- 4) Elaborati grafici;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Copia relazione su CD Rom.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Fascicolo unico

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. Es. dott. Giuseppe Sidoti

Procedimento n. 425/2002 R.G. Es.

Promosso da Banca di Palermo S.p.A contro "A", "B", "C", "D", "E".

PREMESSO

- che in data 20/07/1998, ai rogiti del notaio Maria Tolomeo da Palermo è stipulato atto di mutuo - (rep. 43049/8980 – pubblicato il 04/08/1998) per la somma di Lit. 65.000.000 (pari ad Euro 33.569,70), mediante il pagamento di n° 60 rate mensili costanti da Lit. 1.287.077 ciascuna (pari ad Euro 664,72), con decorrenza 20/08/1998 - concesso dalla Banca di Palermo S.p.A. alla "F" di "H"; della quale è socio, oltre al "H", il fratello "A" , quali garanti, terzi datori di ipoteca che, a garanzia del contratto come sopra stipulato, concedevano a garanzia del mutuo un edificio sito in Altofonte (PA), contrada Buttafuoco costituito da due elevazioni fuori terra comprendenti un appartamento per piano, al catasto al Fig. 18, p.lle 102 subb. 1 e 5 (PT) e 3 e 4 (I piano), Cat A/3.

- che in data 21.07.1998 veniva pubblicata iscrizione di ipoteca volontaria sugli immobili offerti in garanzia, in favore della Banca di Palermo S.p.A. presso la Conservatoria dei RR. II. di Palermo, ai NN. 22230/2151.

- che in data 05/09/2001 è deceduto in Palermo "H" lasciando eredi "B", "C", "D", "E".



- che con precetto di pagamento per Euro 22.324,53 del 10/07/2002, la Banca di Palermo S.p.A. procedeva alla espropriazione degli immobili gravati da ipoteca, con notifica sia alla Società debitrice "F" in data 19.09.2002, che al terzo datore di ipoteca "A" in data 20.09.2002, e agli Eredi di "H", Sigg.ri "B", "C", "D" e "E" in data 15.11.2002.

- che con atto di pignoramento del 26/11/2002, notificato il 10/12/2002 alle parti interessate, si procedeva: in ragione di 1/2 in piena proprietà del Sig. "A", in ragione di 1/6 in piena proprietà della Sig.ra "B" ed in ragione di 1/9 ciascuno, alla sig.ra "C", sig. "D" e sig. "E" sull'Edificio sito in Altofonte, contrada Buttafuoco, costituito da due elevazioni fuori terra.

Il pignoramento procede sui predetti immobili con ogni diritto, accessione, accessorio, pertinenza, dipendenza, spinte e corpi di fabbrica ivi esistenti e parti per legge e per contratto comuni.

- in data 07/02/2003, la Banca di Palermo S.p.A. con Sede in Palermo, nella persona del Direttore *pro-tempore* Rag. Viviana Barbera, rappresentata dall'Avv. Paolo Chiarello presentava istanza di autorizzazione alla vendita presso il Tribunale di Palermo – Sez. Esec. Immobiliari, in danno dei Sigg.ri "A", "B", "C", "D" e "E".

- che in data 13/11/2003 veniva depositata in cancelleria dall'avv. Paolo Chiarello di parte attrice, istanza per l'estinzione parziale del procedimento nei confronti del condebitore sig. "A" per avvenuto pagamento della propria posizione debitoria;

- che in data 13/01/2004 il giudice dell'esecuzione, dott. Aldo De Negri, dichiarava di voler rinunciare e, indi, liberava dal pignoramento

immobiliare limitatamente ai seguenti beni: “*quota di 1/2 relativa all’immobile di proprietà di “A”, Contrada Buttafuoco in catasto al fg. 18, p.lla 102, subb. 1 e 5 e quota di 1/2 relativa all’immobile di proprietà di “A”, Contrada Buttafuoco in catasto al fg. 18, p.lla 102, subb. 3 e 4*”.

- che in data 27/12/2005 la sig.ra “T”, creditrice dei sigg. “B” e “E” della somma di € 41.449,94, oltre interessi, spese ecc., chiede di intervenire nella procedura esecutiva R. Es. 425/2002;

- che con atto del 19/05/2008 rep. N° 131286, racc. n° 49048, in notaio Alfredo Postano da Poggiardo (LE) la Banca Arditi Galati S.p.a. si è fusa con la Banca di Palermo S.p.A., costituendo pertanto la Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.A., in sigla BSAG, con sede in Lecce, V.le Marconi 45 C.F.: 00159470756, divenendo successore a titolo universale di tutti i rapporti attivi e passivi già in testa alla Banca di Palermo S.p.a.

- che in data 07/05/2010 l’Assistente Unep notificava al sottoscritto, architetto Gianluca Guccione, con studio in Palermo, in via XX Settembre n° 70, iscritto all’Albo dell’Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n° 4347, l’ordinanza del G. Es. dottor Giuseppe Sidoti con la quale veniva nominato Consulente Tecnico d’Ufficio nella causa in epigrafe;

- che all’udienza del 18/06/2010 il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito per l’affidamento dell’incarico;

- che il Giudice ha concesso al C.T.U. il termine per il deposito delle operazioni peritali entro 60 giorni prima la successiva udienza fissata per il giorno 16/02/2011;

- che in data 11/09/2010 ha avuto regolare svolgimento il sopralluogo

presso l'immobile, sito in Altofonte, contrada Buttafuoco, via V. Gasmann
10 (V. all. 1).



CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa e sentite
le parti e i loro difensori, presenta la seguente Relazione Tecnica d'Ufficio.

1) Quesiti del giudice

1) provveda l'esperto preliminarmente a controllare la completezza
della documentazione presentata dai creditori (avvisi di cui all'art. 498
c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e
avvisi di cui all'art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi,
con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei
documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata
esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del
dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando
al Giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei o, comunque, ogni
altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al
creditore 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. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed
eventualmente evidenziando l'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 comunali competenti: laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

3) Rediga quindi, in fascicoli separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta individuazione ed elencazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà indicato, 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 eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella

quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto nella quale 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 e a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

d. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi col suo carattere storico-artistico;

e. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente.

4) Provveda altresì l'esperto:

a. all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

b. alla valutazione dei lotti indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c. ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise: precisi infine se il bene risulti divisibile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la

presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc).

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

6) acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

2) Svolgimento delle operazioni peritali

In data 27/07/2010 – a mezzo raccomandata – il sottoscritto ha comunicato ai legali rappresentanti delle parti e ai debitori, il sig. “A”; e sig.ra “B”, sig.ra “C”, sig. “D” e sig. “E”, l'inizio delle operazioni peritali, fissando tale termine erroneamente per il giorno giovedì 05/09/2010 alle ore 10,00 presso l'immobile sito ad Altofonte (PA) contrada Buttafuoco. Poiché il giorno 5 settembre non era un giovedì ed, accortosi dell'errore di battitura, il sottoscritto provvedeva repentinamente a comunicare in data 06/08/2010 – sempre a mezzo raccomandata – l'errore commesso fissando la data del sopralluogo alla medesima ora per il giorno giovedì 09/09/2010.

Tutte le raccomandate inviate sono ritornate per avvenuta consegna, tuttavia, della seconda serie di raccomandate, quelle inviate per la correzione della data, non è rientrata quella destinata alla sig.ra “B”, sig.ra “C”, sig. “D”, sig. “E”, che in data 13/09/2010 infatti, è ritornata al mittente (al sottoscritto) per compiuta giacenza.

Tuttavia in data 08/09/2010 ricevevo una telefonata dal sig. “A” (possessore dell'uso della porzione di immobile al primo piano) il quale mi

comunicava la sua non disponibilità per il giorno successivo, cioè il 09/09/2010 data fissata per il sopralluogo, e di comune accordo stabilimmo di fissare la data per il sopralluogo per il giorno sabato 11/09/2010 alle ore 10,00.

Non disponendo di contatti telefonici con gli altri sigg. "G" e sig.ra "B", mi sono recato ad effettuare il sopralluogo, riservandomi successivamente di comunicare - a mezzo raccomandata - una nuova data per un successivo sopralluogo alle altre parti del presente procedimento.

In data 09/09/2010 è stato effettuato il sopralluogo del bene oggetto di pignoramento ed è stato verificato lo stato d'uso, le sue caratteristiche e sono stati effettuati rilievi metrici, con l'uso di rollina metrica, e fotografici con macchina digitale. In fogli separati sono stati presi gli appunti di rilievo (V. all. 1). Disponendo inoltre delle planimetrie catastali, precedentemente recuperate presso l'ufficio di competenza, se n'è verificata la corrispondenza.

Nello svolgimento di tale operazione, spontanea e' stata la verifica di rispondenza anche per quanto attiene alle misure esterne e aperture del piano terra le cui misure planimetriche, peraltro, corrispondono identicamente a quelle del primo piano rilevate, eccezion fatta per un vano magazzino seminterrato, con accesso dal giardino, corrispondente ad una porzione della terrazza al piano superiore (la porzione di ingresso), posizionati nella parte a monte seminterrata.

Considerando quindi la semplicità dell'impianto planimetrico che, con le aperture esistenti rilevate non permette variazioni di sorta all'interno, lo stato di conservazione dell'immobile visionato e considerando che la

porzione a piano terra trovasi in stato di semi abbandono (segno evidente che nessuna modifica e' stata fatta, anche appunto per la rigorosa corrispondenza delle aperture e misure con la planimetria catastale), si e' ritenuto di possedere i necessari elementi per l'elaborazione della presente stima per entrambe le porzioni dell'immobile (piano terra e piano primo).

Sono state compiute, inoltre, indagini presso gli uffici competenti del Comune di Palermo - l'ufficio del Catasto e l'ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Altofonte (V. all. 2 e 3).

Successivamente sono state compiute indagini circa i prezzi di mercato dei beni in modo da potere ricavare un valore che si avvicini il più possibile a quello che un comune acquirente pagherebbe per acquistare i beni oggetto di stima.

Nello studio degli atti, è stata dedicata attenzione alla relazione notarile, e alle successive verifiche che hanno confermato la completezza della storia del dominio.

Conclusivamente, il sottoscritto, dopo avere esaminato gli atti, aver effettuato gli accertamenti tecnici e i riscontri presso gli uffici competenti già specificati, in merito ai quesiti posti in mandato, espone quanto di seguito.

3) Individuazione del bene oggetto di pignoramento

Esaminati gli atti dell'Esecuzione Immobiliare R.Es.n. 425/2002 - Tribunale di Palermo, oggetto del procedimento, risulta essere:

- appartamento sito in Altofonte (PA), Contrada Buttafuoco (già via V. Gasmann 10), piano terra; al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 18, P.IIa 102, Sub 3-4, Cat. A/3, Classe 3, Cons.

vani 6, Rendita € 402,84/ £ 780.000 (V. All. 2).

- appartamento sito in Altofonte (PA), Contrada Buttafuoco (già via V. Gasmann 10), piano primo; al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 18, P.lla 102, Sub 1-5, Cat. A/3, Classe 3, Cons. vani 6,5, Rendita € 436,41/ £ 845.000 (V. All. 2).

trattandosi di unico lotto oggetto di pignoramento, la descrizione dello stesso prosegue di seguito alla presente Relazione Tecnica d'Ufficio.

4) Descrizione del bene oggetto di pignoramento

La via Vittorio Gasmann in contrada Buttafuoco si trova in zona periferica di Altofonte (centro distante circa 13 chilometri da Palermo) ed, esattamente, è facilmente raggiungibile dalla piazza Falcone Borsellino del centro del Comune imboccando la via Garibaldi, quindi il Corso dei Mille fino a raggiungere, poco distante, Corso Piano di Renda. Al bivio con via Poggio San Francesco si giunge alla fine del centro abitato. Svoltando a destra in quest'ultima strada, via Poggio San Francesco, anche detta SP 89, e proseguendo per circa un chilometro, a sinistra una traversa porta in contrada Buttafuoco (continuando diritto la SP 89 si giunge alla Provinciale 20 per San Giuseppe Jato). Giunti dopo poche centinaia di metri alla fine di questa traversa, a sinistra vi è la via Vittorio Gasmann. Proseguendo per alcune centinaia di metri, sempre sulla sinistra, si giunge al civico numero 10, abitazione dei sigg. "G".

La posizione dell'immobile, e anche di gran parte della strada e della contrada, è molto panoramica, con poche case e circondata da campagna e grandi alberi. La pendenza verso valle punta in direzione nord-ovest con

vista sul golfo di Palermo e a sud vi è la montagna che separa il Comune di Altofonte con Piana degli Albanesi.

Il fabbricato realizzato in struttura portante in cemento armato, a due elevazioni fuori terra, con copertura a doppia falda, è a base rettangolare con lati ml 9 x 13,30 di cui i lati lunghi posti a est e ovest. I due livelli non sono collegati internamente.

L'ingresso alla proprietà è costituito da una breve strada, circondata da grandi alberi, che giunge a un piano sterrato antistante l'ingresso alla porzione di immobile di primo piano. Da qui, sulla sinistra, una strada sempre carrabile, affiancata da una gradinata, conduce all'appartamento di piano terra (*V. All 5 foto 1-2 e 3*).

Al primo piano si accede percorrendo una scala composta da 8 gradini, che giunge ad un ampio piano terrazzato che circonda tre dei quattro lati della casa.

Dove sbarca la scala, di fronte, vi è la porta d'ingresso alla casa: si giunge in un ampio vano ove a destra vi è la cucina con piano cottura incassato nella parete di fronte all'ingresso, a sinistra il soggiorno con camino (*V. All 5 foto 6*). Al centro (di fronte all'ingresso) tra la cucina e il soggiorno vi è il corridoio di connessione con la zona notte (*V. All 5 foto 7*), composta in successione: a destra 2 bagni e una camera; a sinistra tre camere (*V. All 5 foto 8*). In fondo al corridoio un piccolo ripostiglio (*V. All 5 foto 10*). Tutte le stanze (escluso il ripostiglio) sono dotate di finestre che garantiscono buona luce e aerazione degli ambienti.

La copertura della casa, come già detto, è del tipo a doppia falda e, allo stato attuale, internamente necessita, per l'intera superficie, di alcune opere

di risanamento. Sono infatti gonfiati i ferri della struttura, realizzata con travetti di cemento armato, con la conseguente rottura di alcune pignatte e, sempre internamente, distacco di intonaco. Dato riscontrabile anche in alcune parti dell'intradosso del piano della terrazza. Tuttavia, pur non essendo stati effettuati interventi di manutenzione, l'appartamento risulta, nel mobilio e in tutte le sue parti, pulito da qualsivoglia detrito e abitabile.

Il pavimento, in tutta la casa con esclusione dei servizi, è realizzato con mattonelle in grès porcellanato 20x20 colore marrone, bianche nei bagni con pareti rivestite a tutt'altezza e bordino di coronamento, sempre in grès, di colore rosa antico. Anche il piano cottura è rivestito in mattonelle 10x10 colore bianco come anche la parete di fondo per un'ulteriore metro d'altezza. Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura (ducotone) colore bianco. Le aperture sono composte da finestre con vetri e persiane in legno colore rosso.

L'unità abitativa al primo piano considerando inclusi gli spazi esterni terrazzati (per 1/3 della superficie), misura mq 143,10 di superficie commerciale e mq 121,60 di superficie netta o di calpestio.

In tutta la casa, nella corretta posizione (sotto le aperture), sono collocati elementi radianti per il riscaldamento con caldaia autonoma posizionata in uno dei bagni.

Il primo piano è stato terminato nella realizzazione nel 1985.

La casa al piano terra si trova rialzata di circa 50 cm dal piano esterno. Tre gradini, infatti, precedono la porta d'ingresso che conduce ad un corridoio a forma di "T". Ai lati dell'ingresso vi è a destra il bagno, e a sinistra la cucina, sempre dal corridoio si accede, inoltre, a tre camere sulla destra e, in

fondo sulla sinistra, ad un ampio salone con accesso indipendente dal giardino e due ampie finestre. Indipendente alla casa, seminterrato (a monte), vi è un ampio vano deposito con aperture per l'areazione poste in alto sulla parete di fondo (esattamente sotto la scala di accesso alla terrazza del primo piano).

Le pareti sono intonacate e rifinite con idropittura (ducotone) colore bianco. Le aperture sono composte da finestre con vetri e persiane in legno colore verde. La casa non è dotata di impianto di riscaldamento, vi è un camino nel soggiorno.

Esternamente, realizzato in battuto di cemento, a nord e a ovest della casa vi è un piano-giardino, ad est, sempre spazio esterno, vi è un corridoio confinante con un muro di contenimento e, infine, a sud si trova il deposito confinante con un terrapieno.

L'unità abitativa al piano terra, considerando inclusi gli spazi esterni terrazzati (per 1/3 della superficie) e il vano magazzino esterno (per 1/2), misura mq 179,10 di superficie commerciale e mq 155,70 di superficie netta o di calpestio.

Il piano terra è stato terminato nella realizzazione nel 1977.

L'immobile nel suo complesso (piano terra e primo piano) misura mq 322,20 di superficie commerciale e mq 277,30 di superficie netta o di calpestio.

5) Regolarità urbanistica del bene

Dall'indagine condotta presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Altofonte l'immobile, composto da due unità abitative risulta dotato di concessione edilizia in sanatoria n. 29 del 30/12/1994, rilasciata dallo stesso

comune ai sensi della legge 28/02/85 n. 47 e successive modifiche e integrazioni, a seguito di istanze presentate dai sigg. "A" e "H" (prot. del 30/09/1986 nn. 7627 e 7628). (V. all. 3).

Dal certificato risultano infatti regolarmente avvenuti i versamenti relativi all'oblazione; l'avvenuta denuncia all'U.T.E.; l'attestazione del versamento relativo al pagamento, in unica soluzione, del contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione; la regolarità del certificato di idoneità sismica e la dichiarazione di vincolo a parcheggio e di asservimento del terreno alla costruzione; indi il parere favorevole della Commissione Comunale del 28/05/1992.

Manca tuttavia il certificato di abilità, per il quale risulta una istanza ma priva di valore, presentata senza neppure la marca come per legge.

Ai fini dell'ottenimento dell'abitabilità, infatti, va in via preliminare richiesta all'amministrazione Comunale, da presentarsi sempre con marca da bollo, l'"autorizzazione allo scarico". Per ottenere tale autorizzazione è necessario produrre un progetto in triplice copia composto da: relazione tecnica e relativi grafici a firma di tecnico abilitato e relazione idrogeologica.

Una volta ottenuta l'autorizzazione allo scarico può essere presentata l'istanza per il certificato di abitabilità accompagnato da perizia giurata ai sensi della L.R. 17/94 e da certificato di conformità degli impianti.

Tutto ciò comporterà delle spese relative alle marche ma soprattutto per i tecnici che dovranno redigere gli elaborati richiesti, spese che saranno, nel paragrafo preposto, calcolate quale minus valore al valore stesso dell'immobile.

6) **Dati catastali aggiornati dell'immobile**

- appartamento sito in Altofonte (PA), Contrada Buttafuoco (già via V. Gasmann 10), piano terra; al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 18, P.Illa 102, Sub 3-4, Cat. A/3, Classe 3, Cons. vani 6, Rendita € 402,84/ £ 780.000; Intestati: "L" e "M" (per diritto del concedente) e "A" e "H" (in livellario per ½) (V. All. 2).

- appartamento sito in Altofonte (PA), Contrada Buttafuoco (già via V. Gasmann 10), piano primo; al Catasto dei Fabbricati del Comune di Palermo: Foglio 18, P.Illa 102, Sub 1-5, Cat. A/3, Classe 3, Cons. vani 6,5, Rendita € 436,41/ £ 845.000 Intestati: "L" e "M" (per diritto del concedente) e "A" e "H" (in livellario per ½) (V. All. 2).

Va sottolineato che mentre le planimetrie catastali risultano fedeli allo stato di fatto, tuttavia nelle visure tra gli "INTESTATI" risultano "L" e "M" in "DIRITTI E ONERI REALI" quali "diritto del concedente" e i sigg. "G" in "livellario per ½".

Ciò comporterà una spesa di regolarizzazione che sarà, nel paragrafo preposto, calcolata quale minus valore al valore stesso dell'immobile. Essendo tuttavia stato acquistato il terreno in piena proprietà nel 1975 (oltre 20 anni fa) e non essendo stato pagato alcun onere in questi anni ai titolare del "diritto del concedente", non è necessario un affrancamento che richiederebbe l'atto notarile, ma una semplice pratica di voltura al catasto.

7) **Stato di possesso dell'immobile**

L'immobile, concepito e realizzato come casa per le vacanze, diviso in due unità abitative, risulta al piano terra in possesso agli eredi del sig. "H" e trovasi in stato di semi abbandono, mentre il primo piano risulta in possesso

del sig. "A".

8) Metodologia di stima

Sarà ora esposto il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

Per procedere alla valutazione di un bene, occorre, primariamente, aver definito univocamente lo scopo della stessa valutazione, solo in tal caso può essere individuato un appropriato aspetto economico del bene da stimare.

Infatti, ai diversi aspetti economici del bene in esame corrispondono valori differenti.

La valutazione di un bene può essere eseguita con uno tra i possibili aspetti economici (costo di costruzione, valore di trasformazione, valore di mercato, valore di capitalizzazione del bene e valore complementare).

Specificatamente, nel caso in esame, l'indagine è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato che si avvicini, quanto più possibile, alla domanda di mercato.

Il procedimento di stima di un bene immobile può essere analitico o sintetico: la scelta è determinata dalla natura del bene da stimare, dalle sue caratteristiche e da quelle del mercato in cui è ubicato, dall'aspetto del bene, nonché dai dati tecnici-economici più facilmente reperibili.

Seppur formalmente più rigoroso, il metodo analitico è condizionato da una serie di elementi non generalmente definiti e lasciati, quindi, all'arbitrio del tecnico estimatore.

La determinazione del probabile valore di mercato degli immobili in questione viene effettuato con *procedimento sintetico*, con riferimento a un parametro unico per tutti gli immobili individuato nel *metro quadro*

commerciale. Tale procedimento consiste nel determinare il valore dell'immobile oggetto di stima tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di altri beni simili nell'area e di cui è noto il prezzo di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono la superficie dell'immobile, il grado di rifiniture, lo stato di conservazione e manutenzione, i servizi e le comodità presenti, la dimensione dei vani, l'età di costruzione ecc.; mentre per caratteristiche estrinseche in genere si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno di valore il bene, come ad esempio la posizione più o meno centrale, l'efficienza dei servizi della zona, i collegamenti viari ecc.

Nella determinazione della superficie commerciale dell'immobile si è fatto riferimento alle consuetudini di quantificazione in uso nella città di Palermo, considerando comprese in tale superficie tutte le murature interne e quelle esterne, per 1/3 la superficie dei balconi e delle scale e, per quanto riguarda la superficie netta o di calpestio, la misura al netto della muratura esclusa.

Per l'applicazione del *metodo sintetico* è necessario acquisire informazioni dal mercato degli immobili e, a tale scopo, si è ritenuto opportuno, ad integrazione della conoscenza che ha il sottoscritto del mercato immobiliare acquisire elementi di valutazione e di aggiornamento tratti da:

- edizione domenicale del quotidiano cittadino il *Giornale di Sicilia* nella quale tradizionalmente è maggiore la quantità di avvisi commerciali di questo tipo;
- riviste specializzate quali l'"Osservatorio dei valori immobiliari", edito dall'Agenda del Territorio e il "Consulente immobiliare" edito dal Sole

24ore.

- siti internet di compravendite immobiliari più frequentati, in costante aggiornamento e forniti, nella maggior parte dei casi, di mappe e fotografie;
- interviste ad agenti immobiliari specificatamente della zona in cui il bene ricade;
- indagini di mercato in loco con interviste a liberi venditori di immobili.

9) Valutazione dell'immobile

Considerato che i valori rilevati ad immobili di tipo ville e villini ad uso abitativo risalenti alla medesima epoca di costruzione, nella stessa posizione suburbana o in zona compatibile per caratteristiche, in condizioni di manutenzione normali, oscilla tra €/mq 970,00 e €/mq 1.350,00, si applica - per il suo stato di manutenzione e in particolare per le necessarie opere di riparazione da effettuare soprattutto per la struttura di coperture, nonostante la posizione di pregio ad alto valore di panoramicità - il valore minimo di euro/mq 970,00 alla superficie commerciale.

Si stima, pertanto, che il valore dell'immobile sia pari a:

$$\text{mq } 322,20 \times \text{€/mq } 970,00 = \text{€ } 312.534,00$$

ed in cifra arrotondata **€315.000,00** (euro trecentoquindicimila/00).

10) Spese da affrontare per la regolarizzazione del bene

Come premesso ai paragrafi 5 e 6, vi sono alcune spese per la regolarizzazione del bene. Manca infatti il certificato di agibilità, per ottenere il quale è necessaria l'autorizzazione allo scarico e deve essere regolarizzata il livellario degli intestatari della posizione catastale. Stima un costo complessivo calcolato a forfait così suddiviso:

tecnico abilitato per la redazione del progetto

€ 2000

geologo per la redazione della relazione

€ 1.000

Perizia giurata	€ 500
Pratica catastale (Voltura)	€ 500
Marche da bollo per le istanze	€ 30
Totale	€ 4.030

11) Conclusioni

Alla luce di quanto emerso, al valore ottenuto vanno sottratte le spese per la regolarizzazione dell'immobile.

Se ne ricava, dunque, un valore così determinato:

€ 315.000,00 - € 4.030,00 = € 310.070,00

ed in cifra arrotondata **€310.000,00** (euro trecentodiecimila/00).

In base, infine, alla liberazione dal pignoramento immobiliare della quota di ½ di proprietà del sig. "A", sottolineando il fatto che allo stato attuale l'immobile risulta già virtualmente diviso in due unità immobiliari, il valore finale della quota del bene pignorato è pari a:

€ 310.000,00 / 2 = € 155.000,00 (euro centocinquantacinquemila/00)

Riepilogando, si stima, che il valore del bene oggetto di pignoramento sia pari a:

€155.000,00 (centocinquantacinquemila/00/00).

In adempimento al mandato conferito, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a completa disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

In adempimento al mandato conferito, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione, restando a completa disposizione della S.V. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Palermo, lì 16 dicembre 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il C.T.U.

architetto Gianluca Guccione

ASTE
GIUDIZIARIE.it