



TRIBUNALE DI PALERMO
Sez. Esecuzione immobiliare

G. Es. : Dott.ssa C. Soffientini



Esecuzione immobiliare promossa da :

contro

R. Es. 1081/93



Il C. T. U.

ARCH. PAOLO LOMBARDO

STUDIO GIOZZO LOMBARDO
ARCHITETTI ASSOCIATI

*ASTE
GIUDIZIARE.IT*
Depositato in Cancelleria
oggi 28 GEN 2001
a Cancelliere

ARCH. PAOLO LOMBARDO

138, VIA SCIUTI - tel. fax 0916252124 - 90143 Palermo



TRIBUNALE DI PALERMO
UFFICIO ESECUZIONI
G. ES. : Dott.ssa SOFFIENTINI



Espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

Il^{mo} Sig. G. Es. Dott.ssa Soffientini della Sezione Esecuzioni del Tribunale Civile di Palermo.

La S. V. all'udienza del 23.11.00 nominava me Arch. Paolo Lombardo, residente in Palermo. Via Sciuti n. 138, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento inerente la espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] per procedere alla valutazione relativa al terreno sito in Belmonte Mezzagno (Pa) in c.da S. Salvatore, con annesso fabbricato.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S. V. e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, ho redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, ho diviso nei seguenti capitoli:

<u>1) IL MANDATO E IL SOPRALLUOGO</u>	1
<u>2) DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE E TERRENO SITO IN BELMONTE MEZZAGNO (PA) , C.DA S. SALVATORE ORA VIA CAMPANIA N.9</u>	3
<u>3) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA</u>	6
<u>4) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA</u>	7
<u>5) CALCOLO SPESE DI RISTRUTTURAZIONE</u>	8
<u>6) CONCLUSIONI</u>	8

RELAZIONE DI PERIZIA

1) IL MANDATO E IL SOPRALLUOGO

Con provvedimento datato 23.11.00 il Sig. Giudice Esecutore ha affidato allo scrivente l'incarico di valutare il terreno sito in Belmonte Mezzagno (Pa) in c.da S. Salvatore , con annesso fabbricato.



All'udienza del 22.3.01 prestai giuramento comunicando che avrei dato inizio alle operazioni di sopralluogo dando comunicazione alle parti tramite telegramma.

Dopo essermi recato all'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo per rilevare i dati relativi all'immobile in oggetto, invitai le parti presso il mio studio in data 1.6.01

Nessuno delle parti si è presentato alla riunione, pertanto ho rinviato il sopralluogo sui luoghi in data 7.6.01 alle ore 9,30.

Sui luoghi ho effettuato una cognizione della zona con la cartografia in mio possesso reperita al catasto, ma non è stato possibile individuare con esattezza l'immobile in oggetto. Era presente la mia collaboratrice Arch. Daniela Gliozzo che mi ha coadiuvato nelle operazioni di sopralluogo.

Mi sono recato successivamente presso il Comune di Belmonte Mezzagno per reperire ulteriore cartografia e una aerofotogrammetria aggiornata dei luoghi.

Dal successivo riscontro effettuato ho potuto individuare con esattezza la posizione del terreno e dell'immobile su esso ricadente, oggetto entrambi del pignoramento.

In data 14.6.01 mi sono recato sui luoghi, individuando con esattezza l'immobile.

Ho riscontrato quindi la presenza di un edificio di due livelli, costruito in abusivismo, che ho provveduto a rilevare con l'ausilio dell'Arch. Daniela Gliozzo, mia collaboratrice, che mi ha coadiuvato nelle operazioni di rilievo metrico dell'immobile ed ha inoltre eseguito un dettagliato servizio fotografico dei luoghi.

E' stato possibile accedere sia all'interno del lotto di terreno che all'interno dell'immobile, perché la recinzione era in parte abbattuta e un infisso dell'edificio era stato smontato. Il terreno e l'immobile versano in totale stato di abbandono.

In particolare:

- il terreno risulta incolto, privo di particolare vegetazione e sembra aver subito di recente un incendio;

- l'immobile è stato vandalizzato e probabilmente ha subito il furto dei mobili e delle suppellettili.

Ho effettuato successivamente ulteriori verifiche riguardante la regolarità urbanistica presso l'Ufficio tecnico del Comune e dai riscontri effettuati, ho potuto accertare che l'immobile è stato ampliato rispetto lo stato originario depositato al catasto e ho acquisito maggiori informazioni riguardo la domanda di concessione di sanatoria edilizia inerente l'immobile in oggetto.

Tale ampliamento consiste: nell'edificazione sul lato Sud di tre vani abusivi e servizi al piano terra con sopraelevazione di un vano con servizio, l'aggiunta di un portico sul lato Nord della parte preesistente dell'edificio (cfr. allegato grafico).

2) DESCRIZIONE E STATO DELL'IMMOBILE E TERRENO SITO IN BELMONTE MEZZAGNO (PA) , C.DA S. SALVATORE ORA VIA CAMPANIA N.9

L'immobile è costituito da una villa unifamiliare su due elevazioni, circondata da terreno, sita nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) in C.da S. Salvatore, ora via Campania n. 9.

E' sito in zona mista agricola e residenziale stagionale con tipologia edilizia a villino unifamiliare su lotti singoli (trattasi di tipologia edilizia realizzata in regime di sanatoria).

Storia del dominio

Il terreno e parte dell'attuale immobile, sono pervenuti all'attuale proprietaria [REDACTED], per atto di compravendita del 21.12.87, in Notaio L. Scoma di Palermo, da potere di [REDACTED] tratto a Palermo il 19.01.88 ai nn. 2579/2144.

L'immobile acquistato era composto da due vani e wc, costruiti in abusivismo.

Abusivismo e irregolarità edilizia

Era stata presentata a nome della [REDACTED] domanda di concessione di sanatoria edilizia al Comune di Belmonte Mezzagno, in data 01.10.1986 n. prot. 7955 e 7956.

Successivamente l'immobile è stato ampliato e sopraelevato in abusivismo.

E' stato verificato in sede di sopralluogo che il lotto di terreno in esame è recintato solo su tre lati, mancando invece la delimitazione con il terreno posto a Nord dello stesso. Inoltre, è stato verificato che il porticato antistante l'edificio, sul lato Nord, ricade per metà circa su proprietà aliena: deve dunque essere demolito.

Nell'allegato grafico è specificato quanto sopra..

Dati catastali

Il terreno è iscritto alla part. n. 2154 bis del fg. di mappa 1, part. 415 (ex 250 c) del N.C.E.U. del Comune di Palermo, Comune censuario di Belmonte Mezzagno (Pa), e parte dell'immobile alla part. n. 1000874 , fg. 1. part. 564, cat. C/2, cl. 5, cons. 34 mq.

Bisogna catastare l'immobile nell'attuale consistenza e cambiare la categoria.

Confini

Il terreno confina con prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] stradella di accesso.

Caratteristiche della zona

La zona non è dotata di attrezzature pubbliche, negozi di prima necessità, linee di trasporto.

Stato d'uso del terreno e dell'edificio

Il terreno e l'immobile versano in totale stato di abbandono. In particolare: il terreno risulta incolto, con diffusa presenza di piante selvatiche e privo di particolare vegetazione.

L'immobile è stato in parte vandalizzato, subendo la rottura di: alcuni sanitari, parte delle piastrelle di rivestimento dei bagni, alcuni vetri degli infissi esterni.

L'immobile non è attualmente utilizzato, versa in stato di abbandono e presenta diffusi fenomeni di degrado dovuti sia ad umidità di risalita, sia alla mancanza di manutenzione periodica.

Il terreno dell'intero lotto è incerto con cespugli di piante selvatiche.

Descrizione dell'immobile

L'edificio, consta di due piani fuori terra, in struttura portante in cemento armato con tompanatura e tramezzatura in conci di tufo.

Il prospetto dell'edificio presenta un aspetto generale gradevole nei colori e nella forma, sebbene di non particolare rilevanza architettonica, la finitura esterna è ad intonaco civile.

Il terreno ha una estensione complessiva are 23.77.

L'immobile è composto da :

- al piano terra : salone pari a due stanze, una stanza, cucina, wc doccia, wc bagno, scala per il piano superiore;
- al primo piano: una stanza, wc doccia, disimpegno, terrazza.

Esiste inoltre un locale sottoscala con accesso dall'esterno adibito a ripostiglio, e una vasca idrica posizionata esternamente ed in adiacenza all'immobile.

L'immobile ha pareti intonacate; pavimenti in sì in ceramica 20x20 che in cotto; pavimenti e pareti della cucina e dei locali wc in ceramica a tutta altezza; infissi interni in legno; infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato con vetrocamera e scuri esterni in ferro, la copertura è con tegole.

Gli ambienti al piano primo sono privi di pittura muraria.

Per l'altezza degli ambienti, essendo variabile, si veda l'elaborato grafico.

Impianti: elettrico, idrico-sanitario sotto traccia, serbatoio di acqua autonomo .

Accesso

L'accesso al terreno avviene dalla strada interpodere, che si diparte da via Campania. Tale ultimo tratto della strada d'accesso (circa 100 m.) presenta una pendenza notevole, nell'ordine del 80% circa. Inoltre essa è

interamente sterrata, ciò crea notevoli difficoltà agli autoveicoli che debbano percorrerla in salita.

I terreno è provvisto di varco carrabile, munito di cancello in ferro, la recinzione è composta da pali in lamiera zincata, in cattivo stato, che supportano una recinzione in rete metallica e filo spinato.

Esposizione

L'immobile è stato eretto nel punto più alto di una collina, denominata Cozzo Pruvulazzo, che domina ampiamente tutto l'intorno. Da ciò ne consegue che l'immobile (disposto secondo i quattro punti cardinali) risulta essere ben aerato, soleggiato e gode di ottimo panorama su tutti i lati. A tale proposito si sottolinea la notevole vista sull'intero golfo di Palermo che è possibile ammirare direttamente dalla parte antistante l'immobile.

Una sufficiente distanza dal piano stradale e la buona qualità dei materiali assicurano un buon isolamento acustico.

Superficie

Parte preesistente catastata	mq 40,76
Parte abusiva costruita successivamente P.t	mq 45,08
P 1° (scala)	mq 9,30
P 1°	mq 35,80
Superficie linda coperta piano terra e primo	mq 121,64
Sup. terrazza scoperta p.t.	mq 48,76
Sup. terrazza scoperta p.1°	mq 39,85

Calcolo superficie commerciale

$$\text{mq. } 121,64 + (48,7 \times 0,10) + (39,85 \times 0,10) = \text{mq. } 132,54$$

3) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo minimo al quale l'immobile potrà essere venduto, è da escludere che possa applicarsi il metodo analitico, perché la situazione del mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico ed il valore capitale corrispondente; esiste, in altri termini,

incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso difficilmente individuabile.

Procederò quindi alla stima dell'immobile col metodo del confronto, che si esplica in due fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- 2) attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare.

4) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI VENDITA

Si tratta di una villa unifamiliare, sita in zona agricola, recentemente caratterizzata dalla diffusa presenza di immobili con tipologia "a villino", costruiti in regime di sanatoria, la cui presenza ha trasformato la zona in turistico-stagionale non di pregio.

L'immobile in esame è stato costruito in abusivismo in due fasi distinte. E' già stata presentata domanda di sanatoria edilizia solo per la parte dell'immobile catastata, resta da completare la procedura di sanatoria successivamente l'aggiudicazione all'asta.

L'immobile non è attualmente utilizzato, versa in stato di abbandono e presenta diffusi fenomeni di degrado dovuti sia ad umidità di risalita, sia alla mancanza di manutenzione periodica. Da ciò ne consegue che il suo grado di appetibilità da parte del mercato è basso.

Valore commerciale dell'immobile

Il valore di mercato, per immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in oggetto e situati nella stessa zona è, mediamente, di L / mq. 700.000.

Il valore dell'area di sedime , classificata come pascolo, (mq 2.242), è pari £ 800.000

Si avrà quindi:

$$\text{mq. } 132,54 \times \text{L } 700.000 = \text{L } 92.778.000$$

Il valore totale è quindi £ 93.578.000

(novantatremilionicinquecentosettantaottomila)

5) CALCOLO SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

in considerazione dello stato attuale nel quale versa l'immobile, come meglio descritto nell'apposito paragrafo precedentemente esposto, si rende ora necessario quantificare le spese da affrontare per rendere nuovamente fruibile lo stesso.

Le principali categorie delle opere da realizzare sono le seguenti:

- risanamento delle murature umide;
- piastrellatura locali wc.;
- completamento e verifica impianti;
- tinteggiatura;
- demolizione porticato.

Per l'effettuazione di tali opere si attribuisce un costo forfettario di £.
30.000.000

6) CONCLUSIONI

Villa con terreno circostante sita in Belmonte Mezzagno (Pa), c.da S. Salvatore, ora via Campania n. 9, di due piani fuori terra, estesa, complessivamente, mq. 121,64 di superficie coperta, più mq. 48,76 di spazio retrostante, più mq. 39,85 di terrazza scoperta al 1° p., mq. 2.242 di terreno circostante, mq. 24,68 di portico esterno da demolire.

Il terreno è iscritto alla part. n. 2154 bis del fg. di mappa 1, part. 415 (ex 250 c) del N.C.E.U. del Comune di Palermo. Comune censuario di Belmonte Mezzagno (Pa), e parte dell'immobile alla part. n. 1000874 , fg. 1, part. 564, cat. C/2, cl. 5, cons. 34 mq, il terreno confina con prop. [REDACTED] prop. [REDACTED] stradella di accesso.l'edificio è composto da :

- al piano terra : salone pari a due stanze, una stanza, cucina-pranzo, wc doccia, wc bagno, scala per il piano superiore;
- al primo piano: una stanza, wc doccia, disimpegno, terrazza.

L'immobile è stato costruito in abusivismo ed è stata presentata domanda di concessione di sanatoria edilizia, che deve essere rettificata riguardo le estensione delle superfici .

Il valore venale dell'immobile è pertanto £ 93.578.000
(novantatremilonicinquecentosettantaottomila)

Ritenendo di avere espletato completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S. V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

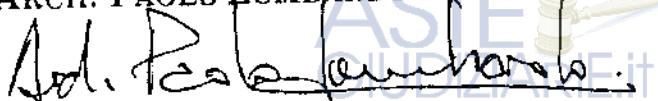
Sono allegati alla presente:

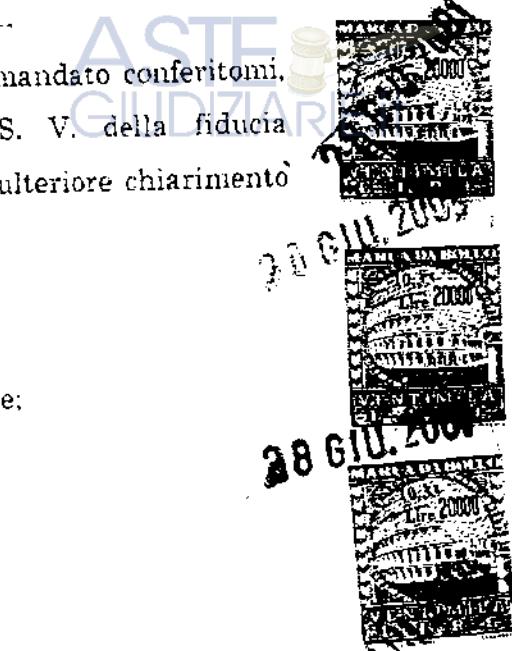
- 1 - verbali di sopralluogo;
- 2 - elaborati grafici con schema delle parti abusive;
- 3 - visure catastali;
- 4 - planimetria catastale;
- 5 - aerofotogrammetria;
- 6 - certificato destinazione urbanistica ;
- 7 -estratto di mappa;
- 8 - rilievo fotografico.

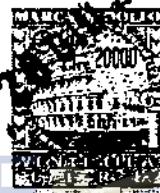
Palermo li, 20.6.01

IL C. T. U.

ARCH. PAOLO LOMBARDO







ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di sopralluogo

Il giorno uno del mese di giugno
dell'anno duemila dieci ore 12.00
in Palermo nel mio studio in via
Sciutti n. 138.

Io settorento Arch. Paolo Lombardo
n.p. di cui nelle esecuzioni multa-
bile pronostico de [REDACTED] contro
[REDACTED] sei ho convocato le parti
nel mio studio per dare inizio alle
operazioni di sopralluogo.

Nessuna delle parti si è presentata.

Riso quindi il proseguo delle
operazioni sui luoghi per il giorno
sette e.m. alle ore 9.30 sui luoghi

LCS

Arch. Paolo Lombardo:

Il giorno otto del mese di giugno
dell'anno duemila dieci ore 9.30
in Belmate Blengio, c/o S. Selvatore

Io settorento Arch. Paolo Lombardo
mi sono recato sui luoghi per con-
tinuare le operazioni di sopralluogo.

Sul luogo i convinte le sue
collaboratrici Arch. Daniela Gava

Nessun ero presente per le parti.
Ho provveduto ad ue ricognoscere
di luoghi cedimento delle ue
collaboratrici. In peste fiori, con le
corteggiue ripete, non sono riuscito
ad individuare con esattezza il
bene oggetto del pagamento. Petato
alle ore 14,30 chiede il presente verbale
mordendo le operazioni di seppellireg
elle date del 14 cn. ore 9,30 su
luoghi.

LCS

Avv. P. Sestini (Avv.)

Arch Daniele Gians

Verbale d' seppellireg .

Il giorno quattordici del mese d'
agosto dell' anno duemila otto ore
9,30 in Belnate Menago (Pa), sede
S. Salvatore. Io settorettto Arch
Presto Lombardo mi sono recato su
luoghi per continuare le operazioni
di seppellireg. Sui luoghi i comitenti
le ue collaboratrici Arch Daniele
Gians , nessuno era presente per le
parti . Ho individuato il bene oggetto

del pignoramento che risultò essere stato ampliato rispetto alle ~~prese~~ planimetrie depositate presso l'U.T.E. Ho potuto accedere all'interno sia del tenso che dell'mobile perché la serratura è in parte abbattuta e in posso è stato sfatto.

Ho proceduto ad effettuare il rilievo metris eseguito delle varie collaboratrici delle varie escursioni in dettaglio con fotografico. Avendo ultimato le operazioni di sepolcrosa alle ore 14.30 chiudo il presente verbale

LCS

Avv. Paolo Cesarini

Avv. Danilo Gno

