

Vincente l'esperto a documentare la
comunicazione della relazione al
creditore intervenuto Banca Nam
Pa, 16.12.14

ASTE GIUDIZIARIE.it
Com. Tel. al
CTU
17/12/14

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni immobiliari

ILL.MO Dott. Vincenzo Liotta

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Arch. Carla Longo

via S.Cuccia n° 1 - 90144 Palermo



TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
Sezione Esecuzioni immobiliari

ILL.MO Dott. Vincenzo Liotta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO



Indice

- **PREMESSA**
- **SOPRALLUOGHI EFFETTUATI**
- **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **DESCRIZIONE**
- **CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI**
- **OCCUPAZIONE**
- **REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**
- **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI**
- **CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE**
- **ALLEGATI**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Il giorno venticinque del mese di Settembre dell'anno duemilaquattordici la S.V.I. dott. Vincenzo Liotta nominava per la consulenza tecnica l'arch. Carla Longo, con studio in Palermo, Via S. Cuccia n.1, ed iscritta al numero 4733 dell'Albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Palermo nel 2004.

La sottoscritta Arch. Carla Longo, nella stessa data ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti proposti dal Giudice, riguardanti la procedura esecutiva in epigrafe. Dichiarava, dunque, di accettare l'incarico e prestava il giuramento di rito.

Dopo aver acquisito copia del fascicolo del procedimento, la sottoscritta ha proceduto ad una prima fase di esame della documentazione presente agli atti.

Sulla scorta degli elementi acquisiti, la sottoscritta ha quindi effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Partinico, l'Agenzia del Territorio di Palermo, la Conservatoria dei RR.II di Palermo, al fine di acquisire elementi e dati che, comparati con quanto contenuto nei documenti agli atti, permettessero alla sottoscritta di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Dall'esame dei documenti si evince che i dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale identificazione dell'immobile oggetto dello stesso.

SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Il primo sopralluogo, preceduto dallo studio della documentazione, è avvenuto il 5/11/2014 presso l'immobile, siti in Partinico, c.da Raccuglie, via Principe.

Catasto fabbricati, f. 12, part.lla 491.

In tale data alle ore 15:00 hanno avuto inizio le operazioni peritali consistenti nel rilievo a mezzo misure e fotografie delle proprietà immobiliari.

Si rende noto che, in seguito all'invio dell'avviso di sopralluogo, tramite a/r, era presente il sig. X (debitore).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Partinico.
Il bene si trova in una zona di poco esterna al centro urbano e caratterizzata dall'edificazione sparsa di ville e villette unifamiliari.

Il bene in esame è costituito da:



- un vecchio casale di campagna, non di pregio storico, ubicato in Partinico, in c.da Raccuglie.

Il bene è pervenuto agli odierni debitori per acquisto fatto il giorno 11/08/2005 (atto notarile del giorno 11/08/2005, rep.: 20795, notaio Francesco Allotta vedi allegati).



**IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE,
CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI,
OCCUPAZIONE, REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

I dati catastali risultanti al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 12, particella 491, cat. A/4, class. 4, consistenza 21,5^q
vani.

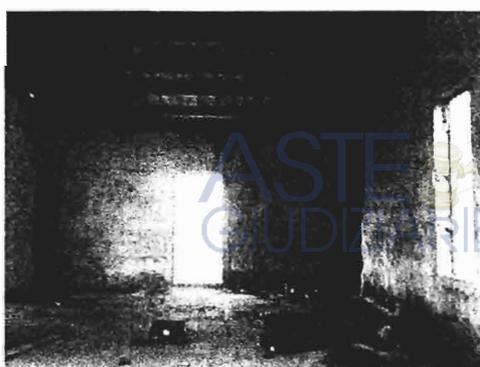
Il bene è stato realizzato in un'area di espansione urbana,
caratterizzata dalla presenza di ville e villette ad uso sia
stagionale che annuale. Si accede all'immobile da una
traversa di via Principe, snc.

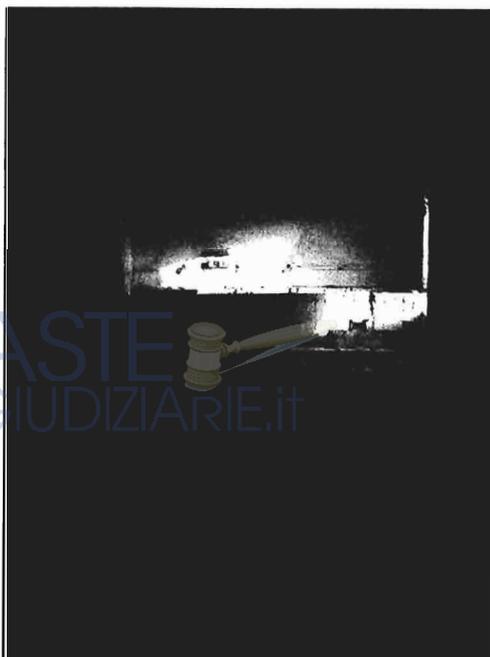
Si tratta di un casale a tre elevazioni fuori terra.

L'edificio confina su tutti i lati con terreni di proprietà aliena
e pochi fabbricati si trovano nelle vicinanze.



Trattasi di un vecchio fabbricato, in condizioni di rudere,
composto da piano terra, primo e secondo piano, con accesso
da una strada senza uscita in c.da Raccuglie. L'edificio a
pianta articolata, è stato realizzato in muratura portante ed
ha una copertura in legno a falde.





I vari piani sono collegati tra loro da scale esterne in muratura, una delle quali si sviluppa lungo la facciata principale.

Il fabbricato, allo stato attuale, risulta inagibile; infatti, l'edificio si trova in condizioni fatiscenti, la struttura è parzialmente crollata, presenta le strutture orizzontali particolarmente fatiscenti e parte della copertura parzialmente crollata per vetustà, come pure le scale per l'accesso ai piani non sono in sicurezza; anche la muratura verticale presenta particolari dissesti.

Al piano terreno, da cui si accede direttamente dalla strada, si trovano due piccoli ambienti a destra e a sinistra dell'ingresso, mentre di fronte, divisi da un setto murario centrale, due grandi vani simmetrici, sono illuminati da alte ed ampie finestre.

Al piano superiore, al quale si accede da una scala esterna posta sulla facciata, ci sono diversi ambienti, tra cui una cucina e due bagni. A questo livello, in fondo, una grande stanza rettangolare permette di accedere ad un terrazzo esterno collegato con un servizio igienico/locale di sgombrò, ed una ulteriore scala esterna che immette all'ultimo livello.

Qui si trovano tre grandi ambienti, tutti collegati tra loro, e sormontati da una copertura in legno a falde; una delle due terrazze presenti a questa quota è quella della facciata.

Attualmente l'immobile non essendo agibile non è occupato.

Questa unità immobiliare, così come dichiarato nell'atto di compravendita (atto notarile del giorno 11/08/2005, rep.: 20795, notaio Francesco Allotta), è stata costruita in data anteriore al 1 Settembre 1967 ed è stata presentata presso il Comune di Partinico regolare domanda di concessione in sanatoria (30 Aprile 1986, prot. N. 7678), e sono stati pagate tutte le somme dovute a titolo di oblazione, ad oggi la pratica è ancora in stato di lavorazione come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune competente.

Dalle verifiche condotte in ordine alla posizione amministrativa del bene in riferimento alla normativa urbanistico-edilizia, occorre evidenziare che le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto.

Dal certificato di destinazione urbanistica si evince che l'immobile, secondo il P.R.G. approvato con decreto n°14/DRU del 16/11/2000, ricade in zona territoriale omogenea "E", art.16 punto 5 delle norme di attuazione (vedi allegati)

SUPERFICI DI RIFERIMENTO

647mq sup. coperta
23 mq sup. terrazzi

Superfici riferite al riferimento di mercato unitario:

- piano terra: (100%)	183,00 mq
- primo piano: (100%)	268,00 mq
- piano secondo: (100%)	196,00 mq
- Terrazze balconi: (25%)	30,75,00 mq
- Sup. commerciale totale:	678,00 mq

circa

SCelta DEL CRITERIO DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione due diversi metodi di stima di fabbricati.

1)STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare, al fine di arrivare al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso. Non è stato possibile, invece, effettuare indagini di mercato con agenzie immobiliari locali, in quanto le stesse hanno riferito che non sono stati individuati immobili simili (ruderi) nella zona d'interesse, tutti i ruderi di riferimento in vendita nella zona sono proprietà che includono anche ampi appezzamenti di terreno non alienabili.

Queste quotazioni immobiliari ufficiali, per fabbricati siti nel comune di Partinico zona di espansione del centro storico, in stato conservativo normale e destinazione ad abitazioni di tipo economico, prevedono un valore medio pari a **716,00 €** per superficie lorda, tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma è evidente che il fabbricato in questione non è in condizioni normali, ma presenta un pessimo stato conservativo, di fatti uno degli elementi fondamentali per stabilire il valore di un fabbricato è dato dalla stato di conservazione e manutenzione dell'immobile stesso.

Convenzionalmente si definisce scadente un fabbricato in cui siano presenti evidenti carenze ad esempio: le facciate, le coperture e le parti comuni in genere hanno l'intonaco o altri tipi di paramento non portati a compimento o gravemente deteriorati, in misura complessiva superiore al 10% della superficie complessiva della facciata, oppure presentano lesioni diffuse e passanti, le coperture consentono l'infiltrazione di acque piovane, gli infissi (se presenti) evidenziano difetti strutturali che ne impediscono il funzionamento od una normale tenuta agli agenti atmosferici, i pavimenti risultano mancanti totalmente o in misura superiore al 30% della superficie del fabbricato, gli impianti: elettrico, idrico e igienico-sanitario sono totalmente

mancanti, o presentano gravi difetti di adduzione o tubazioni che presentano rotture che non ne consentano l'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGANDO si ha:

valore di mercato medio= **716,00 €/mq**

Al suddetto valore di mercato si applicano poi delle detrazioni dovute a uno stato momentaneo e modificabile che l'immobile evidenzia nel momento in cui viene effettuata la stima.

Si tiene quindi conto dello stato di conservazione del fabbricato che in questo caso è inferiore alla norma e che quindi necessita di manutenzione.

L'importo della detrazione sarà quindi:

- Stato di manutenzione inferiore alla norma - 55%

Il valore di mercato applicabile risulta pertanto:

€ 716,00 - 55% = € 322,2 arrotondati € 320,00

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie totale mq. 678,00 x €. 320,00 = **€. 216.960,00**

arrotondati **€. 217.000,00**

(diconsi euro duecentodiciassettemila/00).

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$ occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)

- il saggio di capitalizzazione (r).



DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rlt - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rlt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE Rlt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con un certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Partinico, al fine di arrivare al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 1,725 per i fabbricati in condizioni normali, considerando una detrazione del 55%: $1,725 - 55\% = \text{€/mq. x mese } 0,77625$.

Si ha quindi :

Superficie totale da considerare mq. 678,00

Canone annuo Totale = mq. 678,00 x 0,77625 = €. 526,2975
al mese x 12 = €. 6.315,57 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl - spese:

Bf = €. 6.315,57 - 20% = €. 5.052,456 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 5.052,456 / 0,035 = € 144.355,88 arrotondati

€ 144.000,00 (diconsì eurocentoquarantaquattromila/00).

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:



(€ 217.000,00 00 + € 144.000,00)/2= €. 180.500,00
(diconsi euro centottantamilacinquecento/00).



CONCLUSIONI

Col presente elaborato la sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti dell'Ill.mo G.E. con la massima obiettività e, nel ringraziare per la fiducia accordata, si dichiara pronta a qualsivoglia chiarimento eventualmente necessario, chiedendo la liquidazione delle spese e delle competenze giusta l'allegata specifica.

Si certifica, inoltre, che sono stati inviati gli avvisi di deposito alle parti (come documentato dagli avvisi di ricevimento, che la sottoscritta si impegna ad allegare).



Palermo, li 16.12.2014



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

16.12.14

Carla Longo



VERBALE DI SOPRALLUOGO

R.G. Es. n. 461/13
Tribunale di Palermo
Sezione Esecuzioni Immobiliari,



In data 5 novembre 2014 alle ore 15:30 hanno avuto inizio presso il seguente immobile sito in Partinico:

F. 12 p.la 491 (Contratto Roccapile sn)

le operazioni peritali relative all'esecuzione immobiliare n.461/13

Sono presenti:

arch. Carlo Longo



Alla presenza continua dei soggetti presenti, il CTU ha proceduto alle operazioni peritali consistenti nel rilievo metrico e fotografico del bene oggetto del pignoramento.

Durante il sopralluogo si è evidenziato:

che l'immobile è in uno stato fatiscente

Alle ore 16:00 si chiude il verbale.

firmato li 5/11/2014

