

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.Es. n. 150/2009

PROMOSSA DA

ASPRA FINANCE S.p.A.

(rappresentato dall'Avv. MARIO VOLANTE)

CONTRO

DEBITORE "A" e DEBITORE "B" ¹

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione
Immobiliare R.Es. n. 150/2009

LOTTO "C"

*"Piena proprietà di un appartamento sito in Balestrate (Pa), Via Bommarito n. 25
al piano primo, distino al N.C.E.U. al foglio 9 p.la 2008 sub 2"*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Angela Notaro

C.T.U.: Dott. Ing. Salvatore Agrusa

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso ed inserito in una busta come quanto disposto dal

SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati	2
2. Descrizione ed identificazione del bene	3
3. Conformità in materia urbanistica	5
4. Determinazione del valore di mercato del bene	6
5. Conclusioni	10

Allegati

- A.01 Visura e planimetria catastale;
- A.02 Assi Viari e foto aerea;
- A.03 Planimetria dello stato di fatto;
- A.04 Certificato di abitabilità;
- A.05 Documentazione fotografica;
- A.06 Osservatorio valori immobiliari.

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

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si riporta l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

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

(*Negoziò*) Comune censuario: Balestrate (Pa)

- 1. Ubicazione: Via Undici Febbraio n.25 piano 1;
- 2. Foglio: 9
- 3. Particella: 2008

4. Sub: 2;

5. Zona Cens.: //

6. Categoria: A/2 (*Abitazione Civile*)

7. Classe: 2

8. Consistenza: 6,5 vani;

9. Rendita: € 302,13

Intestatari:

- **Debitore “A” – Proprietà per 1/1;**

Il C.T.U. fa rilevare che, anche se catastalmente l’immobile risulta di proprietà del solo Debitore “A”, in realtà, come specificato anche nella relazione notarile, l’immobile è di proprietà sia del Debitore “A” che del Debitore “B”; inoltre, l’immobile è ubicato in via Bommarito n. 25, mentre nella visura risulta via Undici Febbraio.

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Balestrate, sorge su un promontorio a circa 35 metri sul livello del mare, il centro cittadino si trova in posizione baricentrica tra la città di Palermo e quella di Trapani; il territorio risulta abitato sin dai tempi antichi, testimonianza ne sono sia la necropoli greca che alcune tombe di origine araba, nonché il castello denominato di “*Calatubo*”, risalente probabilmente all’epoca bizantina e successivamente riedificato dagli arabi.

Il primo borgo risale al XVII secolo quando nel territorio venne costruita la prima tonnara; le principali opere architettoniche di Balestrate, oltre al castello di Calatubo, oggi in totale stato di abbandono, e la tonnara, sono la chiesa madre edificata nel XIX secolo ed il porto turistico, di recente costruzione che proietta il

borgo come località di villeggiatura.

L'economia locale, oggi si basa principalmente sull'agricoltura, pesca e turismo.

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nella zona centrale di Balestrate, in Via Giuseppe Bommarito all'altezza del civico 25. (*V. allegato n.2*)

Il fabbricato, di quattro elevazioni fuori terra, ha una struttura portante in c.a., l'immobile, è composto da sette vani oltre servizi igienici aventi un'altezza di circa 3,20 metri.

L'immobile, ha una **superficie commerciale di circa mq 122,50**, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750, di cui:

1. Circa mq 119,00 coperti, oltre
2. Circa mq 3,50 relativi alla superficie ragguagliata del balcone a livello (valutata con l'incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 14,00).

Entrando dal civico 25 di Via Bommarito, si accede all'androne, pavimentato in marmo, giunti al primo piano, a destra si trova l'immobile oggetto della presente.

Varcata la soglia ci si immette in un piccolo ingresso, dove a destra si il corridoio dove hanno accesso tutti i restanti vani dell'immobile; da sinistra in senso orario, si trovano: il salone, due camere da letto, il pozzo luce, un piccolo ripostiglio, i servizi igienici e la cucina. Quest'ultima è collegata di fatto con proprietà aliena. (*V. allegato n. 3*)

Si può asserire che, l'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (*V. allegato n. 5*)

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

Rivestimenti esterni: i prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni; (*V. allegato n. 5*)

Rivestimenti interni: le pareti sono in parte intonacate, ad eccezione dei servizi igienici, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica; (*V. allegato n. 5*)

Pavimentazioni: l'immobile è pavimentato con lastre di marmo, ad eccezione dei servizi igienici e dell'ingresso che sono rivestite con piastrelle di ceramica; (*V. allegato n. 5*)

L'impianto elettrico dell'immobile, non è presumibilmente rispondente alla normativa vigente (L. 37/08)

Pertinenze: //.

Stato di possesso: L'immobile risulta in uso al nucleo familiare del Debitore "A"; Al fine di rendere il lotto indipendente da proprietà aliena, oggi unificati, occorre realizzare la nuova muratura completa di intonaco il cui costo si stima a corpo, pari ad € 3.000,00 (**Valore A**)

3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Per l'immobile oggetto della presente, dai documenti estrapolati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Balestrate, risulta che lo stesso è stato edificato in conformità al progetto approvato in data 10.12.1963, successivamente in data 16.03.1966, il sindaco del Comune di Balestrate ha dichiarato agibile l'immobile oggetto della presente. (*V. allegato n.4*)

Dopo il sopralluogo effettuato, confrontando la planimetria catastale, e lo stato dei luoghi, si evidenzia la chiusura totale del pozzo luce, adiacente la cucina, inoltre non risulta presentata al comune nessuna domanda di concessione edilizia in sanatoria, ma ***trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, ai sensi del comma quinto e sesto dell'art. 40 della legge 47/85 può essere presentata domanda di sanatoria, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento***

to dello stesso “.... purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge” e successive modifiche ed integrazioni.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versamenti degli oneri sotto riportati, anche dai seguenti elaborati:

- descrizione delle opere per le quali si chiede la concessione o l’autorizzazione in sanatoria;
- perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;

Comune: Balestrate

Abitanti: fino a 10.000

Tipologia dell’abuso (v. allegato 1 della L. 326/2003): 2 – opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Misura dell’oblazione (ex L. 326/2003): € 80,00/mq;

Contr. di concess. per nuove costruzioni (ex L. 326/2003):
€ 38,00/mq;

	Oblazione	Oneri di concessione	TOTALE
Tipologia di abuso (2)	€ 80,00/mq	€ 38,00/mq	ONERI
Sup. tot. abuso = mq 8,00	€ 640,00	€ 304,00	€ 944,00

A ciò deve essere sommato l’onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica, per un importo totale di € 2.000,00.

Si fa rilevare che gli importi calcolati sono al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall’Ufficio Tecnico Comunale.

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 simili 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 **1° semestre 2011**.

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 ad **abitazioni civile.**

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 870,00/mq** ad un massimo di **€ 1.300,00/mq** (*V. allegato n. 6*).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, 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 **€ 1.300,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di 122,50 mq.

Prezzo unitario = € 1.300,00/mq.

Si ottiene : $mq\ 122,50 \times 1.300,00/mq. = €\ 159.250,00$ (Valore B)

Il valore di mercato dell'immobile, considerando²:

1. Coefficiente di vetustà: 0,85;
2. Edifici in zone ambientali ottimali: 1,08;
3. Coefficiente di livello del piano, piano primo 1,00.

² cfr. “Consulente immobiliare – Il Sole 24Ore” per il periodo Autunno 2011, pubblicato in data 15/12/2011, n°896 “coefficienti correttivi” alla pagina 2066 e “coefficienti di età, qualità” alla pagina 2066.

$$Valore B \times 0,85 \times 1,08 \times 1,00 - Valore A$$

$$€ 159.250,00 \times 0,85 \times 1,08 \times 1,00 - € 3.000,00 = € 143.191,50 \text{ (Valore C)}$$

Resta a carico dell'aggiudicatario, l'onere per la dichiarazione di variazione dello stato, consistenza, e destinazione delle unità immobiliari urbane censite, da presentare presso l'Agenzia del Territorio (DOCFA), post completamento dei lavori.

Considerando gli oneri gravanti per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, la cui pratica deve essere totalmente presentata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Balestrate, comprensivi di:

- | | |
|---|------------|
| 1. Oblazione (ex L. N. 326/03) = | € 640,00 |
| 2. Oneri concessori (ex L. N. 326/03) = | € 304,00 |
| 3. Onorario per la pratica di sanatoria, l'accatastamento | |
| 4. (DOCFA), dovuto al tecnico incaricato = | € 2.000,00 |

$$(Valore D) \text{ TOTALE} = € 2.944,00$$

Il valore dell'immobile resta così determinato:

$$Valore C - Valore D$$

$$€ 143.191,50 - € 2.944,00 = € 140.247,50 \cong \text{in c.t. } € 140.000,00$$

(leggasi euro centoquarantamila /00)

5. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup.comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
<i>Piena proprietà di un appartamento sito in</i>		
<i>Balestrate (Pa), Via Bommarito n. 25 al piano</i>	<i>Mq 122,50</i>	<i>€ 140.000,00</i>
<i>primo, distinto al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 2008</i>		
<i>sub 2</i>		

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 17 Febbraio 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa