

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 "F"

*"Piena proprietà di un villetta sita in Balestrate (Pa), C.da Piano di Tresca s.n.c.,
distinto al N.C.E.U. al foglio 31 p.lle 762 sub 2, 763 sub 3, e terreno di pertinenza
distinto al foglio 31 p.lla 27"*

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 Garante
per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008

SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati	2
2. Descrizione ed identificazione del bene	4
3. Conformità in materia urbanistica	6
4. Determinazione del valore di mercato del bene	9
5. Conclusioni	12

Allegati

A.01 Visura, planimetria catastale ed estratto di mappa;

A.02 Assi Viari e foto aerea;

A.03 Documentazione fotografica;

A.04 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):

(Villino) Comune censuario: Balestrate (Pa)

1. Ubicazione: C.da Piano Tresca s.n.c., piano T;**2.** Foglio: 31;**3.** Particella: 762;**4.** Sub: 2;**5.** Zona Cens.: //

6. Categoria: A/7 (*Abitazione in villini*)

7. Classe: 2

8. Consistenza: 5 vani;

9. Rendita: € 322,79;

Intestatari:

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

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

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

1. Ubicazione: C.da Piano Tresca s.n.c., piano T;

2. Foglio: 31;

3. Particella: 763;

4. Sub: 3;

5. Zona Cens.: //

6. Categoria: C/2 (*Magazzini e locali di deposito*);

7. Classe: 5

8. Consistenza: 20 mq;

9. Rendita: € 30,99;

Intestatari:

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

Il C.T.U. fa rilevare che, anche se catastalmente gli immobili sopradescritti risultano di proprietà del Debitore “A”, in realtà, come specificato anche nella relazione notarile, l'immobile è di proprietà del Debitore “B”.

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

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

1. Ubicazione: //;

2. Foglio: 31;
3. Particella: 27;
4. Qualità: Seminativo;
5. Classe: 2;
6. Superficie: ha 00 are 09 ca 86;
7. Deduzioni: //;
8. Reddito Dominicale.: € 4,84;
9. Reddito Agrario: € 3,06;

Intestatari:

- Debitore “B” – Proprietà per 1000/1000;

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 perife-

rica di Balestrate, in Contra Piano Tresca s.n.c., con accesso diretto dalla Strada Provinciale, 17 (*V. allegato n.2*)

Il fabbricato, di una elevazione fuori terra, ha una struttura portante in muratura, e risulta composto da sette vani oltre il servizio igienico aventi un'altezza di circa 3,20 metri.

L'immobile, ha una **superficie commerciale di circa mq 160,00**, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750, di cui:

1. Circa mq 98,00 coperti, oltre
2. Circa mq 14,00 relativi alla superficie ragguagliata delle tettoie (valutata con l'incidenza del 35% della superficie effettiva di circa mq 41,00);
3. Circa mq 48,00 relativi alla superficie ragguagliata della corte (valutata con l'incidenza del 10% della superficie effettiva di circa mq 480,00);
4. Terreno di pertinenza di circa mq 986,00.

Percorrendo circa 1,4 km dallo svincolo dell'autostrada, direzione Balestrate, sulla destra si trova la strada interpodereale che porta al lotto oggetto della presente.

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica, il villino costituito da cinque vani ed il magazzino formato dai restanti due vani.

Entrando nel villino un'ampia cucina-pranzo, disimpegna i restanti vani dell'immobile, da sinistra in senso orario si trovano: due camere da letto, un servizio igienico, un ripostiglio ed un piccolo soggiorno. (*V. allegato n. 1*)

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da due vani non comunicanti tra di loro, adibiti rispettivamente a magazzino e cucina.

Inoltre i due corpi sono uniti tra di loro con una tettoia realizzata abusivamente e rivestita con lastre di eternit.

Si può asserire che, l'edificio risulta in discrete condizioni di manutenzione e con-

servazione. (*V. allegato n. 3*)

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. 3*)

Rivestimenti interni: le pareti sono in parte intonacate, ad eccezione del servizio igienico, le cui pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica; (*V. allegato n. 3*)

Pavimentazioni: l'immobile è pavimentato con marmette di cemento con scaglie di marmo, ad eccezione del servizio igienico che è rivestito con piastrelle di ceramica; (*V. allegato n. 3*)

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

Pertinenze: corte di 480 mq distinta al N.C.E.U. al foglio 31 p.lla 761 e terreno di pertinenza di mq 986 distinto al foglio 31 p.lla 27.

Stato di possesso: L'immobile risulta in uso al nucleo familiare del Debitore "A".

3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Dai documenti presenti nel fascicolo risulterebbe che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente è stato edificato in data antecedente al 15 settembre 1967, quindi, posteriormente alla data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942.

Pertanto per l'immobile in oggetto all'epoca *vi era obbligo di rilascio di licenza di costruzione (oggi concessione edilizia) e del certificato di abitabilità e/o agibilità, ma ai sensi dell'art.31 della L. 47/85 " . . . i soggetti di cui ai commi primo e terzo del presente articolo conseguono la concessione in sanatoria previo pagamento, a titolo di oblazione, della somma determina-*

ta a norma dell'art. 34 della presente legge . . .”.

Si riportano di seguito i dati d'ingresso per il calcolo dell'oblazione e la tabella riepilogativa dei relativi costi determinati ai sensi del comma 5 dell'art.31 “*Sanatoria delle opere abusive*”, del comma 2 dell'art. 34 “*Somma da corrispondere a titolo di oblazione*” e della Tabella A della Legge n. 47 del 28.02.1985:

Comune: Balestrate

Tipologia dell'abuso: (1) Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Superficie: mq 98,00

Misura dell'oblazione (ex L. 47/85 - Tabella A): € 2,58/mq (L. 5.000/mq)

Sup. tot.	Oblazione	TOTALE OBLAZIONE <i>(Valore A)</i>
mq 98,00	€ 2,58/mq	€ 252,84

Si fa rilevare che l'importo calcolato è al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

A ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica, per un importo totale di € 3.000,00.

La documentazione deve essere corredata, oltre che dalle ricevute dei versamenti sopra riportati, 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;
- certificazione redatta da tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità sismica delle opere eseguite e, nei casi di non idoneità

sismica delle opere, progetto di adeguamento redatto da professionista abilitato.

Inoltre, sulla scorta del sopralluogo effettuato e dall'esame documentale da parte dello scrivente, si rilevano diversi tipi di abuso, consistenti in:

- Realizzazione di una tettoia che collega i due corpi di fabbrica;
- Realizzazione di una tettoia nel retro-prospetto del magazzino.

A parere dello scrivente, in relazione all'abuso commesso, relativo alla chiusura delle tettoie a mezzo di struttura precaria, **ai sensi dell'art. 20 della L. R. n. 4/2003** è possibile ottenere la Concessione Edilizia da parte del Comune, previo pagamento a favore di detto Comune di un importo pari a €25,00 per ogni metro quadro di superficie chiusa.

La sopracitata L. R. definisce *“strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati”* e che ovviamente siano realizzate *“.... nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico – sanitarie vigenti e non direttamente prospicienti su pubbliche vie o piazze”*. In considerazione del fatto che le tettoie realizzate hanno complessivamente una superficie di mq 41,00, per la sanabilità delle stesse è necessario provvedere ad un versamento a favore del Comune di Balestrate di importo pari a:

$$mq\ 41,00 \times €\ 25,00 / mq = €\ 1.025,00\ (Valore\ B)$$

Lo scrivente, fa rilevare la presenza di eternit sulla copertura delle tettoie e del corpo di fabbrica costituito dal magazzino e dalla cucina, che com'è noto risulta un materiale altamente nocivo per la salute delle persone in quanto cancerogeno. Pertanto, si ritiene necessaria la bonifica dell'area, con la presenza di personale

specializzato. Per tale bonifica, è richiesta la supervisione di un tecnico abilitato che si occupi, sia del rilascio delle varie autorizzazioni e sia per la direzione delle varie fasi di lavoro. Oltre alle spese per la bonifica deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato, per l'espletamento della predetta pratica e per la direzione lavori, per un importo di € 10.000,00 (*Valore C*)

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 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 **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 a **ville e villini**.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.100,00/mq** ad un massimo di **€ 1.400,00/mq** (V. allegato n. 4).

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 **€ 1.100,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di 160,00 mq.

Prezzo unitario = € 1.100,00/mq.

Si ottiene : $mq\ 160,00 \times 1.100,00/mq. = €\ 176.000,00$ (Valore D)

A questa cifra si dovrà aggiungere anche il valore del terreno di pertinenza:

$$\text{Prezzo unitario} = € 20,00/mq$$

$$\text{Superficie} = 986,00 \text{ mq}$$

$$\text{Si ottiene: } mq 986,00 \times € 20,00/mq = € 19.720,00 \text{ (Valore E)}$$

Il valore di mercato dell'immobile, considerando²:

1. Coefficiente di vetustà: 0,60;
2. Edifici in zone ambientali ottimali: 1,08;
3. Terreno di pertinenza (Valore E): € 19.720,00;
4. Rimozione/Bonifica eternit (Valore C): € 10.000,00.

$$\text{Valore D} \times 0,60 \times 1,08 + \text{Valore E} - \text{Valore C}$$

$$€ 176.000,00 \times 0,60 \times 1,08 + € 19.720,00 - € 10.000,00 =$$

$$€ 123.768,00 \text{ (Valore F)}$$

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 Bagheria, comprensivi di:

- | | |
|--|------------|
| 1. Oblazione (ex L. 47/85) = | € 252,84 |
| 2. Oneri concessori Tettoie = | € 1.025,00 |
| 3. (DOCFA), dovuto al tecnico incaricato = | € 3.000,00 |

$$\text{(Valore G) TOTALE} = € 4.277,84$$

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.

Il valore dell'immobile resta così determinato:

$$\text{Valore F} - \text{Valore G}$$

$$€ 123.768,00 - € 4.277,84 = € 119.490,16 \cong \text{in c.t. } € 120.000,00$$

(leggasi euro centoventimila /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 villetta sita in Balestrate</i>		
<i>(Pa), C.da Piano di Tresca s.n.c., distinto al</i>	<i>Mq 160,00</i>	<i>€ 120.000,00</i>
<i>N.C.E.U. al foglio 31 p.lle 762 sub 2, 763 sub 3, e</i>		
<i>terreno di pertinenza distinto al foglio 31 p.lla 27</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, lì 17 Febbraio 2012

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa