

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.E.s. 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.E.s. n. 150/2009

LOTTO "E"

"Piena proprietà di un locale di sgombero sito in Balestrate (Pa), Via Bommarito

n. 27 al piano terzo, distinto al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 3444 sub 5"

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Angela Notaro

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

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omissso 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	7
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 Documentazione fotografica;

A.05 Concessione Edilizia

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):

(Locale di sgombro) Comune censuario: Balestrate (Pa)

1. Ubicazione: Via Luigi Capuana n. 20, piano 3;
2. Foglio: 9
3. Particella: 3444

4. Sub: 5;

5. Zona Cens.: //

6. Categoria: *Lastrico Solare*

7. Classe: //

8. Consistenza: //;

9. Rendita: //

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. 27, mentre nella visura risulta via Luigi Capuana n. 20.

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 27. (*V. allegato n.2*)

Il fabbricato, di quattro elevazioni fuori terra, ha una struttura portante in c.a., l'immobile, è composto da un vano avente un'altezza di circa 3,00 metri.

L'immobile, ha una **superficie commerciale di circa mq 58,00**, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750, di cui:

1. Circa mq 34,00 coperti, oltre
2. Circa mq 9,00 relativi alla superficie ragguagliata dei terrazzi-balconi a livello (valutata con l'incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 35,00);
3. Circa mq 15,00 relativi alla superficie ragguagliata delle tettoie (valutata con l'incidenza del 35% della superficie effettiva di circa mq 44,00).

Entrando dal civico 27 di Via Bommarito, si accede all'androne, pavimentato in marmo, giunti al terzo piano, di fronte si trova l'ingresso dell'unità immobiliare.

Varcata la soglia d'ingresso ci si immette nell'unico vano dell'immobile, servito da due terrazzi, con relative tettoie realizzate in struttura precaria, prospicienti rispettivamente via Bommarito e via L. Capuana. (*V. allegato n. 3*)

Si può asserire che, l'edificio risulta in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (*V. allegato n. 4*)

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. 4*)

Rivestimenti interni: le pareti sono in parte intonacate. (V. allegato n. 4)

Pavimentazioni: l'immobile è pavimentato in marmette di cemento co scaglie di marmo. (V. allegato n. 4)

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.

3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

L'edificio, in cui insiste l'immobile oggetto della presente, venne realizzato abusivamente e in virtù della domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, è stata rilasciata Giusta Concessione n. 28 del 06.07.2001 prot. N. 6281 con il quale il Comune di Balestrata per la realizzazione di un immobile di quattro elevazioni fuori terra. (V. Allegato n. 5)

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

- Divisione del terrazzo dal sottostante piano secondo rendendolo indipendente;
- Realizzazione di tettoie in struttura precaria.

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 sopraccitata 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 43,00, per la sanabilità delle stesse è necessario provvedere ad un versamento a favore del Comune di Balestrate di importo pari a:

$$mq\ 43,00 \times \text{€}\ 25,00 / mq = \text{€}\ 1.075,00 \text{ (Valore A)}$$

In relazione alla divisione del terzo piano, rendendolo indipendente dalla sottostante unità immobiliare, realizzata senza alcuna autorizzazione rilasciata dagli uffici competenti; 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 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): 5 – opere di restauro e

risanamento conservativo come definite dall'art. 3, comma 1 lettera c) del DPR 6 giugno 2001 n. 380, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio.

Misura dell'oblazione (ex L. 326/2003): € 1.700,00 importo a forfait; (**Valore B**) a ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per la stesura dei grafici e della relazione tecnica, per un importo di **€ 2.500,00 (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'Agencia 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'Agencia 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. 5).

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 58,00 mq.

Prezzo unitario = € 1.300,00/mq.

Si ottiene : $mq\ 58,00 \times 1.300,00/mq. = €\ 75.400,00$ (**Valore D**)

Il valore di mercato dell'immobile, considerando²:

1. Coefficiente di vetustà: 0,85;
2. Edifici in zone ambientali ottimali: 1,08;
3. Coefficienti di livello del piano, piano terzo: 0,80;
4. Edifici sprovvisti di impianti: 0,95;

$Valore\ D \times 0,85 \times 1,08 \times 0,80 \times 0,95 - Valore\ A - Valore\ B - Valore\ C$

$€\ 75.400,00 \times 0,85 \times 1,08 \times 0,80 \times 0,95 - €\ 1.075,00 - €\ 1.700,00 - €\ 2.500,00 =$

$€\ 47.330,07 \cong$ in c.t. $€\ 47.000,00$

(leggasi euro quaranta settemila /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.

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 locale di sgombero sito in Balestrate (Pa), Via Bommarito n. 27 al piano terzo, distinto al N.C.E.U. al foglio 9 p.lla 3444 sub 5</i>	<i>Mq 58,00</i>	<i>€ 47.000,00</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