

**TRIBUNALE DI PALERMO                      SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01**

**INTESABCI GESTIONE CREDITI contro**

**C O N S U L E N Z A   T E C N I C A   D I   U F F I C I O**

**LOTTO 3 – Villa con terreno sita nel Comune di Monreale, Contrada Renda**

**Villa: NCEU fg. 50 particella 975 subb.1-2-3 – Terreno: NCT fg. 50 particella 976.**

Nel corso dell'udienza del 14/12/2005, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella Vacca, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Nel 2006 è stata depositata la consulenza tecnica d'ufficio nella quale, in considerazione delle caratteristiche ed il numero dei beni, sono stati formati cinque lotti per la vendita giudiziaria.

Con lettera inviata a mezzo fax il 22/04/2011

a, mi ha informato che con provvedimento del 04/04/2011 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Raffaella Vacca, ha disposto il richiamo del CTU affinché lo stesso, sotto il vincolo del già prestato giuramento, replichi alle osservazioni formulate in ordine al valore del bene periziato. L'Avv. Leonardi ha altresì trasmesso copia dell'istanza di sospensione depositata in data 01/04/2011 con la quale la parte ha chiesto il richiamo del CTU al fine di procedere alla nuova stima dell'immobile. Nell'istanza si precisa che l'immobile in oggetto è il lotto 3 e che la modifica dello stato dell'immobile, per effetto del completamento delle parti mancanti, ha incrementato il valore determinato in sede di consulenza tecnica. Il 27/04/2011 ho ricevuto il provvedimento dall'ufficiale giudiziario.

Il lotto 3 nella CTU depositata nel 2006 è così descritto:

“Villa con terreno circostante e terreno confinante sita in Monreale, Contrada Renda, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186. L'immobile è composto da due elevazioni fuori terra con un appartamento per piano: il piano terra, esteso mq. 105,00, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e WC; il piano primo, esteso mq. 105,00, è composto da soggiorno, stanza da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, WC e balcone (mq. 27). Il terreno di pertinenza delle due unità è esteso mq.1.000 c.a., il terreno confinate mq.107. L'edificio risulta non ultimato, poiché privo delle porte d'accesso, degli infissi esterni e di alcune opere

di completamento, ed in stato d'abbandono. Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterni 1-2-3**; il terreno è allibrato al N.C.T. del Comune di Monreale al **foglio 50, particella 976**. Il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata al Comune di Monreale in data 14/03/95 prot. n. 1950, Ripartizione Urbanistica Uff. Condonò, e prot. n. 4705 del 27/02/95 reg. Gen. Comune di Monreale, pratica 1229, istanza di concessione in sanatoria ex Art. 39 Legge 724/94. I costi previsti per il completamento dell'istanza di sanatoria sono pari a Euro 7.000,00. L'ammissibilità dell'istanza di sanatoria e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con precisione soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente.”

### **SOPRALLUOGO**

Il giorno 26/04/2011 alle ore 16,00, previo accordo telefonico con il :  
ni sono recato presso l'immobile in oggetto. Sul posto è con  
del quale ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'immobile appuntando su  
fogli separati quanto utile allo svolgimento del mandato. Ho chiesto al a se l'iter della  
sanatoria si fosse concluso. Lo stesso ha dichiarato che non è stata rilasciata la concessione in sanatoria.  
Al termine del sopralluogo è stato redatto l'apposito verbale (allegato – verbale di sopralluogo).

Il giorno 29/04/2011 ho estratto per via telematica la visura storica catastale degli immobili (Allegato – visura storico catastale) constatando che dal 2002 ad oggi le unità immobiliari non hanno subito alcuna variazione catastale.

### **SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

Dal 2006 ad oggi sono state eseguite delle opere edili che hanno interessato l'immobile e che ne hanno comportato la quasi completa definizione. Rispetto a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo del 21/04/2006, l'immobile presenta le seguenti dotazioni e finiture:

PIANO TERRA: il pavimento, precedentemente rifinito con battuto di cemento, risulta oggi rivestito con piastrelle; il WC è stato completato con pavimentazione e rivestimenti in marmo ed è stato dotato di sanitari; sono stati collocati gli infissi esterni e la porta d'accesso; è oggi presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio; nella cucina è stato realizzato l'impianto idrico. Questa porzione risulta ancora priva di porte interne (sono collocati i falsi telai), l'impianto elettrico

non è stato ultimato, il soffitto del WC e del disimpegno risultano non rifiniti. L'immobile risulta oggi in discreto stato d'uso e manutenzione.

PIANO PRIMO: il WC è stato completato con pavimentazione e rivestimenti in marmo ed è stato dotato di sanitari; è stato realizzato un altro servizio igienico completo in ogni parte; sono stati collocati gli infissi esterni e la porta d'accesso; è oggi presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio; l'impianto elettrico è stato ultimato; è stata rifinita e rivestita in marmo la scala d'accesso esterna. Questa porzione risulta ancora priva di porte interne (sono collocati telai tipo "Scrigno"). L'immobile risulta oggi abitato ed in buono stato d'uso e manutenzione. È stata modificata la distribuzione interna rispetto a quanto riscontrato nella planimetria catastale che, nel 2006, corrispondeva allo stato dei luoghi. L'appartamento risultava prima composto da: soggiorno, sala da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, WC e balcone (Allegato – rilievo del 26/04/2011). L'appartamento risulta oggi composto da: soggiorno, cucina/sala da pranzo, due vani, un piccolo vano, due servizi igienici, un ripostiglio, disimpegno e balcone. Sono state unite le due finestre orientate a nord, è stato aperto un vano finestra sul lato est (WC doccia) e sul lato sud (vano 3).

AREA DI PERTINENZA: il terreno di pertinenza presentava a valle un muro di contenimento in pietra e, per la restante parte, risultava non recintato e non definito. Sono stati realizzati a monte del fabbricato dei terrazzamenti, anch'essi sorretti da muri di contenimento in pietra, e tutta l'area è stata delimitata da una recinzione in pietra con ringhiera in ferro. L'area intorno all'edificio non risulta ancora definita perché priva di massetto e di pavimentazione, e presenta, visibili al suolo, le condutture degli impianti nei tratti di collegamento tra l'interno dell'abitazione e l'esterno. Sono visibili tracce di attività di cantiere. Sul retro dell'edificio, tra lo stesso ed il primo muro di contenimento verso monte, sono state collocate delle travi in legno per la realizzazione di un porticato.

### **OSSERVAZIONI**

L'immobile presenta oggi un maggiore stato di rifinitura e di manutenzione. Gli interventi eseguiti hanno inoltre interessato tutte quelle parti che, benché ultimante già all'epoca, si presentavano in stato di degrado a causa dello stato di abbandono in cui versava l'immobile. Tuttavia, l'edificio non si presenta oggi ultimato in tutte le parti: i due appartamenti non risultano dotati di porte interne; l'appartamento sito al piano terra presenta l'impianto elettrico non ultimato ed il soffitto del WC e del disimpegno non rifinito; non è presente la pavimentazione esterna circostante l'edificio e non è stato

preparato il massetto per la relativa posa in opera. Si presume un costo pari ad € 20.000,00 ca. per il completamento delle opere e l'ultimazione del fabbricato.

### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il metodo adottato per la stima dell'immobile nel 2006 ha tenuto conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili e, soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenze di quelli in esame. Sono da allora trascorsi cinque anni ed in questo arco di tempo è stato modificato il grado di rifinitura e di manutenzione dell'immobile. Nel corso del 2006 i comparativi, assunti nel corso dell'indagine di mercato come riferimenti per la determinazione del valore unitario da applicare nel caso in oggetto, facevano riferimento ad immobili che si presentavano in stato di abbandono e da ultimare. Anche oggi risultano necessarie alcune opere di completamento ma l'entità non è tale da assimilare il caso in oggetto ad una unità immobiliare da ultimare: l'appartamento del primo piano si presenta occupato e con un buon grado di rifinitura e l'appartamento del piano terra, completato l'impianto elettrico già sotto traccia, risulterebbe fruibile. Le opere di completamento interessano in maniera preponderante la definizione dell'area esterna. Pertanto, se si ha intenzione di esaminare l'andamento del mercato immobiliare per unità simili occorre ricercare immobili, posti in vendita o recentemente compravenduti, ultimati ed in buono stato di manutenzione. Il valore unitario di vendita medio così rilevato, opportunamente ragguagliato, verrà assunto nel caso in oggetto. Al valore complessivo, determinato in considerazione del prezzo unitario medio e della consistenza della proprietà, verranno detratti i costi ipotizzati per il completamento delle opere.

I valori unitari medi ragguagliati rilevati a seguito dell'indagine di mercato risultano compresi tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.700,00. Nel caso in oggetto il valore unitario che si reputa opportuno adottare è pari ad €/mq 1.500,00.

### **VALUTAZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE**

CONSISTENZA:

- |   |                |
|---|----------------|
| a) Superficie lorda appartamento piano terra: | mq. 105,00 ca. |
| b) Superficie lorda appartamento piano primo: | mq. 105,00 ca. |

- |   |                 |
|---|-----------------|
| c) Superficie balcone (appartamento piano primo):                       | mq. 27,00 ca.   |
| d) Superficie terreno di pertinenza (appartamento piano terra e primo): | mq.1.000,00 ca. |
| e) Superficie catastale terreno (particella 976):                       | mq.107,00       |
| Superficie convenzionale (a + b + 1/3 c + 1/100 d+ 1/100 e):            | mq.230,07       |

**STIMA METODO SINTETICO:**

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| a) Superficie convenzionale:         | mq. 230,07       |
| b) Costo unitario:                   | Euro/mq 1.500,00 |
| Valore dell'intero immobile (a x b): | Euro 346.050,00  |

Al valore sopra determinato occorre sottrarre i costi per condono quantificati in Euro 7.000,00 ca. ed i costi per il completamento ipotizzati pari ad € 20.000,00:

$$€ 368.112,00 - € 7.000,00 - € 20.000,00 = € 319.050,00$$

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO AL 2011 = € 320.000,00 in c.t.

**DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA**

**Villa con terreno circostante e terreno confinante sita in Monreale, Contrada Renda**, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186. L'immobile è composto da due elevazioni fuori terra con un appartamento per piano: il piano terra, esteso mq. 105,00, si presenta in discreto stato di manutenzione ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e WC; il piano primo, esteso mq. 105,00, è in buono stato di manutenzione ed è composto da: soggiorno, cucina/sala da pranzo, due vani, un piccolo vano, due servizi igienici, un ripostiglio, disimpegno e balcone. Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico e di riscaldamento. L'impianto elettrico degli appartamenti è definito al primo piano ed è da ultimare al piano terra. Il terreno di pertinenza delle due unità è esteso mq.1.000 ca., il terreno confinante mq.107. Il lotto risulta recintato con un muro in pietra e ringhiera in ferro ed internamente definito a terrazzamenti. L'edificio non si presenta oggi ultimato in tutte le parti: i due appartamenti non risultano dotati di porte interne; l'appartamento sito al piano terra presenta l'impianto elettrico non ultimato ed il soffitto del WC e del disimpegno non rifinito; non è presente la pavimentazione esterna circostante l'edificio e non è stato preparato il massetto per la relativa posa in opera.

L'immobile risulta oggi occupato dall'attuale proprietario che abita il primo piano e che utilizza il piano terra come deposito.

Al N.C.E.U. del Comune di Monreale (visure aggiornate al 29/04/2011), abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 2**, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, rendita Euro 290,51, intestatario al N.C.E.U. del Comune di Monreale, abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano primo, **foglio 50, particella 975, subalterno 3**, categoria A/7, classe 2, vani 5, rendita Euro 322,79, intestatario al N.C.E.U. del Comune di Monreale, bene comune non censibile, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 1**; il terreno è allibrato al N.C.T. del Comune di Monreale al **foglio 50, particella 976**, qualità sommaccheto, classe 3, superficie catastale mq.107. Dal 2002 ad oggi le unità immobiliari non hanno subito alcuna variazione catastale.

Il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata al Comune di Monreale in data 14/03/95 prot. n. 1950, Ripartizione Urbanistica Uff. Condonò, e prot. n. 4705 del 27/02/95 reg. Gen. Comune di Monreale, pratica 1229, istanza di concessione in sanatoria ex Art. 39 Legge 724/94. I costi previsti per il completamento dell'istanza di sanatoria sono pari a Euro 7.000,00. L'ammissibilità dell'istanza di sanatoria e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con precisione soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente. **Valore Euro 320.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. verbale di sopralluogo
2. visura storico catastale
3. rilievo del 26/04/2011
4. foto – confronto 2006/2011
5. foto - descrittive

Palermo, li 29 aprile 2011

Il C.T.U. Arch. Dario Tulone