

STUDIO TECNICO ing. Luciano Busterna via Risorgimento, 66 - 92013 Menfi (AG) cell. 393 9032501 e-mail: lucianobusterna@gmail.com pec: luciano.busterna@ingpec.eu					TRIBUNALE SCIACCA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 62/2015 R.G.ES. <i>CREDITORE PROCEDENTE: UNICREDIT S.p.A.</i>					
Nomina C.T.U. <i>09 dic 2016</i>	Notifica <i>09 dic 2016</i>	Udienza Giuramento <i>14 dic 2016</i>	Inizio oper. perit. <i>28 apr 2018</i>	Deposito relazione	IL C.T.U. <i>ing. Luciano Busterna</i>
Tav. N. 1	Elaborato: RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA				



TRIBUNALE DI SCIACCA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione immobiliare N. 62/2015 R.G.Es.

G.d.E. Dott. Filippo Marasà

creditore: UNICREDIT S.p.A.

debitore: ~~Manno Giuseppe~~

PREMESSO CHE:

In data 09.12.16 il sottoscritto ing. Luciano Busterna, iscritto al n. 983 dell'Albo professionale della provincia di Agrigento, con studio tecnico in Menfi, Via Risorgimento n. 66, è stato nominato esperto relativamente al procedimento in epigrafe, al fine di stimare il valore degli immobili appresso descritti (*Alleg. 1*), prestando giuramento il 14.12.16 (*Alleg. 2*).

Il G.d.E. ha posto i seguenti quesiti:

1. individuazione dei beni oggetto del pignoramento, con eventuale formazione di uno o più lotti per la vendita;
2. identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della esatta rispondenza dei dati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
3. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;
4. breve descrizione complessiva e sintetica dei beni e del contesto in cui essi si trovano, delle caratteristiche e della destinazione della zona;
5. indicazione dello stato di possesso dei beni;
6. redazione di una relazione di stima per ogni lotto individuato;
7. valutazione dei lotti, indicando i criteri di stima adoperati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa..

Il 09.12.17 il sottoscritto ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali fissato per il 17.12.17, ma la raccomandata indirizzata al debitore è



ritornata al mittente per mancata consegna, risultando quest'ultimo irreperibile all'indirizzo riportato negli atti dei fascicoli (*Alleg. 3*).

In data 08.01.18 il sottoscritto ha pertanto comunicato al Giudice la suddetta irreperibilità del debitore, chiedendo il rinvio della successiva udienza (*Alleg. 4*).

Il 03.04.18 lo scrivente ha richiesto tramite pec l'indirizzo di residenza del debitore al Comune di Palermo, che gli ha trasmesso, con pec del 06.04.18, il certificato di residenza e quello storico (*Alleg. 5*); da tali documenti il sottoscritto ha ricavato l'esatto indirizzo del debitore, al quale ha inviato, con nota del 11.04.18, la comunicazione di aver fissato la data del 28.04.18 per effettuare l'accesso ai luoghi (*Alleg. 6*).

In data 27.04.18 lo scrivente ha ricevuto la telefonata da parte dell'Avv. **Giovanni Aurilio** che lo informava, come confermato con pec in pari data, che il debitore non si sarebbe potuto recare presso i locali oggetto di esecuzione immobiliare per mancanza di capacità economiche.

Il 28.04.18 il sottoscritto ha effettuato comunque il sopralluogo presso l'immobile di che trattasi, per documentarsi sul suo stato attuale e individuare il contesto e le caratteristiche peculiari della zona in cui lo stesso è ubicato, come riportato nel relativo verbale (*Alleg. 6*).

Dopo aver individuato il fabbricato mediante gli elaborati planimetrici in suo possesso, lo scrivente ha esaminato l'edificio dall'esterno, non potendovi effettuare l'accesso ed ha scattato alcune fotografie (*Alleg. 7*).

Con note del 15 e 20 giugno 2018 il sottoscritto ha richiesto tramite pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Poggioreale rispettivamente la Concessione Edilizia ed il certificato di agibilità/abitabilità del fabbricato oggetto della procedura esecutiva, ricevendo tramite posta la nota prot. N. 6291 del 06.07.18 con allegati la delibera n. 336 del 02.12.1977 di



approvazione del progetto di ricostruzione del fabbricato di proprietà della s.ra **Pace Calogera** l'autorizzazione di abitabilità del 18.10.1989, gli elaborati grafici (*Alleg. 8*).

CIÒ PREMESSO

presenta la

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

1. BENE IMMOBILE DA STIMARE

Il bene oggetto della stima consiste in un fabbricato ad una elevazione destinato a civile abitazione, sito nel Comune di Poggioreale (TP), con accesso da Via Foscolo e che prospetta anche su Via Leopardi.

L'edificio in questione è situato nella zona periferica della città, insiste sui due subalterni 2 e 3 di una stessa particella catastale, la 64 del foglio di mappa P85 ed è costituito da un unico corpo di fabbrica.

Si compone di una elevazione fuori terra, con copertura a terrazzo; ha l'ingresso principale da Via Foscolo al civico 44 (abitazione) e al civico 42 (autorimessa) ed un ingresso secondario dal giardinetto sul retro, in Via Leopardi.

Dagli elaborati forniti dall'Ufficio tecnico comunale si evince che:

- la superficie del lotto è di m² 220,50;
- la superficie realizzata è di m² 112,04;
- il volume realizzato è di m³ 684,85.

L'abitazione è composta da disimpegno, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostiglio, come si evince dalle planimetrie catastali e dalle piante del progetto approvato.

Dalla documentazione esaminata si può desumere che il fabbricato, realizzato con il permesso di costruzione n. 1302 del 18.11.1978, è stato completato nel 1985, essendo l'accatastamento datato 16.08.1985; la



relativa autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata il 18.10.1989.

2. INTESTAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali allegate (*Alleg. 9*) risulta che gli immobili oggetto della presente stima sono iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuca di Sicilia al Foglio P85, con le seguenti particelle:

- 64, sub 3, Categoria A/3, Classe 4, vani 4,5 via U. Foscolo, piano Terra
- 64, sub 2, Categoria C/6, Classe 8, mq 17, via U. Foscolo, piano Terra.

Le suddette particelle risultano intestate a **Manno Giuseppe** per l'intera quota. La pratica catastale datata 16.08.1985 è intestata a **Pace Calogera** nata a **Foggioreale il 25.05.1907**

3. CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE

Il fabbricato è costruito con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, tompagnatura in conci di tufo, tramezzi in laterizi forati, copertura a terrazzo, accessibile da una scala a due rampe.

L'edificio all'esterno si presenta in cattivo stato di conservazione, come si evince dalle fotografie scattate nel corso del sopralluogo del 28.04.18: i prospetti denotano l'intonaco ammalorato, il cui stato di degrado causato dall'azione degli agenti atmosferici è favorito dalla mancanza di qualsiasi manutenzione, considerato anche lo stato di abbandono in cui versa l'immobile.

Tale degrado interessa anche gli infissi in legno, le soglie in marmo, la scala in muratura per l'accesso al giardino e i muretti di recinzione di quest'ultimo.

E' presumibile che anche all'interno l'edificio versi in condizioni di dissesto analoghe a quelle riscontrate all'esterno.

4. CONSISTENZA

Al fine di quantificare la consistenza dell'immobile da stimare, si considera



la superficie catastale così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998 (Gaz. Uff. n° 108 del 12 maggio 1998), in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari.

La superficie catastale dell'unità immobiliare é definita come somma della superficie reale dell'appartamento, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni e non comuni all'appartamento ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce e della superficie degli elementi di collegamento verticale (scale, rampe, ecc.) interni all'unità immobiliare, computata in misura pari alla proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Appresso si riporta lo sviluppo delle superfici desunte dalla documentazione ufficiale reperita per il presente incarico, con il riscontro delle misure rilevate dal sottoscritto.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi si fa riferimento alle planimetrie catastali e di progetto allegate. Risulta:

- abitazione:

p.lla 64, sub 3, Categ. A/3, Classe 4, vani 4,5 via U. Foscolo, P.T.

- autorimessa:

p.lla 64, sub 2, Categ. C/6, Classe 8, mq 17, via U. Foscolo, P.T.

La superficie utile complessiva dei beni oggetto della stima è pari a mq 83,49 di cui mq 17,57 adibita ad autorimessa.

La superficie coperta del fabbricato è di mq 112,04 ed il volume realizzato è di mc 684,85.

5. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA



Dai rilievi effettuati e in base alla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Poggioreale il 06.07.2018 e che si allega, risulta che il fabbricato è stato realizzato conformemente al progetto approvato dalla Commissione di cui all'art. 5 della legge 178/76 e s.m.i. ed al Permesso di Costruzione n. 1302 del 18.11.1978.

Per lo stesso immobile è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 18.10.1989.

Quanto sopra permette di attestare la regolarità urbanistica ed edilizia di detto fabbricato.

6. POSSIBILITA' DI FORMAZIONE DEI LOTTI

L'immobile oggetto della presente stima si può considerare come un unico lotto, che comprende, oltre all'abitazione con accesso da Via Ugo Foscolo n. 44, anche l'autorimessa con accesso dalla stessa via al n. 42.

7. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile non risulta occupato, anzi, come detto prima, versa in uno stato di abbandono che ne ha determinato il degrado di alcuni suoi elementi.

8. SUSSISTENZA DI VINCOLI

Dalle indagini effettuate non risulta che l'immobile rientri tra quelli vincolati ai sensi della L. 1 giugno 1939 n° 1089 (tutela dei beni di interesse artistico), L. 29 giugno 1939 n° 1497 (protezione delle bellezze ambientali), L. 394/91 (aree protette), D.L. 312/85 convertito in L. 431/85 (piani paesistici regionali) e successive modifiche e integrazioni.

Non sussiste, inoltre, l'esistenza di formalità, vincoli o oneri di alcuna natura.

9. VALUTAZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Il metodo utilizzato per la stima degli immobili è quello sintetico, che si



basa sui valori normali di mercato di immobili simili al fabbricato oggetto di stima, opportunamente ponderati attraverso i rispettivi parametri qualitativi e dimensionali; la presente stima è stilata secondo criteri prudenziali sulla base delle informazioni raccolte in loco circa la dimensione e la qualità delle finiture di immobili analoghi a quello in esame.

E' opportuno precisare che la superficie dell'unità abitativa é quella «catastale» così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. La superficie catastale appare particolarmente adatta per arrivare al probabile valore di mercato dell'immobile, in quanto direttamente confrontabile con i prezzi unitari desumibili del mercato medesimo.

10. STIMA SINTETICA

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima avviene per confronto diretto con immobili simili per caratteristiche. Dati i valori di questi e noti i parametri di confronto (volume vuoto per pieno, superficie totale occupata, canoni di affitto, rendita catastale, ecc.) è possibile risolvere l'equazione:

$$V_x = (SV / Sp) S_{px}$$

dove V_x é il valore dell'immobile oggetto della stima, SV é la somma dei valori trovati per immobili simili, Sp é la sommatoria dei valori delle rispettive superfici, S_{px} é la superficie dell'immobile oggetto della stima. Nel caso in esame è maggiormente efficace rapportare il valore di mercato alla superficie catastale che, in prima approssimazione, coincide con la superficie «commerciale», comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili ad uso civile.

Per la scelta dei valori unitari si sono presi in considerazione edifici comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci (qualità dei materiali costruttivi,



conformazione, orientamento, vetustà ecc.) ed estrinseci (importanza e ampiezza delle strade di accesso, salubrità, vicinanza da negozi, servizi pubblici ecc.) di tale immobile, assumendo i corrispondenti prezzi medi unitari correnti nella stessa zona e praticati ai fabbricati già venduti di caratteristiche simili a quello da stimare.

Le informazioni raccolte riportano per le unità adibite ad abitazione, nella zona di interesse, valori compresi tra €/mq 400,00 e €/mq 500,00 peraltro condivisibili anche sulla base della personale esperienza dello scrivente.

Una indagine più approfondita nella zona limitrofa al fabbricato di interesse ha evidenziato un rapporto tra prezzo richiesto e superficie catastale compreso da €/mq 400,00 a €/mq 450,00 in considerazione del grado di conservazione e della qualità della costruzione, il cui stato di degrado accertato all'esterno e presumibile della stessa entità all'interno, richiede dei lavori necessari per rendere funzionante l'edificio (intonaci esterni ed interni, pavimento, impianto elettrico, per citare i principali).

L'osservazione del mercato dal lato dell'offerta implica una decurtazione del valore finale del bene in conseguenza della trattativa tra le parti. Pertanto, per l'**unità destinata a civile abitazione** sita al piano terra e l'annessa **autorimessa** dell'immobile oggetto della stima, appare congruo e prudentiale assumere un valore pari a €/mq 430,00 che moltiplicato per la superficie convenzionale totale di detta unità pari a mq 112, fornisce un valore di mercato di **€ 48.160,00**.

A tale valore occorre aggiungere quello del giardino, di superficie pari a circa mq 108, al quale si può attribuire un valore di €/mq 30,00 che moltiplicato per la sua superficie fornisce un valore di **€ 3.240,00**.

Pertanto, il valore complessivo del lotto oggetto di stima, comprensivo di fabbricato e giardino, ammonta a **€ 51.400,00**.



11. CONCLUSIONI

Lo studio del caso in esame ha consentito di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobili oggetto della stima. Il rispettivo prezzo é da intendersi a corpo e non a misura. Pertanto la stima del prezzo di mercato é la seguente:

Lotto unico: intera proprietà di un edificio destinato a civile abitazione con annessa autorimessa, sito in Poggioreale (TP), Via Ugo Foscolo n. 42-44, distinto al Catasto Fabbricati al foglio P85, p.lle seguenti:

- abitazione:

p.lla 64, sub 3, Categ. A/3, Classe 4, vani 4,5 via U. Foscolo, P.T.

- autorimessa:

p.lla 64, sub 2, Categ. C/6, Classe 8, mq 17, via U. Foscolo, P.T.

La superficie del lotto è di mq 220,50 mentre la superficie coperta del fabbricato è di mq 112; l'unità abitativa è composta da disimpegno, soggiorno, camera, cucina, bagno e ripostiglio, per una superficie utile complessiva di mq 67,00; l'autorimessa ha una superficie di mq 17,57.

Valutazione dell'intero lotto: € **51.400,00**.

12. ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – Decreto di nomina

Allegato 2 – Verbale di giuramento

Allegato 3 – Prima comunicazione di inizio operazioni peritali

Allegato 4 - Comunicazione al Giudice dell'irreperibilità del debitore

Allegato 5 – Richiesta residenza debitore all'Uff. Anagrafe di Palermo

Allegato 6 – Seconda comunicazione di inizio operazioni peritali

Allegato 7 – Documentazione fotografica

Allegato 8 – Richiesta documenti al Comune di Poggioreale

Allegato 9 – Visure e planimetrie catastali



Con la presente relazione, costituita da 10 pagine e 9 allegati, depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver dato ampia risposta ai quesiti postigli e di aver così assolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Menfi, 31 ottobre 2018

IL C.T.U.

Ing. Luciano Busterna

