

TRIBUNALE DI PALERMO
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

**ESECUZIONE
 IMMOBILIARE**
 R.G. ES. 604/85
 n° Delega 324/01

**ISTITUTO S. PAOLO DI
 TORINO**

CONTRO

"...OMISSIS..."

*** **GIUDICE ES. DOTT. VINCENZO LIOTTA** ***

FASCICOLO A
 (Relazione Generale)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA RICERCA DEL PIU'
 PROBABILE VALORE VENALE DI UN APPARTAMENTO, SITO IN
 PALERMO ALLA VIA TRABUCCO N. ... PIANO TERRA/RIALZATO,
 INTERNO 1, SCALA B, ISCRITTO AL N.C.E.U. DI PALERMO AL
 FOGLIO 29, P. 13-43, SUB 6



IL C.T.U. INCARICATO

**ARCHITETTO
 VINCENZO DE LEO**



PALERMO

14 MAG. 2013

FASCICOLO A

(relazione generale)

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Palermo al n. 3032, avendo ricevuto incarico dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo, Dott. Vincenzo Liotta, giusto provvedimento a margine dell'istanza del delegato alla vendita del 14/12/2012, per la stima del valore immobiliare dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento del 26-31/10/1985, nel procedimento R.G. Es. n° 604/85 e Delega n° 324/01.

premesso

- che in data 20/12/2012 veniva formalizzato l'incarico, allo scrivente, via fax;
- che il C.T.U. in data 20/12/2012, con nota fax, chiedeva al delegato alla vendita modalità di accesso al bene;
- che il C.T.U. in data 10/01/2013, estraeva copia del fascicolo presso l'AS.P.E.P. Notai di Palermo e presso l'archivio deleghe della Sez. Es. Immobiliari;
- che il C.T.U. in data 11/01/2013, estraeva certificato di residenza aggiornato del debitore presso il Comune di Palermo;
- che il C.T.U. in data 12/01/2013 con raccomandata A/R 147853163289-8 comunicava al debitore Sig. A l'inizio delle operazioni peritali, senza tuttavia ottenere riscontro alla suddetta raccomandata;
- che il C.T.U. in data 15/01/2013, con prot. AREG-2013/0032879-A, depositava nota di accesso agli atti presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata;
- che il C.T.U. in data 22/01/2013, inviava, con posta ordinaria, al debitore e agli occupanti l'immobile comunicazione di pari oggetto;
- che il C.T.U. in data 22/01/2013 estraeva visura e planimetria catastale dell'immobile, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;

-che in data 30/01/2013 il debitore Sig. A. in riscontro alla lettera inviatagli con posta ordinaria, contattava il C.T.U. e si presentava presso il suo studio professionale, dove veniva verbalizzato l'inizio delle operazioni peritali con spontanee dichiarazioni del debitore, il quale sostanzialmente riferiva di aver venduto l'immobile nel 1984 agli attuali occupanti Sigg. B e C;

-che il C.T.U. in data 30/01/2013 inviava, nota fax con richiesta di accesso;

-che il C.T.U. in data 6-12/02/2013 estraeva copia della documentazione tecnica inerente l'immobile pignorato, presso il Comune di Palermo, Edilizia Privata;

-che in data 16/02/2013 la proprietaria del bene consentiva l'accesso al C.T.U.;

-che il C.T.U. in data 19/02/2013, a seguito di incongruità catastali riscontrate durante il sopralluogo, estraeva nuova visura e nuova planimetria catastale dell'immobile a nome dei proprietari, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo;

-che per tali motivi, il C.T.U. in data 22/02/2013 depositava istanza di proroga dei termini per il deposito della consulenza;

-che in data 22-25/02/2013 il Giudice delle Esecuzioni concedeva 60 gg. di proroga per il deposito della consulenza;

-che per gli effetti della nuova planimetria e visura catastale recanti difformità rispetto all'immobile pignorato, in data 06/03/2013 con prot. AREG-2013/0189115-A, in data 09/04/2013 con prot. AREG-2013/0288050-A (1° sollecito), in data 18/04/2013 con prot. AREG-2013/0323883-A (2° sollecito), faceva istanza, presso il Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata, di ricerca di eventuali pratiche di cambio di destinazione d'uso e fusione;

-che in data 23/04/2013 con nota prot. 336456, il Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata comunicava l'esito negativo della ricerca di ulteriori titoli edilizi legittimanti le opere difformi;

dichiara

che in ordine all'incarico affidato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, benché l'immobile sia stato oggetto di precedente consulenza tecnica del 1996, benché l'immobile sia già stato proposto per la vendita alla data odierna:

-di aver verificato lo stato e la consistenza dell'immobile pignorato, nonché le caratteristiche del contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale;

-di aver effettuato una approfondita indagine fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica dell'immobile;

-di aver verificato la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, nonché la sua regolarità catastale.

2. AVVISI EX ARTT. 498 (AVVISO AI CREDITORI ISCRITTI) E 599 (PIGNORAMENTO) C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 604/85 e Delega n° 324/01, risultano i seguenti atti:

1) Atto di pignoramento immobiliare del 31/10/1985, da parte dell'Istituto Bancario S. Paolo di Torino difeso dall'avvocato Tullio Fortuna in Palermo, con allegata nota di trascrizione di cui alla presentazione del 25/11/1985 al n° Rep. 40855 e n° Reg. 31710, avente per oggetto l'esecuzione forzata di tre immobili siti in Palermo alla Via Trabucco n° 71, denominati Lotto 3, Lotto 12 e Lotto 13.

2) Nota di trascrizione per rinnovazione del pignoramento ex legge 69/2009 di cui alla presentazione del 10/06/2010 al n° 114 e nn. R.G. 34060/R.P. 22450.

richiesta da Sagrantino Italy srl nella qualità di creditore, per il solo immobile che nella precedente formalità veniva indicato come Lotto 3, oggi costituito da un appartamento sito in Palermo alla Via Trabucco n° 71, di cui al N.C.E.U. di Palermo, foglio 29, p.lla 1948, sub. 6. Tale rinnovazione (riduzione) del pignoramento risulta a favore dell'Istituto S. Paolo di Torino contro il Sig. A.

3) non risultano atti di avviso da parte del creditore procedente agli attuali proprietari dell'immobile, sebbene dalla relazione ventennale a cura dello "Studio Fortuna", risulti che l'immobile è stato venduto *ante* pignoramento, con atto del 27/09/1984 in Notaio Virga, dal Sig. A ai Sigg. B e C;

4) non risultano atti di avviso da parte del creditore procedente ad eventuali titolari di iscrizioni ipotecarie, accese presso la Conservatoria dei RR. II.;

3. EX ART. 567 C.P.C. (ISTANZA DI VENDITA)

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 604/85 e Delega n° 324/01, agli atti di parte creditrice risultano i seguenti documenti:

1) **Nota di trascrizione** all'Agenzia del Territorio di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per rinnovazione del pignoramento ex legge 69/2009, di cui alla presentazione del 10/06/2010 al n° 114 e nn. R.G. 34060/R.P. 22450

2) **Relazione a cura dello "Studio Fortuna"** (studio di avvocatura in Palermo alla Via Maggiore Toselli n° 2), dunque non relazione notarile, sulla storia del bene identificato nell'originario pignoramento come Lotto 3, essendo stata fatta rinuncia agli altri lotti. Dalla relazione si evince che il debitore Sig. A ha venduto il Lotto 3 (scala B, alloggio 1B, piano rialzato), così come denominato nel piano di frazionamento del mutuo, ai Sigg. B e C, con atto del 27/09/1984 in Notaio Virga e trascritto a Palermo il 26/10/1984 ai nn. 41900/34272.



Tuttavia non essendo stato notificato l'atto di accollo del mutuo, il creditore ha proceduto nei confronti del mutuatario ai sensi del T.U. sul credito fondiario.

La relazione continua a ritroso sulla provenienza del bene, antecedentemente alla costruzione dell'edificio da parte del debitore Sig. A., quindi riferendosi alla storia del dominio del terreno. Termina citando l'iscrizione di ipoteca volontaria sul bene pignorato, del 30/04/1981 ai nn. 16825/1357, risultante da contratto di mutuo edilizio in favore dell'Istituto S. Paolo di Torino quale creditore procedente.

3) Atto di intervento del 31/03/2010 nella procedura esecutiva R.G. 604/85, da parte della curatela fallimentare del Sig. B, per la quota di pertinenza, pari alla metà indivisa dell'immobile acquistato con il coniuge S.ra C;

4) Comparsa di intervento ex art. 111 C.P.C. del 12/02/2013, da parte della società SAGRANTINO ITALY s.r.l. e della mandataria PRELIOS CREDIT SERVICING s.p.a., quale subentro all'Istituto Bancario S. Paolo di Torino;

4. ATTI E DOCUMENTI PRODOTTI DAL C.T.U.

Per effetto delle disposizioni in materia di protezione dei dati personali, tutti i documenti vengono allegati in un fascicolo indipendente dal presente corpo della consulenza (**Fascicolo B**)

5. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

5.a IL CONTESTO AMBIENTALE

Il contesto urbano in cui l'immobile ricade è un ambito periferico del Comune di Palermo, compreso nell'abitato del quartiere Cruillas/C.E.P., in una zona popolare ma sufficientemente fornita di servizi e attrezzature, che si estende tra l'ospedale Cervello, la Circonvallazione, Viale Lazio e la parte pedemontana di Palermo.

L'edificio prospetta direttamente sulla Via Trabucco al n° 71.

5.b L'EDIFICIO

L'unità immobiliare fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra (di cui la prima su piano rialzato) e un piano semicantinato, con accesso su Via Trabucco n°71 per il passo pedonale e su Via Trabucco n°69 per il passo carrabile.

L'edificio in oggetto, appartiene alla tipologia architettonica degli edifici in linea cioè caratterizzati da uno o più corpi scala, più o meno in posizione centrale, ed è servito da un atrio interno con giardinetto, che collega le diverse portinerie contrassegnate con targhe esterne riportanti l'identificativo della scala (scale A,B,C,D).

L'edificio è composto da struttura intelaiata in cemento armato, con balconi aggettanti e copertura piana.

Lo stato fisico dell'edificio, ad una semplice ricognizione esterna, sembra essere in mediocri condizioni, in virtù del distacco di intonaci che interessa in maggior parte i frontali delle solette dei balconi e i sottobalconi.

Per tale motivo i balconi risultano messi in sicurezza mediante apposizione di rete.

Lo stato d'uso sembra essere in buone condizioni, in virtù del sufficiente stato di conservazione delle rifiniture esterne ed interne, degli ambienti comuni e di tutte le componenti edilizie. E' evidente inoltre una sufficiente presenza di elementi funzionali e di decoro degli ambienti condominiali.

L'edificio è stato realizzato dal Sig. A. sullo p.lle di terreno 116 e quota parte della 115 del foglio di mappa 29, intorno al 1980 circa in forza della concessione edilizia n° 796 del 1/10/1980, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 28/07/1980. Con rapporto tecnico del 22/04/1982, l'Ass.to Edilizia Privata del Comune di Palermo dichiarava l'edificio conforme al progetto approvato e quindi suscettibile di abitabilità per gli appartamenti e di agibilità per il piano seminterrato.

Con certificazione del 25/06/1982, la Rip.ne Igiene e Sanità del Comune di Palermo dichiarava abitabili gli appartamenti delle scale A, B, C, D. nonché agibili il piano seminterrato e altri piani terra. Pertanto l'edificio risulta regolarmente edificato.

5.c L'UNITA' IMMOBILIARE (identificazione catastale, stato fisico e d'uso, quote di proprietà, stato di possesso dell'immobile, regolarità legislativa e opere difformi, oneri condominiali, consistenza metrica)

• **Identificazione catastale**

L'indagine catastale è risultata particolarmente complessa, in quanto le risultanze riferite al debitore, a cui è formalmente intestato il procedimento (Sig. A costruttore e mutuatario che ha venduto l'appartamento ai Sigg. B e C) forniscono dati e planimetria conformi a quelli del pignoramento rinnovato. Al contrario le risultanze riferite ai proprietari (Sigg. B e C) forniscono dati e planimetria diversi da quelli del pignoramento rinnovato, per effetto della più recente fusione (anno 1989) dell'appartamento pignorato con l'appartamento confinante.

Pertanto in catasto l'appartamento è censito due volte, in testa al debitore A con dati catastali conformi al pignoramento e planimetria conforme allo stato dei luoghi e in testa ai proprietari B e C con dati catastali difformi al pignoramento e planimetria pressochè conforme allo stato dei luoghi.

Da quanto riportato nella nota di trascrizione per rinnovazione del pignoramento del 10/06/2010, nonché da quanto accertato dal C.T.U. presso l'Ufficio del Catasto di Palermo in data 22/01/2013, mediante visura per immobile, l'appartamento ricompreso nell'edificio ed oggetto di esecuzione, è così catastalmente censito:

1. Via Trabucco n° 71, piano terra, interno 1, scala B, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 29, p.lla 1948, sub. 6, categoria A/2, classe 6, consistenza di 5,5 vani,

intestato al Sig. A;

per quanto riferito dai proprietari su richiesta del C.T.U., nonché per quanto accertato dal C.T.U. presso l'Ufficio del Catasto dell'Agenzia del Territorio di Palermo in data 18/02/2013 mediante visura per soggetto riferita ai Sigg. B e C (in cui il nome della S.ra B è errato), è così catastalmente censito :

2. Via Trabucco n° 71, piano terra/rialzato, interno 1 e 2, scala B, iscritto al N.C.E.U. di Palermo al foglio 29, p.lla 1948, sub. 32, categoria C/3, classe 9, consistenza di 200 mq., per fusione e ampliamento, intestato ai Sigg. B e C per ½ ciascuno:

• **Stato Fisico e d'uso**

Premesso che l'appartamento è stato adibito da sempre a laboratorio di analisi cliniche/studio medico, per tali ragioni i proprietari Sigg. B e C hanno apportato modifiche sostanziali alla distribuzione interna dei vani, mediante la demolizione dei tramezzi esistenti e la ricostruzione di pareti in materiale prefabbricato (vetro/alluminio). Lo stato fisico dell'appartamento appare in buone condizioni in quanto non si evidenziano lesioni o particolari fenomeni di degrado strutturale.

Lo stato d'uso appare in mediocri condizioni per effetto dell'avanzato stato di usura delle rifiniture (pitture murali, pavimentazioni in linoleum, rivestimenti ceramici dei servizi igienici, controsoffitti, ecc.)

• **Quote di proprietà**

Per quanto risultante dalla relazione sul dominio a cura dello "Studio Fortuna" e agli atti del fascicolo, per quanto dichiarato dallo stesso debitore Sig. A e verbalizzato dal C.T.U in data 30/01/2013, con atto del 27/09/1984 in Notaio Virga di Palermo, trascritto il 26/10/1984 ai nn. 41900/34272, il Sig. A vendeva l'appartamento in oggetto ai coniugi Sigg. B e C, ciascuno per la metà indivisa.



• **Stato di possesso dell'immobile**

per quanto espressamente dichiarato nel verbale di sopralluogo, l'immobile risulta parzialmente occupato come zona di servizio della parte adibita a laboratorio di analisi cliniche sita nell'appartamento confinante, e parzialmente adibito a studio medico di medicina generale, ceduto in locazione a terzi. Per tale uso i proprietari percepiscono un canone di €. 500,00, con un contratto di sei anni a far data dal 22/10/2012, come successivamente riferito al C.T.U. .

• **Regolarità legislativa**

Il C.T.U. in data 15/01/2013, con prot. AREG-2013/0032879-A, depositava nota di accesso agli atti presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata per la verifica della conformità legislativa dell'immobile, richiedendo copia semplice o conforme, dei seguenti documenti tecnico/amministrativi: concessione/licenza edilizia, certificato di fine lavori, rapporto tecnico di conformità, certificato di abitabilità/agibilità, copia del progetto assentito, copia di pratiche di sanatoria.

Il C.T.U. in data 6-12/02/2013 estraeva copia della richiesta documentazione tecnica, inerente l'immobile pignorato, presso il Comune di Palermo, Settore Edilizia Privata e consistente in copia della planimetria del progetto approvato, copia conforme della concessione edilizia, copia conforme di rapporto tecnico di abitabilità, copia conforme della certificazione di abitabilità.

Per quanto prima esposto in merito all'edificio, l'appartamento risulta dotato di regolare certificazione di abitabilità, riferibile alla planimetria di progetto originaria e assentita dalla Commissione Edilizia.

• **Opere Difformi**

Da quanto evidenziato dal C.T.U. nel corso del sopralluogo effettuato il 16/02/2013, l'appartamento presenta svariate opere e usi difformi rispetto all'originario progetto

approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Palermo e rispetto alla planimetria catastale e così riassumibili:

- 1) cambio di destinazione d'uso da residenziale A/2 a laboratori C/3, in particolare per laboratorio di analisi cliniche e mediante l'apporto di opere edili, quali la demolizione di tutti i tramezzi in muratura (**necessita della concessione edilizia**);
- 2) diversa distribuzione interna dei vani, mediante demolizione di tutti i muri tramezzi e sostituzione con strutture prefabbricate in vetro e alluminio, assimilabili ad interventi di manutenzione straordinaria (**necessita di comunicazione di inizio lavori al comune e di denuncia in catasto per aggiornamento planimetrico**);
- 3) unificazione con l'appartamento confinante, mediante demolizione della parete divisoria in muratura e successiva sostituzione con struttura prefabbricata come sopra descritta, nonché unificazione esterna delle aree accessorie (giardinetti) mediante demolizione del muro divisorio. E' assimilabile alla manutenzione straordinaria senza incremento delle unità immobiliari (**necessita di comunicazione di inizio lavori al comune e di denuncia in catasto per aggiornamento planimetrico**);
- 4) aumento della superficie interna, mediante chiusura a veranda del balcone, con relativa demolizione di parte della muratura di tamponamento dell'edificio e diversa destinazione degli spazi chiusi a veranda. Tali interventi risultano insanabili anche ai sensi della L.R. n° 4/03, a causa della demolizione del muro perimetrale dell'edificio e della variata destinazione d'uso del balcone/veranda (**è necessaria la demolizione della veranda e la ricostruzione del muro perimetrale demolito**);

Per tali motivi il C.T.U. in data 06/03/2013, in data 09/04/2013 (1° sollecito), in data 18/04/2013 (2° sollecito), faceva istanza, presso il Comune di Palermo-Sett. Edilizia Privata, per la ricerca di pratiche di cambio di destinazione d'uso e fusione.

In data 23/04/2013 con nota prot. 336456, il Comune di Palermo - Settore Edilizia Privata comunicava l'esito negativo della ricerca di ulteriori titoli edilizi legittimanti le opere difformi. In assenza di tali notizie le opere prima citate, con particolare riferimento a quelle di cui al punto 1) possono ritenersi abusive.

LEGITTIMAZIONE DI OPERE DIFFORMI NELL'APPARTAMENTO

Il C.T.U., per fornire opportuna conoscenza, ha elaborato un calcolo degli oneri di legittimazione delle opere difformi assolutamente presuntivo, atteso che tali costi di legittimazione non possono intendersi sostitutivi del calcolo e dei pareri dovuti e legittimati unicamente dall'amministrazione comunale, in relazione ad una serie di variabili edilizie ed urbanistiche non presumibili in questa sede. Per quanto detto, il C.T.U. non può sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte creditrice e/o della parte acquirente, che dovranno essere consapevoli dello stato di fatto e di diritto in cui trovasi l'immobile, già ampiamente documentato nella presente consulenza.

Premesso che tutte le opere elencate ai precedenti punti 1), 2), 3) possono essere ricondotte ad un unico intervento edilizio di ampliamento/fusione/cambio di destinazione d'uso, queste erano soggette a concessione edilizia. Poiché non sono state reperite notizie utili in tal senso presso il Comune di Palermo, tali preesistenze si intendono illegittime. Il C.T.U., data la complessità della situazione, propone due diverse soluzioni:

A) Mantenimento della attuale destinazione C/3 (laboratori)

Nel caso in esame, il C.T.U. conferma che l'immobile trasformato è comunque identificabile in quello del pignoramento, la perdita di redditività derivante dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso C/3 (laboratori) rispetto ad A/2 (residenziale), sarebbe compensata dall'assenza di onerosi lavori edili.



I costi derivanti dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso C/3, corrisponderebbero invece ai costi di legittimazione. Ai fini della regolarizzazione di tutti gli interventi di trasformazione interna, ancorché di fusione/frazionamento, il C.T.U. ha effettuato dapprima il controllo della legittimità delle preesistenze. Per quanto riguarda le opere di cui al punto 4), queste risultano non assoggettabili ad alcun titolo edilizio e pertanto illegittime. La realizzazione di veranda in materiale precario, costituisce opera non soggetta a concessione/autorizzazione edilizia, fermo restando la presentazione di relazione tecnica e di versamento in denaro anche per le strutture già realizzate, ai sensi dell'art. 20 della L. R. n° 4/03.

Di tale eventuale documentazione di regolarizzazione, non sono state reperite notizie utili. Per l'insufficienza di tali notizie, utili alla verifica di legittimità della struttura a veranda, il C.T.U. riferisce che tale intervento edilizio può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n° 4/03, a condizione che non venga variata la destinazione d'uso originaria del balcone e non vengano apportate modifiche ai muri perimetrali dell'edificio.

Nel caso di specie tali condizioni non risultano soddisfatte, in quanto la parte esterna acquisita alla superficie interna dell'appartamento è stata adibita a studio medico e i muri perimetrali dell'edificio sono stati demoliti.

Per tali motivi l'odierna chiusura a veranda risulta insanabile.

Stabilito che le altre preesistenze sono illegittime per assenza di notizie in merito, ai fini della regolarizzazione di tutti gli interventi di variazione della destinazione d'uso non autorizzata, ci si potrà avvalere delle disposizioni dell'art. 13 della L. 47/85, relative all'accertamento di conformità dell'opera agli strumenti urbanistici vigenti sia all'epoca dell'abuso che al momento di presentazione dell'istanza.



I costi di regolarizzazione per il cambio di destinazione d'uso, variano per ogni comune e dalle sommarie informazioni assunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, si attesterebbero intorno al 10% del computo metrico delle opere occorse per il cambio di destinazione.

Poiché gli interventi edilizi di trasformazione sono particolarmente datati e attesa l'assenza di computo metrico, il C.T.U. stima a corpo l'ammontare delle opere di trasformazione (comprendenti di tutte le demolizioni avvenute e l'installazione di nuovi tramezzi prefabbricati) in €. 20.000,00, per un costo presuntivo di legittimazione pari ad €. 2.000,00.

A questi andranno aggiunti i costi tecnici professionali assimilabili ad €. 2.500,00 oltre oneri di legge. Sanate le opere relative al cambio di destinazione d'uso, si dovrà chiedere un nuovo frazionamento in due diverse unità immobiliari. Si dovrà, altresì, provvedere alle opere necessarie alla ridefinizione perimetrale della originaria consistenza, mediante l'abbattimento dell'attuale tramezzo divisorio in materiale precario e alla sua ricostruzione in muratura lungo la direttrice originaria di progetto, compresi i giardinetti all'esterno, altrimenti non sarebbe possibile il frazionamento.

Ai fini della regolarizzazione degli interventi di trasformazione interna, si dovranno aggiornare mappe e dati catastali, mediante denuncia di variazione della distribuzione interna per un costo pari a circa €. 150,00.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

(Elaborato con Prezziario Regionale Siciliano approvato con Decreto Presidenziale del 16/04/2009 e pubblicato sulla G.U.R.S. il 24/04/2009)

Per ricostruzione del tramezzo di divisione:

Superficie interna del muro: $6,00 \text{ mt.} \times \text{h. } 3,00 \text{ mt.} = 18,00 \text{ mq.}$

Superficie esterna del muro: $8,50 \text{ mt.} \times \text{h. } 2,20 \text{ cm} = 18,70 \text{ mq.}$

Tot. - 36,70 mq.

per ricostruzione della muratura perimetrale dell'edificio:

Superficie del muro: $4,00 \text{ mt} \times 3,00 = 12,00 \text{ mq.} \times 0,30 \text{ cm.} = 3,60 \text{ mc.}$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N	DESCRIZIONE	QUANTITA	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
1	Per demolizione di veranda in materiale precario (vetro e alluminio) compresi i ponti di servizio per interventi fino a m 3,50 d'altezza ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte, compreso il trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate, compreso il conferimento a discarica,a corpo			€. 1.000,0
2	Per ricostruzione del muro di tamponamento esterno: 2.1.5 Muratura di tamponamento in blocchi di laterizio porizzato, ottenuto mediante cottura di un impasto di argilla e sfere di polistirolo espanso, per muratura non portante, con una percentuale dei fori superiore al 55%, una conduttività equivalente del blocco non inferiore a 0,145 W/m2 K, un peso specifico dei blocchi superiore a 800 kg/m3, resistenza al fuoco R.E.I. 180, data in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 32,5 a qualsiasi altezza o profondità ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione degli infissi di qualsiasi dimensione, compreso l'onere dei ponti di servizio (trabattelli o cavalletti) per intervento fino a 3,5 m d'altezza o quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte al mc. € 208,60	mc. 3,60	€ 208,60	€ 750,96
3	9.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda dosata con 150-200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio per interventi fino a m 3,50 d'altezza ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte al mq. € 18,50	mq. 12,00	€ 18,50	- €. 222,00

4	9.7 Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2.5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda additivata con idrofugo, dosata con 150 = 200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, compresi i ponti di servizio per interventi fino a m 3.50 d'altezza ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte..... al mq. € 21,90	mq. 12,00	€ 21,90	€. 262,80
5	11.4 Tinteggiatura di muri esterni con pittura acril-silossanica a base di farina di quarzo, di elevata permeabilità al vapore acqueo e resistenza agli agenti atmosferici, a superficie opaca, in colori correnti, data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento dell'intonaco stagionato con fondo isolante e consolidante a base acril-silossanica, al fine di diminuire l'assorbimento e consolidare le superfici degradate mantenendo inalterate le caratteristiche di traspirabilità. Compreso l'onere dei ponti di servizio per interventi fino a 3,50 m d'altezza e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte al mq. € 8,86	mq. 12,00	€ 8,86	€. 106,32
6	Per ricostruzione del tramezzo divisorio: 2.2.3 Tramezzi con tavole realizzate con calcestruzzo leggero di argilla espansa o di pomice posti in opera con malta bastarda dosata con una parte di cemento, otto parti di sabbia e due parti di calce compreso l'onere dei ponti di servizio (trabattelli o cavalletti) per interventi fino a m 3.50 d'altezza, la formazione degli architravi per i vani di porta e quanto altro occorre per dare i tramezzi in sito ed il lavoro finito a perfetta regola d'arte: dello spessore di 15 cm. al mq. € 35,00	mq. 36,76	€ 35,00	€. 1.284,50
- TOTALE			€ 3.626,58	

Riepilogo costi:

1. costi tecnico/amministrativi per art. 13 della L. 47/95, € 2.000,00 ca.;
2. costi professionali per la pratica art. 13, € 2.000,00 ca. + oneri;
3. opere edili per il frazionamento, € 3.626,58 ca.;
4. costi professionali per pratica di frazionamento, € 2.500,00 ca. + oneri;
5. costi per denuncia di variazione catastale, € 150,00 ca.;

Sommano **€ 10.276,58 ca. escluso oneri di legge**

8) Riconversione alla precedente destinazione A2 (residenziale)

Le trasformazioni da apportare all'immobile sono talmente sostanziali, che la riconversione dell'unità immobiliare alla destinazione residenziale A/2 sarebbe particolarmente onerosa, poichè dovrebbe prevedere una riproposizione delle superfici tal quali a quelle del progetto originario con abitabilità, secondo la planimetria catastale intestata al Sig. A e oggetto di pignoramento.

Le opere essenziali consisterebbero in demolizione di tutti i tramezzi prefabbricati esistenti, demolizione dei controsoffitti in pannelli prefabbricati, svellimento della pavimentazione in linoleum, demolizione di tutti i rivestimenti e le componenti degli attuali servizi igienici, demolizione veranda, ricostruzione del muro perimetrale dell'edificio, sostituzione impianti, posa in opera di nuova pavimentazione, rifacimento dei servizi igienici e della cucina, intonaci, tinteggiature, nuove componenti edilizie;

Il costo di ristrutturazione di un appartamento è molto variabile in base al tipo di lavori da effettuare, ai materiali che si intende usare. Solitamente, il costo di una ristrutturazione completa, che interessi anche impianti e muratura interna, può variare tra i 300 e i 600 euro al metro quadro. Considerando una ristrutturazione essenziale per appartamenti di tipo economico, finalizzata all'ottenimento del cambio di destinazione d'uso, applicando un costo minimo di €. 300,00/mq, il costo finale di tali opere definito a corpo e per una superficie coperta lorda di 91,70 mq. è pari ad €. **27.510,00 ca.** A questi costi dovranno aggiungersi quelli tecnico/amministrativi derivanti dal cambio di destinazione d'uso da C/3 ad A/2, sempre pari ad un 10% delle opere necessarie, i costi tecnico professionali per il cambio di destinazione d'uso, i costi di denuncia di variazione catastale.

Riepilogo costi:



1. costi delle opere interne € 27.510,00;
2. costi tecnico/amministrativi per € 2.751,00 ca.;
3. costi professionali per pratica di frazionamento, € 2.500,00 ca. + oneri;
4. costi per denuncia di variazione catastale, € 150,00 ca.;

Sommano € 32.911,00 escluso oneri di legge

E' presumibile che anche in questo caso vadano regolarizzate le preesistenze abusive (art. 13 della L. 47/85)

• **Oneri di natura condominiale**

Per quanto espressamente dichiarato dalla S.ra D nel verbale di sopralluogo, la stessa ha riferito di una situazione debitoria complessiva dei due appartamenti di circa € 8.000,00 con l'amministrazione condominiale. Successivamente la stessa S.ra D, con nota mail rettifica la quantità del debito riferito all'appartamento in oggetto in € 2.736,16 per le annualità 2007/2012. Di tanto si fa menzione circa l'esistenza di oneri condominiali, che resteranno non opponibili all'acquirente.

• **consistenza metrica**

Per quanto precedentemente esposto, non saranno considerate superfici coperte quelle derivanti dagli abusi insanabili;

SUPERFICIE COPERTA (h. 3,00mt.)

Superficie coperta lorda 91,70 mq.

Superficie coperta netta 83,45 mq.

SUPERFICIE SCOPERTA

Superficie scoperta balcone 7,14 mq

Superficie scoperta giardino 99,12 mq.

**7. ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA
DELL'IMMOBILE**

La stima del valore di mercato dell'immobile viene affrontata mediante il metodo

più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili. Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile all'appartamento.

8. STIMA SINTETICA COMPARATIVA PER DESTINAZIONE C/3 (PROCEDIMENTO DIRETTO)

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili. Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

L'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali (non dai comuni dati di offerta economica degli intermediatori locali) forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. Dalle quotazioni O.M.I. è risultato che nella zona E7, nella cui fascia ricade la borgata di Cruillas, il prezzo medio di vendita (**Vm**) di laboratori è compreso in un'oscillazione tra €. 570,00/mq. ed €. 850,00/mq. e quindi pari ad €. 710,00/mq. di superficie lorda. Va tuttavia ricordato che catastalmente il laboratorio include tipologie d'uso estremamente diverse e non omogenee (negozi, botteghe, magazzini, fabbricati per lo sport, fabbricati per arti e mestieri, rimesse, stalle, ecc.). Pertanto dovendo riferirsi a laboratori per l'esercizio di attività di analisi biologiche, il prezzo medio di €. 710,00/mq non appare del tutto congruo.

Per tali motivi il C.T.U., prudenzialmente, preferisce considerare il valore ottenuto di €. 710,00/mq. mediandolo con il valore minimo degli appartamenti pari ad €. 1.050,00/mq., per un prezzo medio pari ad €. 880,00/mq. che di fatto conferma in gran parte il valore massimo delle quotazioni OMI per i laboratori. Pertanto il prezzo medio di vendita (**V_m**) del laboratorio è pari ad €. **850,00/mq.** di sup. lorda.

Calcolo della (Sc) superficie commerciale:

Per calcolare questa superficie bisogna prima rifarsi al concetto di superficie coperta lorda. Per l'unità immobiliare in questione la sup. coperta lorda è la somma della superficie coperta netta (ovvero quella libera da ingombri e pari a mq. 83,45), più la sup. derivante dagli ingombri delle tramezzature e dei pilastri (mq. 0,42), più quella derivante dall'intera proiezione delle mura perimetrali libere (mq. 6,36) e da metà proiezione delle mura perimetrali confinanti (mq. 1,47). Nella stima sintetica comparativa si considera sempre la sup. coperta lorda. In genere alla superficie coperta vanno aggiunte le superfici scoperte degli accessori diretti o indiretti in questo caso rappresentati dal balcone e dal giardino.

Totale superficie coperta lorda appartamento: mq. 91,70

Totale superficie scoperta acc. diretti (balcone): mq. 7,14

Totale superficie scoperta acc. indiretti (giardino): mq. 99,12

Per arrivare a conoscere la superficie commerciale, bisogna apportare dei correttivi alla superficie coperta lorda, necessari per giungere ad una correlazione delle superfici suddette con la superficie commerciale. Questa infatti altro non è che un valore virtuale, ottenuto attraverso una correzione appropriata dei valori reali, per mezzo dei coefficienti.

Sup.commerciale coperta dell'unità immobiliare

Secondo la comune procedura estimativa, quando la sup. coperta lorda è compresa tra 66 mq. e 150 mq. non si applica nessun incremento o decremento.



Per quanto riguarda le superfici esterne si dovranno applicare i valori correttivi alle superfici accessorie. Per il balcone si applicherà una correlazione pari ad 1/3 della sua reale superficie e dunque 2,38 mq.

Per il giardino si applicherà un coefficiente pari al 10% fino alla concorrenza della superficie coperta lorda, un coefficiente pari al 2% per l'area eccedente la superficie coperta lorda e dunque:

$91,70 \text{ mq.} \times 10\% = 9,17 \text{ mq.} + 7,42 \text{ mq.} \times 2\% = 0,14 \text{ mq.}$, per un totale di 9,31 mq.

Pertanto si avrà:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1- | Superficie comm. coperta (appartamento): | mq. 91,70 |
| 2- | Superficie comm. scoperta (balcone): | mq. 2,38 |
| 3- | Superficie comm. scoperta (giardino): | mq. 9,31 |

Totale superficie commerciale: **mq. 103,39**

Fin qui si è definita soltanto la valutazione che attiene alla consistenza di un immobile e alla conseguente trasformazione in superficie commerciale.

Si passa adesso alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui p rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva
K2 = 0,95	Per insufficiente manutenzione
K3 = 1,01	Per presenza di spazi comuni
K4 = 1,00	Per assenza di appartamento del portiere

b) Coefficienti di correzione relativi all'unità immobiliare a laboratorio:

K1 = 1,00	Per piano rialzato (valore positivo per un laboratorio)
K2 = 1,05	Ristrutturato da più di 10 anni
K3 = 1,00	Per affaccio interno su un solo lato (valore non sostanziale per un laboratorio)
K4 = 1,05	Per esposizione non assoluta (valore positivo per un laboratorio)
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti inferiore a 2.90 mt. (valore non sostanziale per un laboratorio)
K6 = 1,00	Per vista prevalentemente ostacolata (valore non sostanziale per un laboratorio)

Il prodotto dei K_n è pari a 1,0578 e il valore venale del laboratorio (V_v) sarà dato da: $V_v/mq. = V_m \times K_n$ / $V_v = V_v/mq. \times Sup.comm.$ Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad €. 850,00/mq., avremo: $V_v/mq. = \text{€} 850,00/mq. \times 1,0578 = \text{€} 899,13/mq.$ e $V_v = \text{€} 899,13 \times mq. 103,39 = \text{€} 92.961,05$

Valore venale del laboratorio = € 92.961,05

Valore presunto costi di legittimazione = € 10.276,58 ca.

**9. STIMA SINTETICA COMPARATIVA PER
DESTINAZIONE A/2 (PROCEDIMENTO DIRETTO)**

Il metodo è esattamente lo stesso di quello usato per la ricerca del valore del laboratorio. L'analisi è stata prudenzialmente incrociata, mediante l'esperienza del C.T.U. in campo estimativo, con i dati forniti dalle offerte immobiliari di intermediatori locali, al fine di confermare la congruità dei valori unitari al mq. delle quotazioni O.M.I. e su questi sviluppare una valutazione contestualizzata all'immobile in oggetto. Dalle quotazioni O.M.I. è risultato che nella zona E7, nella cui fascia ricade la borgata di Cruillas, il prezzo medio di vendita (V_m) di appartamenti

economici, con caratteristiche fisiche simili a quello in oggetto, è compreso in un'oscillazione tra €. 1.050,00/mq. ed €. 1.550,00/mq. e quindi pari ad €. **1.300,00/mq.** di superficie lorda.

Dalle quotazioni locali più specificatamente relative alla Via Trabucco, ottenute da ricerca di mercato condotta per sei immobili (di cui due allo stesso civico 71) con caratteristiche di contesto uguali, il prezzo medio di vendita (**Vm**) è compreso in un'oscillazione tra €. 1.260,00/mq. (n° 71), €. 1.339,00/mq. (n° 71), €. 1.392,00/mq., €. 1.500,00/mq., €. 1.524,00/mq., €. 1.580,00/mq., per un prezzo medio pari ad €. **1.432,50**, che sostanzialmente conferma le quotazioni O.M.I.

Per ragioni di congruità, appare senz'altro utile considerare come prezzo medio di vendita (**Vm**) finale, quello ottenuto dalla media dei due prezzi medi fin qui calcolati. Pertanto si avrà $\text{€. } 1.300,00/\text{mq.} + 1.432,50/\text{mq.} = \text{€. } 2.732,50/\text{mq.} : 2 = \text{€. } 1.366,25/\text{mq.}$ **Vm = €. 1.366,25/mq.**

Calcolo della (Sc) superficie commerciale:

Per quanto già prima calcolato nella stima del laboratorio C/3 si avrà:

Totale superficie commerciale appartamento: mq. 103,39

Fin qui si è definita soltanto la valutazione che attiene alla consistenza di un immobile e alla conseguente trasformazione in superficie commerciale.

Si passa adesso alla individuazione dei parametri distintivi attribuibili ad ogni unità immobiliare. Ad ognuno di questi parametri vengono applicati dei coefficienti di correzione. Ogni coefficiente viene contraddistinto dalla lettera K, la formula di calcolo è $K = 1 + (p/100)$, in cui *p* rappresenta la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento che vengono attribuiti alla zona e al fabbricato. Tali parametri, nel caso di appartamenti, sono ben noti. Per esigenze di sintesi si evidenzieranno soltanto i valori dei parametri relativi al caso in esame.

a) Coefficienti di correzione relativi all'edificio:

K1 = 1,00	Per tipologia residenziale non intensiva
K2 = 0,95	Per insufficiente manutenzione
K3 = 1,01	Per presenza di spazi comuni
K4 = 1,00	Per assenza di appartamento del portiera

b) Coefficienti di correzione relativi all'appartamento:

K1 = 0,92	Per piano rialzato
K2 = 0,00	Valore di ristrutturazione non computato poichè incluso nei costi di legittimazione
K3 = 0,95	Per affaccio interno su un solo lato
K4 = 0,93	Per esposizione non assolata
K5 = 1,00	Per altezza dei soffitti compresa tra mt. 2,90 e 3,20
K6 = 1,02	Per vista prevalentemente ostacolata ma sul verde del giardino

Il prodotto dei K_n è pari a 0,7954 e il valore venale dell'appartamento (V_v) sarà dato da: $V_v/mq. = V_m \times K_n$ / $V_v = V_v/mq. \times \text{Sup. comm.}$

Attribuendo a V_m il valore medio tra i prezzi al mq. ottenuti dall'indagine di mercato pari ad €. 1.366,25/mq., avremo: $V_v/mq. = \text{€. } 1.366,25/mq. \times 0,7954 = \text{€. } 1.086,71/mq.$ e $V_v = \text{€. } 1.086,71 \times \text{mq. } 103,39 = \text{€. } 112.354,94$

Valore venale dell'appartamento = € 112.354,94

Valore presunto costi di legittimazione = € 32.911,00

10. CONCLUSIONI

Per quanto precedentemente esposto è parere del C.T.U. che sussistano condizioni ostative alla vendita, fintanto che in catasto sono presenti due schede diverse per il medesimo immobile. Per tali motivi la consulenza è stata elaborata al fine di fornire alla parte creditrice tutte le informazioni necessarie alla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

* Solvo diverso parere notoria e/o legittima

comprensione dell'attuale stato di fatto e di diritto dell'immobile, all'analisi della regolarizzazione della condizione di illegittimità, fatti salvi i necessari pareri dell'amministrazione comunale, alla valutazione presuntiva dei relativi costi, alla doppia stima di entrambi i valori immobiliari.

Fin qui quanto ritenuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

N.B.

La consulenza è composta dal **Fascicolo A** (relazione generale) e dagli allegati **Fascicolo B** (atti e documenti tecnico/amministrativi contenenti generalità del debitore) e **Fascicolo C** (generalità del debitore).

Palermo, Li 14/05/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Vincenzo De Leo



depositato in Cancelleria
il 31-05-13

L'Operatore Giudiziario
Caravillano Laura

Pinute il CTU a presuovere se la stima
del bene (nelle due opzioni indicate)
riguardi la sola porzione oggetto
del pignoramento (sempre con
esclusione dell'altro bene non pigno-
rato e accorpato).

Verrà inoltre allegare un rilievo
planimetrico dell'attuale interfaccia
di fatto, rappresentando quale sia
la porzione pignorata (e dunque de-
posta in vendita) e presuovendo infine
se i due immobili vanno allo stato
dotati di beni autonomi (e dunque se
quello pignorato possa essere venduto
senza determinare un'interclusione di
quello accorpato). Anziché termine d. gg 20.
di mese, all'ento, di assegnare un termine
ai creditori per dedurre in merito a quanto
esposto (nominata di atti e atti catastali;
due opzioni di vendita)

Si esibisce allo stesso
R. 31.5.13

DEPOSITO
03 GIU 2013
FILA
*
LE CANTIERI
VIA ...