

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
R. Es. 1271/96

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC.COOP.a.r.l.

CONTRO: 

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

G.D.: d.ssa R. Vacca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: arch. FRANCESCO ATANASIO

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA RELATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE
IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA POPOLARE SANTANGELO SOC.**

COOP. a.r.l., CONTRO [REDACTED]

R.Es: 1271/96.

**AL SIG. GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI PALERMO (SEZIONE
ESECUTIVA) D.ssa R. Vacca.**

Il sottoscritto arch. Francesco Atanasio nominato C.T.U. nell'udienza del giorno 23/11/2002 con la presente relazione tecnica adempie all'incarico conferitogli e cioè quello di stabilire il valore di mercato del bene, facente parte dell'espropriazione immobiliare promossa da Banca Popolare San'Angelo contro [REDACTED] consistente in un appartamento di civile abitazione sito in Villafrati (PA). Come si evince dal verbale di sopralluogo allegato, il giorno 11/12/2002 alle ore 10,00 si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo allo scopo di accertare le caratteristiche, la consistenza, lo stato d'uso e la destinazione del predetto bene e poterne così determinare il più probabile valore di mercato necessario per la sua commercializzazione a data odierna.

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.

L'immobile in questione si trova ubicato in una zona periferica del comune di Villafrati, piccolo paese della provincia di Palermo da cui dista circa 50 Km percorrendo lo scorrimento veloce Palermo - Agrigento.

La zona periferica su cui giace l'immobile è situata a poche centinaia di metri dalla strada provinciale PA-AG in una zona di

campagna con una bassissima densità edilizia, ed esattamente nella strada denominata via "Carlo Alberto Dalla Chiesa", arteria esterna al nucleo abitativo del comune, paragonabile ad una piccola "Circonvallazione".

L'appartamento oggetto della presente causa civile fa parte di un edificio elevato a n° 4 elevazioni fuori terra, con struttura portante in c.a., copertura a due falde con tegole, muratura di tamponamento in conci di tufo, infissi esterni in PVC con vetro camera e serranda. L'ingresso è assicurato da un piccolo vano portineria senza ascensore.

L'intero edificio risulta incompleto in tutte le sue parti esterne ed interne condominiali; manca il rivestimento murario con intonaco civile e la tinteggiatura con idropittura; è inoltre completamente da rivestire il corpo scala.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Trattasi di una U.I. posta al 1° piano dell'edificio e composta da n° 3 vani, cucina abitabile, bagno w.c., servizio w.c. e ripostiglio.

L'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione; finiture di tipo civile con pavimenti in ceramica, infissi in legno d'essenza, cucina in muratura, camino nella zona salone, pareti a idropittura; il disimpegno che serve i vari vani è contrasoffittato con faretti ad incasso.

Tutti gli ambienti sono ben disimpegnati e luminosi.

Impianti: elettrico ed idrico.

PROVENIENZA E DATI CATASTALI

Come già descritto l'immobile in questione fa parte di un edificio elevata a n° 4 piani f.t.,

Da una Indagine presso l'Ufficio tecnico del Comune di Villafrati è emerso quanto segue: l'intero edificio è di proprietà del Sig. [REDACTED] ed è stato costruito nell'anno 1983 in assenza di Concessione Edilizia, su un'area di terreno iscritta al Foglio di Mappa n°9 e p.lla 663.

Oggi l'immobile in questione trovasi iscritto al N.C.E.U, i cui dati riportati nella Visura allegata sono i seguenti: Foglio 9, particella 1152, sub 6, cat. A/3.

REGOLARITA' EDILIZIA

Come detto sopra l'immobile fu costruito in assenza di Concessione Edilizia pertanto esso si può ritenere "Abusivo". In data 30/04/1986 la ditta proprietaria ha inoltrato una pratica di Sanatoria Edilizia in riferimento alla Legge 47/85, per la quale non ha provveduto a produrre gli elaborati richiesti.

Non si ritiene possano esservi moti ostantivi per il rilascio della Sanatoria, previo completamento della pratica medesima e il pagamento dell'oblazione derivante dal calcolo di indennizzo. (Vedasi modello 47/85 allegato).

CONFINI DELL'IMMOBILE

Nord: propr. aliena;

Sud : strada da denominare;

Ovest: via Dalla Chiesa;

Est: propr. aliena;

DATI METRICI

- Superficie interna (Si): = mq 112,00;
- Superficie balcone (Sb): = mq 10,20;
- Altezza Interna: ml. 2,90;
- Volume: mc 324,80;

Calcolo superficie commerciale:

Al fini della valutazione si terrà conto di una superficie commerciale pari a mq $112,00 + (1/3 \times 10,20) = \underline{115,40}$ mq

VALUTAZIONI TECNICO ECONOMICHE

Definite le caratteristiche tecniche e la consistenza dell'immobile, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato adottando, in via preliminare, il metodo di stima *sintetico - comparativo* consistente nell'applicare al parametro "Superficie Commerciale" il valore del prezzo unitario al mq opportunamente scelto tra quelli ricorrenti nel mercato Immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari a quello in esame ed ubicati nella stessa zona.

Tale valore, appare congruo di €. 650,00 x mq, date le caratteristiche interne di rifinitura e conservazione dell'appartamento.

Stima sintetica o commerciale:

Superficie Commerciale x Valore Unitario = Valore di Mercato

mq 115,40 x €. 650,00/mq = €. **75.010**

in c.t. = €. **75.000**

(DICONSI EURO SETTANTACINQUEMILAMILA/00)

A titolo di verifica si procede alla valutazione dell'immobile in esame adottando il metodo di stima "analitico o a reddito" basato sulla capitalizzazione del reddito netto annuo, di cui si presenta cognizione sulla base d'opportune Indagini di mercato.

Tale procedimento prende spunto dalla capacità del bene offerto in garanzia di produrre "reddito" che pertanto rappresenta, seppure indirettamente, il valore di mercato dell'immobile.

Dal reddito lordo annuo, dedotto da Indagini di mercato per immobili della stessa zona e dalle caratteristiche simili a quello in esame, si detrae una quota di circa il 15% (imposte, siffiti, manutenzione e ammortamenti, spese amministrazione, assicurazioni, spese condominiali), ottenendo così il reddito netto (Rn) che capitalizzato di una certa aliquota "Saggio di Capitalizzazione" (r) da luogo al Valore di Mercato presunto:

$$Rn / r = \text{Valore di Mercato}$$

Circa la determinazione del Saggio di Capitalizzazione, l'esperienza e le indagini esperite consentono di adottare un valore medio pari al 3,5%, ritenuto con riferimento all'immobile in esame, adeguatamente remunerativo del capitale immobiliare.

Stima analitica o a reddito:

$$\text{Fitto mensile} \times 12 = \text{Reddito Lordo}$$

$$\text{€. } 275,00 \times 12 = \dots\dots\dots \text{€. } 3.300,00$$

$$\text{a detrarre Spese -15\%} = \dots\dots\dots \text{€. } -495,00$$

$$\text{Reddito Netto (Rn)} = \dots\dots\dots \text{€. } 2.805,00$$

$$Rn / r = \text{Valore di Mercato}$$

€.2.805,00 / 3,5% =€. 80.142

In c.t. =€. 80.100

(DICONSI EURO OTTANTAMILACENTO/00)

Espletati i due metodi di Stima, Sintetica e Analitica, si ritiene opportuno adottare come Valore di Mercato dell'Immobile in esame, la media tra i due ottenuti dalle differenti metodologie estimative, pertanto il valore commerciale dell'immobile è:

€. (75.000+ 80.100) / 2 =€. 77.550,00

VALORE DI MERCATO: In c.t. =€. 77.550,00

(DICONSI EURO SETTANASETTEMILA CINQUECENTOCINQUANTA/00)

SCHEDA RIEPILOGATIVA

BENE	APPARTAMENTO	Civile abitaz.	3 vani	+ accessori
UBICAZIONE	VIA Dalla Chiesa	Villafraati (PA)		
DATI CATASTALI	Foglio 6,	particella 1152,	sub 9	cat. A/3.
DATI METRICI	Sup. mq 112,00	Balconi mq 10,20	Vol. mc 324,80	Sup. comm. mq 115,40
REGOLARITA' EDILIZIA	ABUSIVO	Sanatoria in corso	Legge 47/85	Presentata il 30/4/86
VALORE DI MERCATO	Media aritmetica tra stima sintetica ed analitica			€. <u>77.550,00</u>

CONCLUSIONI

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitomi, si rimette la presente relazione di perizia all'Autorità Giudiziarla, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione in merito.

Palermo 22/01/2003

Il C.T.U.

arch. Francesco Atanasio

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- VERBALE DI SOPRALLUOGO
- GRAFICI: PIANTA SCALA 1:100 (rilievo)
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- MOD. SANATORIA 47/85-A

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di sopralluogo

L'anno duemiladue, il giorno 11 del mese di
di dicembre, alle ore 10,00, sono iniziate le
operazioni di sopralluogo presso l'immobile,
oggetto della causa Tra Banca Popolare S. Angelo
contro [REDACTED], ubicato in
Villafrati (PA) in via C.A. Dalla Chiesa.

Sono presenti io sottoscritto Arch. Francesco
Asterio ed il Sig. [REDACTED] figlio
di [REDACTED]

E' stato eseguito un rilievo metrico e fotografico.

Alle ore 11:45, non avendo null'altro da aggiun-
gere si è chiuso il presente verbale.

l.c. s.

il C.T.U. Arch. Francesco Asterio

il Sig. [REDACTED] si rifiuta
di opporre firma sul presente verbale.

Francesco Asterio

TRIBUNALE DI PALERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

R.Es. 1271/96

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

PROMOSSA DA: BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC.COOP.a.r.l.

CONTRO: 

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

G.D.: d.ssa R. Vacca

ASTE 
GIUDIZIARIE.it
C.T.U.: arch. FRANCESCO ATANASIO

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA RELATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE

IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCA POPOLARE SANT'ANGELO SOC.

COOP. a.r.l., CONTRO [REDACTED]

Es: 1271/96.

AL SIG. GIUDICE DELEGATO DEL TRIBUNALE DI PALERMO (SEZIONE

ESECUTIVA) D.ssa R. Vacca.

Come richiesto dall'Ill.mo sig. Giudice, con la presente relazione tecnica il sottoscritto arch. Francesco Atanasio Integra la C.T.U. del 22-01-2003 relativa alla espropriazione immobiliare promossa da Banca popolare San'Angelo contro [REDACTED]

consistente in un appartamento di civile abitazione sito in Villafrati (PA).

Scopo dell'integrazione è il calcolo delle spese da sostenere per la sanatoria ai fini della regolarità edilizia dell'immobile.

CONSIDERAZIONI

L'appartamento in questione, oggetto di esecuzione immobiliare, fa parte di un'intera palazzina elevata a n° 4 piani fuori terra e costruito abusivamente dalla ditta [REDACTED] che in data 30/04/1986 presenta pratica di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n°47, paganda l'obblazione dovuta, ma lasciando la pratica sospeso fino ai giorni nostri (Vedasi allegato 1).

La sanatoria che la ditto proprietaria richiede è ovviamente relativa all'intero edificio e dunque a data odierna il calcolo dovrà essere sviluppato sull'intero e non sulla quota relativa all'appartamento in questione.

In virtù di ciò il calcolo che segue sarà così articolato:

23



- 1) si calcoleranno le spese di sanatoria dell'intero edificio di n° 4 unità Immobiliari;
- 2) si sottrarrà al valore di mercato dell'appartamento già stimato nella perizia precedente il valore dei costi di sanatoria trovati al punto 2.

CALCOLO DEI COSTI DI SANATORIA

Nel costo di sanatoria si prevedono:

- L'OBLAZIONE
- ONERI CONCESSORI :
COSTI DI COSTRUZIONE E
ONERI DI URBANIZZAZIONE
- DIRITTI DI SEGRETERIA
- COSTO DELLA REGISTRAZIONE ALLA CONSERVATORIA
- SPESE ACCESSORIE

Calcolo dell'oblazione:

Superfici da condonare:

S.U. (Superficie Utile)=	mq	286,47
S.N.R. (Superficie Non Residenziale)=	mq	$153,18 \times 0,6 =$ <u>91,91</u>
Totale superficie		mq 378,38

Il calcolo dell'oblazione non viene riportato poiché risulta pagata, come si evince dall'allegato 2 riportato in copia e ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villafrati.

CALCOLO ONERI CONCESSORI, DIRITTI DI SEGRETERIA E REGISTRAZIONE ALLA CONSERVATORIA:

si riportano i dati forniti direttamente dall'Ufficio Sanitoriale del Comune di Villafrati riportati nell'allegato 3, frutto di una simulazione di calcolo per l'edificio in questione, ed avremo:

ONERI CONCESSORI:	€ 1434,28
DIRITTI DI SEGRETERIA:	€ 309,87
REGISTRAZIONE ALLA CONSERVATORIA:	<u>€ 185,92</u>
SOMMANO :	€ 1930,07

Costi accessori:

Questi importi riguardano le spese necessarie per il calcolo e la certificazione di idoneità sismica, più gli oneri professionali per lo svolgimento della pratica:

Tali importi sono stimati per un valore pari a € 3.000,00 ca

RIEPILOGO DEI COSTI DELLA SANATORIA:

Costo dell'oblazione: non conteggiata perché pagata:	€ ---
Onere Concessori:	€ 1434,28
Diritti di segreteria:	€ 309,87
Registrazione alla conservatoria:	€ 185,92
<u>Costi accessori:</u>	<u>€ 3.000,00</u>
Totale costo della sanatoria	€ 4.930,07

VALUTAZIONE FINALE DELL'IMMOBILE:

Valore commerciale:	€ 77.550,00
Totale costo della sanatoria (in detrazione):	€ 4.930,07
Somma:	€ 72.619,93
<u>In c.t. =</u>	<u>€ 72.600,00</u>

(diconsi euro settantaduemilasettecento/00)

che è il valore finale dell'immobile, decurtato di tutte le spese necessarie per sanarlo e renderla compravendibile.

CONCLUSIONI

Rimetto la presente integrazione peritale all'Autorità Giudiziarie, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarificazione in merito.

Palermo 23/05/2003

Il C.T.U.

arch. Francesco Atanasio

Francesco Atanasio



Depositate in Conservatoria
oggi 23 MAG 2003 1660

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- ALLEGATO 1: MODELLO DOMANDA DI SANATORIA (L. 47/85)
- ALLEGATO 2: COPIA VERSAMENTI PER OBLAZIONE
- ALLEGATO 3: RESOCONTO FINALE DI CALCOLO SANATORIA RILASCIATO
DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI VILLAFRATI.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it