



	Il sottoscritto Ingegnere Stefano Lo Piccolo nato a Carini (Pa) il 09/09/1978 ed ivi residente	
	in via F.sco Cangialosi n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°	
	7539, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa n. 664/12 RGE riunita con la	
	n. 712/12 RGE tra i sigg (A) e (B) e la ██████████ BANCA	S
	NAZIONALE DEL LAVORO SPA e CREDITO SICILIANO SPA con la presente sintenti-	v
	tizza il lotto da porre in vendita.	F
	Il lotto è costituito da una villa e da un magazzino identificati catastalmente al NCEU:	c
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Villa: foglio di mappa n. 3, p.lla n. 2355 sub. 1;</li> </ul>	b
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magazzino/dependance: foglio n.3, p.lla n. 2355 sub. 2;</li> </ul>	
	I beni sono ubicati a Palermo in via Polifemo n. 11/13.	
	Il corpo principale (villa) si articola nel seguente modo: cucina, pranzo, doppio w.c., disim-	L
	pegno, n.3 camere da letto, ripostiglio, salone, oltre ai portici e terrazze di piano, ed un locale	p
	tecnico interrato con accesso esterno.	L
	Il magazzino (dependance), oggi, si presenta modificato nella consistenza originaria (vedi	C
	catastazione ed elaborati tecnici), infatti, risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al	
	cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.	
	Il lotto su cui ricadono gli immobili ha un'estensione (compresa l'area di sedime dei fabbri-	
	cati) pari a 1573,00 mq, e confina a sud ed ovest con la strada d'accesso, a nord con la parti-	
	cella n. 1707 ed altra proprietà ed ad est in parte con la particella nn. 1715 e con proprietà	
	aliena. (vedi in allegato rappresentazione grafica).	
	La consistenza determinata ai fini della valutazione è la seguente:	
	a) villa	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie lorda 199,46 mq</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie terrazzi e portici e locale tecnico 213,89 mq</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie ragguagliata del terreno 116,31 mq</li> </ul>	

b) Magazzino/dependance

• *superficie lorda* 26,88 mq

la stessa è coincidente con la sua consistenza originaria ricavata dalla planimetria a corredo della domanda di sanatoria.

Sulla base delle considerazioni ampiamente esposte nella perizia suppletiva si ritiene che il valore stimato del complesso immobiliare, cioè del lotto da porre in vendita, in sintesi composto da una corpo principale (villa) e un magazzino (dependance) decurtando le spese indicate al paragrafo n. 10 della perizia suppletiva, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano è pari a:

**€.1.384.465,50**

**(un millionetrecentoottantaquattromilaquattrocentosessantacinque/50euro)**

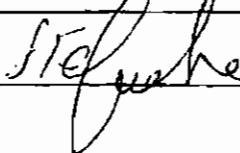
Lo scrivente ritenendo di aver compiuto in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna, la presente sintesi e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o necessità.

La presente relazione è costituita da n. 4 pagine di cui n. 3 dattiloscritte e n. 01 allegato.

Cnrini il 05.02.2014

il C.t.u.

(f.to ing. Stefano Lo Piccolo)



TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV civile - esecuzioni immobiliari

Espropriazione immobiliare RGE n. 664/12-712/12

Giudice dell'esecuzione.: dott. Vincenzo Liotta

C.T.U.: Ing. Stefano Lo Piccolo

data il 16.01.2014

debitore: sig.ri (A) e (B)

creditore: ██████████ E BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO SPA e CREDITO SICILIANO SPA

È tenuto conto delle differenti conclusioni  
in l'aspetto è giusto (a seguito dei rilievi  
di parte), invita l'ing. Lo Piccolo a depurare  
una descrizione sintetica e conclusiva del  
lotto da parte in vendita, contenente (oltre  
che la descrizione della consistenza dello  
stato) anche l'estensione e i confini (de-  
gnando anche essere rappresentati grafica-  
mente mediante un rilievo) e comunque ogni  
altra indicazione volta ad escludere ogni  
dubbio sull'oggetto della fibra vendita.

Assegna termine di gg 10

19.3.2.14

Trasmissione fax al CTU 01/02/14

Cancelliere  
Dott. Stefano Lo Piccolo

16/01/2014  
11:40

INDICE

0.	PREMESSA	pg. 03	II
1.	CONFERIMENTO INCARICO	pg. 04	in
2.	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO INCARICO • CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 04	75
3.	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	pg. 05	n.
4.	SOPRALLUOGHI E VERBALE	pg. 05	N
5.	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pg. 06	de
	5.1 UBICAZIONE E TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI	pg. 06	ca
	5.2 DESCRIZIONE DEI BENI	pg. 06	
	5.3. REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA DEI BENI	pg. 07	
	5.4. STATO DI POSSESSO	pg. 08	Nr
6.	ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI	pg. 08	La
7.	CONSISTENZA DEI BENI	pg. 08	27
8.	STIMA DELL'IMMOBILE VILLA	pg. 10	ed
	8.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	pg. 10	
	8.2. INDAGINI DIRETTE	pg. 11	
	8.2.1. PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte prima)	pg. 12	
	8.2.2 PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte seconda)	pg. 13	
	8.2.2.1 Caratteristiche Intrinseche	pg. 13	
9.	VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO/DEPENDANCE	pg. 15	
10.	SPESE TECNICHE DA SOSTENERE	pg. 15	
11.	CONCLUSIONI	pg. 16	
12.	AVVISI AI CREDITORI E DEBITORI	pg. 16	
13.	ELENCO ALLEGATI	pg. 16	

## 0. PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Stefano Lo Piccolo nato a Carini (Pa) il 09/09/1978 ed ivi residente in via F.sco Cangialosi n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 7539, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa n. 664/12 RGE riunita con la n. 712/12 RGE tra i sigg (A) e (B) e la [REDACTED] BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA e CREDITO SICILIANO SPA per valutare gli immobili descritti nell'atto di pignoramento siti a Palermo (Pa) in via Poliferno n. 11/13 ed identificati catastalmente al NCEU:

- Villa: foglio di mappa n. 3, p.lla n. 2355 sub. 1;
- Magazzino/dependance: foglio n.3, p.lla n. 2355 sub. 2;

Non si ravvisa l'esigenza di procedere alla formazione di più lotti.

La presente perizia viene resa, ad integrazione di quella precedentemente depositata in data 27.09.2013, a seguito dei rilievi sollevati con la relazione del CTP nominato dagli esecutari, ed a rispondere ai seguenti quesiti formulati dal giudice:

- 1- *"Se le particelle 1705,1707 e 1715 identificano beni diversi da quelli indicati nell'atto di pignoramento; in caso positivo, non avendo il pignoramento ad oggetto tali p.lle, preciserà se nella descrizione e stima del lotto abbia escluso (come dovuto) le particelle non pignorate; (vedi par. 5.3 pg. 7)*
- 2- *I criteri (ed i risultati) di calcolo delle superfici (anche tenuto conto delle diverse conclusioni indicate dal tecnico di parte); (vedi par. 7 pg. 8 ed allegato 3A)*
- 3- *I criteri di applicazione dei coefficienti correttivi e gli elementi da cui abbia desunto la loro applicabilità; (vedi par. 8.2.2.1 pp. gg. 13-14)*
- 4- *Da quali fonti e da quali elementi di fatto ha desunto il valore attribuito al mq ed i costi di ripristino degli abusi". (vedi par. 8.1 p.g. 10 e par. 9 ed allegato 3C);*

I chiarimenti al CTP, le integrazioni alla precedente perizia e le risposte ai quesiti sono ripor-

tati nel testo in grassetto corsivo; ancora restano validi gli allegati precedentemente allegati ad eccezione degli allegati aggiuntivi 3A, 3B e 3C.

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

Con ordinanza del 15 aprile 2013 l'Ill.mo dott. Vincenzo Liotta nomina il sottoscritto ing. Stefano Lo Piccolo quale esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di asta dei beni proposti alla vendita forzata.

Accettato l'incarico in data 11 giugno 2013, lo scrivente prestava il giuramento di rito.

## 2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO INCARICO e

### CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato svolto con le seguenti modalità:

1) Controllo della completezza della documentazione presentata dai creditori procedenti (punto 1 del quesito);

2) Analisi della documentazione contenuta nel fascicolo prodotto rispettivamente per conto della Banca nazionale del lavoro dagli avv. Vittorio e Francesco Balestrazzi mentre per conto della società [REDACTED] dall'avv. Patrizia Barlettelli;

3) Istanza di sopralluogo nei luoghi di causa per il giorno 12 luglio 2013 alle ore 10.00 comunicato ai debitori nel seguente modo (punto 2 del quesito): al sig (A) a mezzo di raccomandata A/R n. 146054981293 e n. 146054981282 del 28/06/2013; al sig (B) a mezzo di raccomandata A/R n. 134208782774 del 28/06/2013; mentre ai creditori procedenti a mezzo di fax del 27/06/2013; comunicazione del 20/08/2013 per un ulteriore sopralluogo comunicato con racc l n. 050285785415 e del 16/09/2013 con racc. l n. 050285785415;

4) In data 12 luglio 2013 alle ore 10.00 veniva eseguita la ricognizione dell'immobile ed eseguite le riprese fotografiche oltre al rilievo strumentale;

5) In data 23 settembre 2013 alle ore 15.30 veniva eseguita la ricognizione del magazzino ampliato e le riprese fotografiche ed il rilievo strumentale;

6) Individuazione

7) Verifica

come da richieste

8) Individuazione

conformità dei

9) Redazione

10) Adeguamento

11) Acquisizione

3.

Sono state

1.

2.

3.

4.

5.

rati

- 6) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento (punto 2a);
- 7) Verifica sulla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico (punto 2/b);  
come da richiesta al Comune di Palermo a mezzo di PEC e presso la SSBAA di Palermo;
- 8) Individuazione catastale dell'immobile e delle sue pertinenze oltre ad accertare la  
conformità dei dati catastali e delle planimetrie dello stato di fatto (punto 2-c/d del quesito);
- 9) Redazione della relazione e conclusioni finali (punto 3 e 4 del quesito);
- 10) Atteguata documentazione fotografica (punto 5 del quesito);
- 11) Acquisizione di documenti mancanti: elaborati tecnici (punto 6 del quesito);

### 3. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Sono stati esaminati i seguenti documenti allegati al fascicolo:

1. Nota di trascrizione in data 19.11.2013 ai nn. 49986/39775;
2. Relazione notarile del 01.03.2013;
3. Certificati catastali e estratto di mappa;
4. contratto di mutuo rep n. 170943;
5. atto di precetto;
6. istanza di vendita;
7. atto di donazione a favore degli esecutati;
8. istanza di riunione delle procedure esecutive;
9. istanza per l'adozione dei provvedimenti ex art. 569 cpc;
10. avviso ai creditori ex art. 498 cpc;

### 4. SOPRALLUOGHI E VERBALE

I sopralluoghi sono avvenuti nelle seguenti date:

In data 12.07.2013 alle ore 10.00 lo scrivente si recava sui luoghi come da comunicazione a debitori, per rilevare la consistenza dei beni ed rinviando le operazioni per riscontrata difformità del magazzino in oggetto e chiedendo al sig. Giudice l'ausilio di collaboratori.

Considerato l'esito del giudice, lo scrivente fissava un ulteriore sopralluogo in data 27/08/2013 che veniva rinviato per l'assenza degli esecutati per motivi di forza maggiore; ancora, in data il 18.09.2013, rinviato telefonicamente in data 23.09.2013, giorno in cui si provvedeva al rilevamento dei beni e alle riprese fotografiche.

Le visiste sono state documentata dalla redazione dei verbali di sopralluogo.

## 5. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

### 5.1 UBICAZIONE E TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI

La proprietà è stata accertata con il seguente documento:

Atto di donazione del 20/01/2009 ai rogiti del notaio Giovanna Falcone rep. N. 5910/3339 con il quale i sigg. "A" e "B" ricevono: " *fabbricato sito a Palermo, località Partanna-Mondello.....costituito da una unità immobiliare abitativa ubicata al piano terra, composto da nove vani e mezzo catastali e da un locale di sgombero ubicato al piano terra....*"

### 5.2 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni si trovano in via Polifemo n. 11/13 a Palermo in località Partanna-Mondello e sono formati da un corpo principale, chiamato in seguito *villa*, un magazzino ampliato e trasformato in abitazione, denominato in seguito *dependance*; e un magazzino in struttura precaria.

Il corpo principale (villa) si articola nel seguente modo: cucina, pranzo, doppio w.c., disimpegno, n.3 camere da letto, ripostiglio, salone, oltre ai portici e terrazze di piano, ed un locale tecnico interrato con accesso esterno.

Il magazzino (dependance), oggi, si presenta modificato nella consistenza originaria (vedi catastazione ed elaborati tecnici), infatti, risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Infine, durante i sopralluoghi si rilevava la presenza di un magazzino in struttura precaria, destinato a deposito, e realizzato in pannelli coibentati poggianti su una base in c.a. *Tale struttura ricade nella particella 1715 e non è oggetto di pignoramento.*

Le caratteristiche intrinseche dei beni sono riportate al paragrafo 8.2.2.1. e alla nota n. 7

paragrafo 8.2.2.1.

Il complesso immobiliare non è provvisto di APE (attestato di prestazione energetica).

Per la regolarità urbanistica e per lo sviluppo delle superfici e della loro consistenza si rimanda ai paragrafi successivi.

### **5.3. REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA DEI BENI**

Dal titolo di proprietà si evince che gli immobili sono stati realizzati giusta concessione edilizia n. 733 del 17/04/1978; successivamente è stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Palermo in data 17/09/1986 prot. llo n. 13228 e richiesta alla SS.BB.,AA. di Palermo il relativo nulla osta del 26/11/2002 prot. llo n. 21668.

Dalla documentazione visionata presso il Comune di Palermo si evince che la consistenza della villa è congruente allo stato dei luoghi ad eccezione di piccole modifiche prospettiche (vedi allegato 6: tavola grafica); mentre il magazzino/dependance, oggi, si presenta modificato nella consistenza, infatti risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Quest'ultima trasformazione è stata effettuata, ad avviso dello scrivente, in data antecedente al 06/09/2007 e comunque successivamente al 06/11/2005 come appurato dalla cronologia di foto aeree messe a disposizione da google earth.

Considerato che l'intervento si prefigura, realizzato in assenza di permesso di costruire, lo scrivente, al fine di verificare la possibile regolarizzazione di tale abuso, ha provveduto ad individuare l'area all'interno del PRG del Comune di Palermo e le relative prescrizioni che di seguito si riportano.

La zona omogena su cui ricade l'immobile è zona B2 e le norme di attuazione del piano all'art. 8 riportano i requisiti che devono rispettare gli interventi di ampliamento:

- lotto non inferiore a mq 600;



*A rispondere del questo n. 2 posto dal giudice lo scrivente spiega i criteri ed i risultati di*

*calcolo della superfici:*

Per il calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dal rilievo eseguito e dalla planimetria catastale.

La consistenza ai fini della violazione è stata calcolata in mq lordi commerciali, come previsto dall'agenzia del territorio, mentre la superficie dei balconi, terrazzi e portici, locale tecnico al 30%,

I locali sono così distinti:

1.	cucina	= 14.16 mq
2.	wc	= 8.87 mq
3.	pranzo	= 14.73 mq
4.	ripostiglio	= 7.53 mq
5.	disimpegno	= 9.10 mq
6.	salone	= 69.73 mq
7.	wc2	= 6.55 mq
8.	camera	= 11.00 mq
9.	camera	= 17.62 mq
10.	camera	= <u>16.80 mq</u>

sommano 176.09 mq

mentre la superficie lorda commerciale è stata calcolata secondo quanto dettato dall'agenzia del territorio e riportato nell'allegato Integrativo 3A ed ai fini della valutazione è pari a: 199.46 mq

terrazzo/portici= 199.00 mq

locale tecnico= 14.89 mq

sommano 213,89 mq

	Le superfici da considerare ai fini della valutazione sono:	al 10%
a)	Superficie commerciale della villa: 199,46 mq	sori di
b)	Superficie terrazzi/portici e locali tecnici: 213,89 mq	vedl al
8.	<b>STIMA DELL'IMMOBILE: VILLA</b>	si rica
8.1.	<b>CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE</b>	
	Per la valutazione del valore della villa è stato adottato il criterio di tipo diretto (sintetico-comparativo) suddiviso in due fasi.	
	La prima parte del primo metodo di stima adottato consiste, sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato al metro quadrato di superficie lorda dell'unità, moltiplicato per le superfici descritte al paragrafo precedente.	
	<i>A risposta al 4) questo del giudice, i dati e le fonti e gli elementi dai quali sono stati desunti il valore sono avvenute dalle indagini effettuate in loco, da dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore e dalle pubblicazioni OMI, e da questi dati è stato ricavato un prezzo medio al metro quadrato come riportato al paragrafo 8.2.</i>	com - m La Da (l.:
	Il valore è riferibile ad immobili simile considerati in buono stato ed accumulati da caratteristiche di tipo estrinseche:	Da
	➤ ubicazione urbana;	l c
	➤ Classe demografica di appartenenza del Comune di Palermo;	ha
	➤ Tipologia catastale;	re
	La seconda parte di stima ha tenuto in conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, il cui prezzo medio, applicato nella valutazione rimarrà invariato rispetto al precedente metodo di stima, verrà moltiplicato per una superficie commerciale ragguagliata ossia un valore della superficie commerciale corretto in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.	cl v n
	<i>Lo scrivente, conviene con la CTP di computare la superficie del giardino secondo il manuale dell'agenzia del territorio, calcolata nel seguente modo:</i>	r c

al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali vedi allegato 3A; al 2% per superfici eccedenti detto limite..."

si ricava:

superficie coperta dal fabbricato e magazzino=

$(199,47+26,88) \text{ mq} = 226,35 \text{ mq}$  (vedi allegato 3A)

superficie occupata dal fabbricato e magazzino

$(257,38+26,88) \text{ mq} = 284,27 \text{ mq}$  (vedi allegato 3A)

superficie del lotto di terreno libero da costruzione

$\text{mq. } 1.573,00 - 284,27 \text{ mq} = 1.288,73 \text{ mq}$

computo della superficie al 10%

-  $\text{mq. } 226,35 \text{ mq} \times 5 = 1.131,75 \times 0,1 = 113,17 \text{ mq}$

La rimanente superficie (  $1.288,73 - 1.131,75$  ) dovrà essere computata al 2%

Da cui

$(1.288,73 - 1.131,75) \text{ mq} = 156,98 \times 0,02 = 3,14 \text{ mq}$

Da cui la superficie del lotto ragguagliata è pari a  $(113,17 + 3,14) \text{ mq} = 116,31 \text{ mq}$

## 8.2. INDAGINI DIRETTE

I dati raccolti insieme alle indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore

hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nella tabella che segue, elementi

relativi ad immobili con destinazione analoga, riguardanti le vendite e legati alle caratteristi-

che estrinseche di: location, Comune di appartenenza, tipologia catastale.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di

mercato di ville indipendenti alla periferia di Partanna-Mondello del Comune di Palermo,

nella considerazione che per la sua natura e ubicazione il valore del fabbricato in questione

debba risultare almeno pari ai migliori prezzi spuntati nelle compravendite tra la fine del

secondo semestre 2012 ed il primo semestre relativo all'anno 2013.

I dati di mercato riguardante le compravendite di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione possono essere sintetizzati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	LISTINI	VENDITE	
		MIN	MAX
	OMI <sup>1</sup>	2500	3600
	SIL <sup>2</sup>	2600	3750
<b>VALORI MEDI</b>		<b>2550,00</b>	<b>3675,00</b>

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate accompagnate da un'ampia trattazione della zona censita, si può concludere che i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 2.550,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 3.675,00 \text{ €/mq}$$

Eseguendo la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che il valore medio unitario riferito al secondo semestre del 2012 per questa tipologia edilizia è pari a  $V_m = 3112,50 \text{ €/mq}$ .

### **8.2.1. PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte prima)**

Sulla scorta dei dati ottenuti è possibile ottenere una valutazione orientativa basata sull'indagine effettuata:

- **Superficie lorda** 199,46 mq
- **Superficie terrazzi e portici e locale tecnico** 213,89 mq
- **Superficie raggugliata del terreno** 116,31 mq

Da cui il valore della villa risulta:

<sup>1</sup> Osservatorio Mercato Immobiliare; le pubblicazioni dell'OMI riguardano le quotazioni immobiliari, le statistiche sui volumi di compravendita riferite al secondo semestre 2012.

<sup>2</sup> Scenari Immobiliari Locali; dati raccolti nelle principali agenzie presenti nel comune di Palermo

$3.112,50 \text{ €/mq} \times 199,46 \text{ mq} = \text{€} . 620.819,25$

$3.112,50 \text{ €/mq} \times 30\% \times 213,89 \text{ mq} = \text{€} . 199.719,79$

$3.112,50 \text{ €/mq} \times 116,31 \text{ mq} = \text{€} . 362.014,87$

Dal cui ricavo sommando il primo valore stimato pari a Euro 1.182.553,91

## **8.2.2 PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte seconda)**

Per meglio comprendere il reale valore di mercato da attribuire alla villa in questione vengo-  
no di seguito specificate le variabili che rientrano nella valutazione ossia le caratteristiche  
intrinseche specifiche del corpo di fabbrica.

### **8.2.2.1. Caratteristiche intrinseche**

Le caratteristiche intrinseche della villa si possono sintetizzare in:

- ambienti abitabili areati ed illuminati naturalmente,
- I pavimenti sono in gres porcellanato di ottima fattura;
- Le pareti non presentano segni di dissesti ovvero segni di umidità;
- Le pareti sono rifinite in parte in tonachino e sovrastante strato di idropittura;
- Gli infissi interni sono in legno e completi di maniglie;
- Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è privo di certificazione che attesti la conformità a tutta la normativa vigente in materia;
- L'impianto di distribuzione e di accumulo d'acqua sia calda e fredda è funzionante;
- Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile di ml 3.00;

Alla luce di quanto lo scrivente ha descritto, in considerazione che l'immobile presente degli  
elementi di pregio, legati sia alle finiture della villa sia alla sistemazione del giardino, sulla  
scorta dei dati di mercato acquisiti e allo stato dei luoghi, avvalendosi di indici correttivi  
riporta in tabella l'operazione analitica eseguita:

DESCRIZIONE	SL(mq) <sup>3</sup>	lc'	SLR (mq) <sup>5</sup>
Vetustà <sup>6</sup>	199,46	1,20	239,35
Stato di conservazione e manutenzione <sup>7</sup>	199,46	1,30	259,30
<b>Superficie media</b>			<b>249,32</b>

ottenuta la superficie ragguagliata media pari a 249,32 mq, posso affermare che il valore

dell'immobile è pari a:

$$3.112,50 \text{ €/mq} \times 249,32 \text{ mq} = \text{€} 776.008,50$$

$$3.112,50 \text{ €/mq} \times 30\% \times 213,89 \text{ mq} \times 1,3 = \text{€} 259.635,72$$

$$3.112,50 \text{ €/mq} \times 116,31 \text{ mq} \times 1,3 = \text{€} 470.619,34$$

Da cui sommando ottengo un valore pari ad € 1.506.263,56

*A rispondere al quesito n.3) del giudice lo scrivente sostiene che i coefficienti correttivi*

*utilizzati permettono di rivalutare gli immobile del valore aggiunto in cui essi si trovano*

*nello stato di fatto e legato agli elementi intrinseci ed estrinseci indicati al paragrafo*

*8.2.2.1, infatti la stessa cosa viene eseguita nel calcolo delle tabelle millesimale come*

*riportato nel testo: tabelle millesimali di Rodolfo Cusano ed. Simone, al cap 5 che riporta:*

*"una volta effettuata le misurazioni necessarie dovranno applicarsi ai dati ottenuti i cd.*

*Coefficienti correttivi: cioè alla misurazione in metri quadrati o cubi bisognerà applicarsi*

*una correzione che viene operata moltiplicando l'unità per tutti i coefficienti, i quali sono*

*anche chiamati di riduzione perché consistono in un indice numerico che partendo*

<sup>3</sup> Superficie lorda

<sup>4</sup> Indice correttivo

<sup>5</sup> Superficie lorda ragguagliata

<sup>6</sup> Coefficiente di degrado: ottimo

<sup>7</sup> Stato di conservazione e manutenzione: ottima

dall'unità descesce a mano a mano che le caratteristiche dell'ambiente preso in considerazione peggiorano.....l'applicazione dei coefficienti di riduzione permette di tenere adeguatamente conto di tali diversità e di attribuire a ciascuna caratteristica fisica dell'immobile il giusto peso. Anche la circolare del Ministero dei Lavori pubblici n. 12480 del 26.03.1966 elenca i vari coefficienti..... L'elencazione né tassativa né esaustiva consente al tecnico di eliminare alcuni o applicarne altri che ritiene più adatti allo stabile interessato.

### 9. VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO/DEPENDANCE

Alla luce di quanto enunciato al paragrafo 5.2. è possibile valutare il magazzino/dependance nella sua consistenza originaria cioè considerando una superficie lorda pari a 26,88 mq così come riportato all'allegato planimetrico allegato alla domanda di sanatoria, essendo difficile individuarne i suoi luoghi la consistenza originaria (vedasi allegato 3B) con un valore medio di mercato per l'anno 2012 secondo come riportato nella tabella del paragrafo 8.2. si ottiene:

$$€. 3.112,50 \times 26,88 \text{ mq} = €. 83.664,00$$

Dal valore indicato bisognerà detrarre il costo per il ripristino della consistenza indicata negli elaborati tecnici depositati al Comune di Palermo che lo scrivente ha computato in circa €. 29.604,22 come da computo metrico allegato 3C

Da cui il valore stimato del magazzino/dependance (pertinenza esclusiva della villa) è pari a:

$$€. 83.664,00 - €. 29.604,22 \text{ (spese di ripristino)} = €. 54.059,78$$

### 10. SPESE DA SOSTENERE

Bisogna computare tra le spese gli oneri di concessione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ed il conguaglio delle oblazioni versate.

I conteggi effettuati sulla scorta dei dati raccolti dimostrano che è necessario versare a conguaglio delle oblazione €. 2.567,88, mentre per gli oneri di concessione compresi gli interessi

(costo di costruzione+oneri di urbanizzazione) €. 11.435,13 per una somma complessiva da versare pari ad €. 14.003,01.

### 11. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni ampiamente esposte nei paragrafi precedenti e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data odierna, il valore ricavato come media aritmetica tra il primo e secondo metodo decurtando le spese indicate al paragrafo n.

10, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova il corpo principale (villa) è il seguente:

sintetico-comparativo  $(€.1.182.553,91+€ 1.506.263,56)/2= €. 1.344.408,73$

a detrarre le spese -€.14.003,01 (spese) ottengo un valore pari a €. 1.330. 405,72

Quindi il valore del complesso immobiliare costituito da un corpo principale (villa) ed il magazzino (dependance) stimato è pari a:

$€. 1.330. 405,72+€. €. 54.059,78= €.1.384.465,50$

(un miliontrecentoottantaquattromilaquattrocentosessantacinque/50euro)

### 12. AVVISI AI CREDITORI E DEBITORE

Si veda la comunicazione nell'allegato n. 5.

### 13. ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: documentazione fotografica;

Allegato n. 2: verbali di sopralluogo;

Allegato n.3: planimetrie catastali;

Allegato n.3A: calcolo della superficie commerciale ed occupata della villa;

Allegato n.3B: planimetria magazzino allegata alla domanda di sanatoria;

Allegato n.3C: computo metrico per il calcolo delle demolizioni;

Allegato n.4: richieste e documentazioni varie (accesso agli atti Comune e SSBBA .di

Palermo, elaborati tecnici, ecc);

Allegato n.5: avvisi ai creditore ed al debitore;

Allegato n. 6: tavole tecniche;

Allegato n.7: visure particelle del lotto di pertinenza;

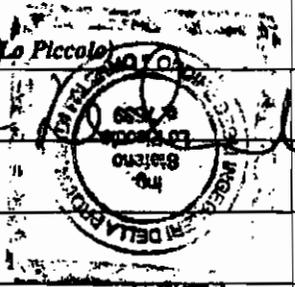
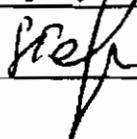
Lo scrivente ritenendo di aver compiuto in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna, la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o necessità.

La presente relazione è costituita da n. 17 pagine di cui n. 17 dattiloscritte e n. 07 allegati e n.3 allegati aggiuntivi.

Carini il 16.01.2014

Il C.t.u.

(f.to Ing. Stefano Lo Piccolo)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
3/2/14  
IL CANCELLIERE  
On. Salvatore I

CONSULENZA TECNICA DI PARTE

OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL C.T.U.

ING. STEFANO LO PICCOLO, NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA

IN DANNO DEI SIGG.RI [REDACTED] (R.G.ES. 664/2012 E

712/2012).

La presente relazione di consulenza si suddivide nei seguenti capitoli:

1. PREMESSA
2. ESAME DELLA CONSULENZA REDATTA DAL CTU ING. LO PICCOLO
3. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

In data 30.9.2013 il sottoscritto ing. Mario D'Amore iscritto al n. 4077 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo, riceveva a mezzo lettera raccomandata a mano (v. All. A) incarico da parte dei Sigg.ri [REDACTED] al fine di predisporre relazione tecnica contenente osservazioni alla consulenza redatta dal Consulente tecnico di ufficio Ing. Stefano Lo Piccolo riguardo un immobile, di loro proprietà, rientrante nella procedura di cui in epigrafe.

Precisamente dalla lettura della succitata lettera di incarico i Sigg.ri

[REDACTED] rappresentavano quanto segue:

*"...Da pochi giorni è stata inviata via PEC la relazione del CTU Ing. Stefano Lo Piccolo, designato dal G.Es. dr. Vincenzo Liotta al fine di stimare l'immobile pignorato sito in Palermo, via Polifemo nn.11/13, identificato al NCEU al foglio di mappa 3, particella 2355, subb.1 e 2.*

*Orbene, il valore di stima raggiunto dal predetto professionista, pari a € 857.601,81, ci sembra evidentemente inferiore rispetto al prezzo di mercato*

effettivo dell'immobile, non avendo tenuto in debito conto lo stesso CTU sia l'estensione del terreno circostante la villa, sia la zona di pregio in cui la stessa è ubicato, sia le relative pertinenze (qualità arboree, dependance, etc.).

Alla luce di quanto precede, con la presente Le conferiamo specifico mandato al fine di predisporre e far pervenire all'Avv. Roberto Battaglia per nostra conto osservazioni sulla CTU, al fine di confutare le tesi esposte nella relazione e pervenire alla determinazione di un valore di stima ben superiore rispetto a quello raggiunto dall'Ing. Lo Piccolo nell'elaborato peritale...".

In data 2.10.2013 perveniva a mezzo posta elettronica certificata (PEC), da parte dell'Avv. R. Battaglia, legale di parte esecutata, copia della consulenza tecnica di ufficio (v. All. B), comprensiva di allegati (v. All. C), redatta dall'Ing. Lo Piccolo consulente tecnico nominato dal S.G. Es.

## **2. ESAME DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO REDATTA DAL CTU**

### **ING. STEFANO LO PICCOLO**

Dall'esame della consulenza tecnica di ufficio (V. All. B et C), emergono una serie di aspetti tecnici non condivisibili e talvolta in contraddizione tra di loro.

Tali aspetti, di cui si parlerà nel seguito rendono di fatto l'elaborato peritale impreciso e lacunoso.

La succitata consulenza tecnica di ufficio viene suddivisa in 13 capitoli.

Il capitolo 5 della succitata consulenza tratta la "DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA", e precisamente "l'ubicazione e la titolarità degli immobili" viene trattata al paragrafo 5.1 (v. All. B).

Al par. 5.2 la "descrizione dei beni" si limita ad una breve e sintetica descrizione della consistenza degli immobili, senza entrare specificamente nel merito delle caratteristiche intrinseche e costruttive dei beni, delle

finiture di pregio e dell'ottimo stato d'uso, in cui gli stessi versano. Nulla viene detto riguardo alle caratteristiche estrinseche e del contesto ambientale in cui il bene ricade (v. All. B).

Al Par. 5.3 l'ing. Lo Piccolo affronta le problematiche relative alla "Regolarità Urbanistica/Edilizia dei Beni".

Alla pag. 7 del succitato paragrafo (v. All. B), si rileva la prima incongruenza tecnica in particolare:

*"n.b. il lotto di pertinenza rappresentato dagli elaborati grafici e dall'elaborato planimetrico è così come si presenta nello stato di fatto, comprendente, rispetto l'estratto di mappa, le particelle identificate ai nn. 1705, 1705 (ndr 1707) e 1715 non menzionate nell'atto di pignoramento e la cui intestazione catastale risulta a nome del de culus, padre degli esecutori; Si deduce che queste siano un refuso ossia non siano state soppresse o non sia stato aggiornato il foglio di mappa..."*

Tale conclusione è palesemente errata in quanto dalla consultazione della documentazione catastale allegata alla consulenza dell'ing. Lo Piccolo ossia visure catastali (v. All. C-7), estratto del foglio di mappa (v. All. C-7 e G), planimetrie catastali dei beni (v. All. C-3) nonché dalla consultazione della visura storica catastale al catasto terreni della p.lla 2355 (particella ove insiste il fabbricato v. All. D), si evince che si tratta di una errata rappresentazione grafica, del lotto di terreno, presente nella planimetria catastale dell'immobile redatta in data 23.12.2002 da tecnico di fiducia dei Sigg.ri [redacted] (v. All. C-3).

Tale errata rappresentazione grafica emerge chiaramente dal raffronto tra la sagoma del lotto di terreno, presente nella planimetria catastale e riportante

soltanto la particella 2355 (v. All. C-3) e la sagoma dello stesso lotto di terreno presente nell'estratto di mappa (v. All. C-7 e G), ove sono riportate oltre che la particella 2355, anche le p.lle 1705, 1707 e 1715, queste ultime tre sono ancora esistenti e non oggetto di alcuna "soppressione", come si evince dalla consultazione delle visure catastali (v. All. C-7 e G) richieste dallo

stesso c.t.u. ing. Lo Piccolo. L'errata conclusione a cui è pervenuto l'ing. Lo

Piccolo avrebbe comportato l'inserimento della superficie delle particelle

1705, 1707 e 1715 non oggetto di pignoramento, all'interno della p.lla 2355

che invece è oggetto di pignoramento, circostanza che realmente avrebbe

umentato la superficie effettivamente pignorata. Quindi a fronte di un

pignoramento riguardante soltanto la particella 2355 si fa menzione e

vengono computate anche le superfici delle particelle 1705, 1707 e 1715 non

oggetto di pignoramento.

Esaminiamo adesso l'aspetto della consistenza dei beni, così come affrontato

dall'ing. Lo Piccolo a pag. 7 (v. All. B) con i calcoli ad avviso dello scrivente non

rispondenti alla realtà.

Dapprima il succitato c.t.u. afferma che:

*"la consistenza ai fini della violazione è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni, mentre la superficie dei balconi, terrazzi e portici, locale tecnico al 30%".*

Successivamente lo stesso tecnico procede ad un rilievo delle superfici dei

singoli vani tralasciando le superfici dei muri interni, pervenendo ad un

valore di mq 176,09. Infine nel conteggio finale senza alcuna giustificazione, il

succitato ingegnere aumenta la superficie precedentemente calcolata in mq

176,09 in mq 180,09 (v. All. B).

Infine l'ing. Lo Piccolo aggiunge alla superficie di mq 180,09 le superfici del terrazzo/portici e del locale tecnico (mq 213,89) pervenendo ad una superficie totale mq 393,98 (v. All. B).

Lo scrivente ritiene opportuno a questo punto effettuare alcune precisazioni circa il calcolo delle superfici di cui occorre tener conto in una corretta valutazione. Le linee guida in questo ambito sono quelle dettate dall'Agenzia del Territorio – Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare". In tale manuale di cui in alligato E vengono indicati i criteri, le linee guida e le modalità di calcolo per le superfici degli immobili facendo riferimento al D.P.R. del 23.3.1998 n. 138.

Alla pagina 10 di tale manuale capitolo 3 paragrafo primo, si parla per l'appunto dei criteri, della superficie commerciale, delle misurazioni, delle pertinenze esclusive e di quant'altro necessario per i fini valutativi €/mq da rapportare all'esatta superficie commerciale.

Tale testo indica a pag. 3.1 relativamente alla valutazione di Interi edifici che comprende anche gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).

#### **Misurazione**

*La misurazione della superficie viene effettuata:*

*a) vani principali e accessori diretti*

*La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.*

*I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore*

massimo di 50 cm.

Il sottoscritto ha quindi proceduto nel corso del sopralluogo effettuato in data 1.10.2013 alle misurazioni tenendo conto, come di consueto della superiore

normativa, raffrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie presenti nella c.t.u.. La superficie lorda commerciale della villa, risulta essere pari a **mq 199**

circa. Si precisa che la superficie dell'originario magazzino oggi dependance pari a **mq 23** è frutto della demolizione dei corpi abusivi. Tale problematica verrà trattata successivamente.

Relativamente alle superfici scoperte terrazza, portico e corpo accessorio è corretto computarle al 30%. Lo scrivente ha rilevato una superficie pari a mq 217,38, che computata al 30% sarà pari a mq 65,21.

Relativamente alla superficie del giardino il Manuale dell'Agenzia del Territorio (v. All. E) così recita:

*"...Superficie scoperta a giardino e similare*

*La superficie dei parchi, giardini e simili:*

- 1) *al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.*
- 2) *al 2% per superfici eccedenti detto limite..."*

Lo scrivente ha quindi rilevato la seguente ulteriore superficie

- |   |             |
|---|-------------|
| - Superficie del lotto di terreno libero da costruzioni | mq 1.332,81 |
| - Superficie occupata dal fabbricato+magazzino          | mq 222,12   |

Si avrà quindi:

**computo superficie al 10%**

- mq 222,12 x 5= 1.110,60 x 0,1=	mq 111,06
----------------------------------	-----------

La rimanete superficie (1.332,81-1.110,60) dovrà essere computata al 2%, si avrà quindi:

$$\text{mq } 1.332,81 - 1.110,60 = \text{mq } 222,21 \times 0,02 = \text{mq } 4,44$$

alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente ritiene opportuno redigere la seguente tabella riepilogativa:

- Superficie corpo principale:	mq	199,31
- Superficie magazzino:	mq	22,81
- Superficie ragguagliata terrazza, portico e locale tecnico	mq	65,21
- Superficie ragguagliata del terreno	mq	115,50
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>402,84</b>

Occorre altresì evidenziare che il c.t.u. procede con la "valutazione dell'immobile" utilizzando due differenti criteri di stima il primo così detto sintetico-comparativo suddiviso in due fasi e il secondo di tipo analitico (v. All. B).

Lo scrivente non condivide l'utilizzo di due diversi metodi di stima, successivamente mediati tra di loro. Di seguito il sottoscritto analizzerà i due metodi scelti dal c.t.u.

Per il primo metodo (sintetico comparativo), procede con la ricerca del valore unitario €/mq. I dati rilevati sono quelli desunti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), dati molto attendibili per i motivi precedentemente esposti del SIL (Scenari Immobiliari Locali dati raccolti nelle principali agenzie presenti nel comune di Palermo) Si precisa che i dati ottenuti dal c.t.u. dalle "principali agenzie immobiliari presenti nel Comune di Palermo" vengono, dal succitato tecnico, utilizzati e mediati con i valori

dell'O.M.I.

I dati ottenuti dagli scenari locali in ogni caso non sono supportati da alcun riferimento o fonte specifica.

Lo scrivente non condivide la metodologia operativa con cui il c.t.u. ricava il valore €/mq non ritenendo congruo l'importo di € 3.112,50 €/mq quale valore unitario. A parere dello scrivente tale valore dovrebbe essere frutto di una conoscenza da parte del c.t.u. del mercato immobiliare locale, suffragato dai dati O.M.I. e non frutto di una semplice media aritmetica.

Il c.t.u. procede successivamente alla valutazione con il primo metodo (parte prima). Dapprima valuta la superficie lorda, presumibilmente quella della villa, e successivamente quella dei terrazzi e dei portici riducendola del 30%, tralasciando completamente la superficie del lotto di terreno (v. All. B pag 10).

Nella seconda parte del primo metodo il c.t.u. applica alcuni coefficienti di svalutazione per vetusta e per stato di conservazione, senza citare alcuna fonte di provenienza valutativa (v. All. B pag. 11), commettendo (v. All. B pag. 12) comunque un grave errore, in quanto applica i coefficienti correttivi alle superfici immobili e non al valore degli immobili stessi.

In questa seconda parte del primo metodo il c.t.u. non considera e quindi non computa completamente la superficie del giardino circostante l'immobile.

Nel secondo metodo adottato dal c.t.u. definito "analitico" (v. All. B pag. 12) lo stesso perviene ad una valutazione secondo la redditualità dello stesso utilizzando valori non supportati da alcun dato certo.

Infatti sia il canone di fitto mensile (€ 2.500,00 €/mese), che il tasso medio

della redditività immobiliare rilevato in zona (3%), non sono in nessun modo giustificati dal c.t.u. attraverso una fonte certa ed incontrovertibile.

Altresì lo scrivente ha rilevato a pagina 13 della relazione redatta dal c.t.u.

ing. Lo Piccolo, nella valutazione del magazzino/dependance una decurtazione pari a € 40.000 per il "ripristino della consistenza indicata negli elaborati tecnici depositati al Comune di Palermo". Il sottoscritto per il ripristino della consistenza indicata negli elaborati tecnici depositati al Comune di Palermo ha redatto un computo metrico estimativo in fogli separati sulla scorta del prezzario regionale del 2013 pervenendo ad un valore di € 7.000,00 circa comprensivo già di un aumento del 20% vista l'esiguità delle lavorazioni da effettuare, a fronte di € 40.000,00 indicati dal c.t.u.

#### **2.1 Considerazioni in merito alla errata determinazione del valore di mercato con l'utilizzazione di due metodi diversi tecnicamente tra loro e successivamente mediati**

Circa la metodologia operativa adottata dal c.t.u. occorre precisare che il consulente ha proceduto erroneamente alla valutazione utilizzando due criteri di stima diversi tra di loro, uno dei quali, il primo quello sintetico comparativo suddiviso tra l'altro in due fasi ed il secondo di tipo analitico.

Si riporta qui di seguito quanto riportato dal c.t.u. nella sua consulenza e precisamente.....

*"...La prima parte del primo metodo di stima adottato consiste, sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato al metro quadrato di superficie lordo dell'unità, moltiplicato per le superfici descritte al paragrafo precedente.*

*Dalle indagini effettuate in loco, da dati riportati dai borsini immobiliari di*

operatori specializzati del settore e dalle pubblicazioni OMI è stato ricavato un prezzo medio al metro quadrato.

Il valore è riferibile ad immobili simili considerati in buono stato ed accumulati da caratteristiche di tipo estrinseche:

ubicazione urbana;

Classe demografica di appartenenza del Comune di Palermo;

Tipologia catastale;

La seconda parte di stima ho tenuto in conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, il cui prezzo medio, applicato nella valutazione rimarrà invariato rispetto al precedente metodo di stima, verrà moltiplicato per una superficie commerciale ragguagliata ossia un valore della superficie commerciale corretto in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Il secondo metodo è analitico per capitalizzazione del reddito ossia mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con opportune aggiunte e detrazioni...".

L'errore in cui incorre il consulente tecnico di ufficio è quello di volere determinare un valore mediando due metodologie operative del tutto differenti tra di loro. Non possono essere comparati e mediati dei valori desunti da metodologie estimative diverse tra loro. In tale maniera si corre il rischio di incappare in una artificiosa serie di sillogismi creando un infondato dualismo in seno alla metodologia operativa a cui si vuole pervenire.

Non può essere ammessa e comparata la contemporanea esistenza di una metodologia estimativa teorica con una metodologia operativa estimativa pratica.

L'incarico conferito al c.t.u. era quello di determinare il valore di mercato di

un bene specifico.

Stimare un bene economico significa come dice il "Serpieri" attribuirgli un valore espresso di regola in unità di moneta rispondente al fine della stima (non possono essere mediatî valori derivanti da due metodologie di stima incomparabili tra di loro)

Il prezzo è un valore storico, ossia è quel valore attribuito dal mercato al bene economico che si considera. Ossia per più probabile valore di mercato di un bene si intende quel valore che si presume possa assumere il bene stesso se inserito nel mercato.

Il metodo sintetico comparativo consiste nel determinare direttamente l'entità del valore venale del bene tramite una comparazione tra il bene di valore venale ignoto e beni analoghi di prezzo noto.

Si tratta quindi di avere la possibilità di poter costituire una serie di beni di cui si conosce il prezzo e che siano analoghi a quelli da valutare. Per fare ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto tra quelli comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio come per esempio lo sviluppo delle superfici espresse in metri quadrati pervenendo poi alla effettuazione di operazioni di qualificazione, classamento e classificazione. Tale metodo di stima viene concluso con l'atto sintetico che porta a classare il bene da stimare secondo la comparazione delle caratteristiche fisiche di uno con quelle rappresentative della classe.

In questo modo verrà effettuato il classamento del bene che verrà ad essere il più probabile valore venale in base al più probabile prezzo rappresentativo della classe.

Discorso a parte merita il metodo analitico utilizzato dal c.t.u. (esplicato

senza alcun riferimento tecnico specifico di cui si dirà in seguito) metodo che come riporta la dottrina dell'estimo deve e può essere applicato quando si debba determinare il beneficio fondiario a mezzo della comparazione del bilancio aziendale (ossia quando non si è a conoscenza del mercato e non se ne conoscono i dati).

Nel caso dei fabbricati, così come riporta il prof. Giuseppe Lo Bianco nel volume primo del Suo libro Dottrina dell'Estimo a pag. 98 "non si ha bisogno di ricorrere a detta equazione, giacchè esiste la possibilità di accertamento di un mercato di fatto per immobili simili a quello da valutare"

A base del metodo analitico bisogna porre il reddito annuo presunto ordinario occorre quindi interpretare il mercato presente, presumere un reddito lordo annuo ordinario e nel caso di immobili urbani determinare il più probabile valore venale servendosi del metodo analitico con determinazione sintetica del reddito presupponendo redditi annui costanti.

Tale metodo "analitico" prende di conseguenza in esame la produttività di un bene proiettata nel futuro.

Il valore venale del bene viene posto pari alla serie di redditi futuri che il bene stesso è ancora capace di produrre

L'applicazione di questo metodo non è possibile per la stima di qualsiasi tipo di bene economico, ma è limitato soltanto a quei beni per cui si è in grado di prevedere il flusso di futuri redditi.

Per i motivi sopra esposti non è corretto voler determinare il valore di mercato di un bene applicando due metodologie estimative diverse tra loro mediandone i valori.

#### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto lo scrivente non condivide i contenuti e risultanze della consulenza tecnica redatta dall'ing. Lo Piccolo. Come già detto ossia risulta essere tecnicamente non corretta sia per quanto riguarda il calcolo delle superfici e sia per quanto riguarda la determinazione del valore unitario a metro quadrato.

L'unico metodo corretto al fine di procedere alla stima del valore immobiliare di un bene è quello dell'utilizzo del metodo sintetico comparativo che trova sempre un riscontro pratico nell'ambito del mercato immobiliare.

Alla luce di quanto sopra, esposto considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché i valori tabellati dell'OMI opportunamente vagliati dallo scrivente in base alla propria conoscenza del mercato immobiliare cittadino

Si ritiene equo considerare un valore unitario di € 3.300 /mq (v. All. F)

Si avrà quindi:

€ 3.300,00 x 402,84 = € 1.329.366,06

Al superiore importo vanno detratte le spese calcolate dall'ing. Lo Piccolo per:

Demolizione del corpo abusivo (dependance) pari a € 7.000,00

Oneri concessori € 14.003,01

**Totale € 21.003,01**

Il valore base d'asta del bene sarà dato dal valore commerciale del bene (€ 1.329.366,06) meno le spese testè calcolate (demolizione + oneri concessori = € 21.003,01)

€ 1.329.366,06 - € 21.003,01 = € 1.308.363,05

Palermo Il 8.11.2013

Ing. Mario D'Amore  


- A. Lettera di incarico.
- B. Relazione.
- C. Allegati.
- D. Visura catastale.
- E. Manuale OVI.
- F. OVI
- G. Rappresentazione grafica

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI PALERMO**

**Sezione IV civile – esecuzioni immobiliari**

**Espropriazione immobiliare RGE n. 664/12-712/12**

**Giudice dell'esecuzione.: dott. Vincenzo Liotta**

**C.T.U.: ing. Stefano Lo Piccolo**

**data il 23.09.2013**

**debitore: sig.ri (A) e (B)**

**creditore:**

**E BANCA**

**NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

## INDICE

0.	PREMESSA	pg. 03	Il sottosc
1.	CONFERIMENTO INCARICO	pg. 03	in via F.
2.	MODALITÀ DI SVOLGIMENTO INCARICO e CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI	pg. 03	7539, è
3.	DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	pg. 04	n. 712/1
4.	SOPRALLUOGHI E VERBALE	pg. 05	NAZIO
5.	DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA	pg. 05	mento:
	5.1 UBICAZIONE E TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI	pg. 05	.
	5.2 DESCRIZIONE DEI BENI	pg. 05	.
	5.3. REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA DEI BENI	pg. 06	Non s
	5.4. STATO DI POSSESSO	pg. 07	
6.	ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI	pg. 07	Con
7.	CONSISTENZA DEI BENI	pg. 07	Stefa
8.	STIMA DELL'IMMOBILE. VILLA	pg. 08	sazic
	8.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	pg. 09	Acco
	8.2. INDAGINI DIRETTE	pg. 09	
	8.2.1. PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte prima)	pg. 10	
	8.2.2. PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte seconda)	pg. 11	L'i
	8.2.2.1 Caratteristiche Intrinseche	pg. 11	1)
	8.3. SECONDO METODO: DESCRIZIONE E VALUTAZ. DEL BENE IN MODO ANALITICO	pg. 12	(p)
9.	VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO/DEPENDANCE	pg. 13	2)
10.	SPESE TECNICHE DA SOSTENERE	pg. 13	cc
11.	CONCLUSIONI	pg. 13	cc
12.	AVVISI AI CREDITORI E DEBITORI	pg. 14	3
13.	ELENCO ALLEGATI	pg. 14	c

## 0. PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Stefano Lo Piccolo nato a Carini (Pa) il 09/09/1978 ed ivi residente

in via F.sco Cangialosi n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n°

7539, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa n. 664/12 RGE riunita con la

n. 712/12 RGE tra i sigg (A) e (B) e la [REDACTED] e BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO SPA per valutare gli immobili descritti nell'atto di pignora-

mento siti a Palermo (Pa) in via Polifemo n. 11/13 ed identificati catastalmente al NCEU:

- Villa: foglio di mappa n. 3, p.lla n. 2355 sub. 1;

- Magazzino/dependance: foglio n.3, p.lla n. 2355 sub. 2;

Non si ravvisa l'esigenza di procedere alla formazione di più lotti.

## 1. CONFERIMENTO INCARICO

Con ordinanza del 15 aprile 2013 l'Ill.mo dott. Vincenzo Liotta nomina il sottoscritto ing.

Stefano Lo Piccolo quale esperto per la valutazione del compendio e per la conseguente fis-

sazione del prezzo base di asta dei beni proposti alla vendita forzata.

Accettato l'incarico in data 11 giugno 2013, lo scrivente prestava il giuramento di rito.

## 2. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO INCARICO e

### CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI

L'incarico è stato svolto con le seguenti modalità:

1) Controllo della completezza della documentazione presentata dai creditori procedenti

(punto 1 del quesito);

2) Analisi della documentazione contenuta nel fascicolo prodotto rispettivamente per

conto della Banca nazionale del lavoro dagli avv. Vittorio e Francesco Balestrazzi mentre per

conto della società [REDACTED] all'avv. Patrizia Barlettelli;

3) Istanza di sopralluogo nei luoghi di causa per il giorno 12 luglio 2013 alle ore 10.00

comunicato ai debitori nel seguente modo (punto 2 del quesito): al sig (A) a mezzo di racco-

mandata A/R n. 146054981293 e n. 146054981282 del 28/06/2013; ai sig (B) a mezzo di	8. is
raccomandata A/R n. 134208782774 del 28/06/2013; mentre ai creditori procedenti a mezzo	9. i
di fax del 27/06/2013; comunicazione del 20/08/2013 per un ulteriore sopralluogo comunica-	10. z
to con racc 1 n. 050285785415 e del 16/09/2013 con racc. 1 n. 050285785415;	4.
4) In data 12 luglio 2013 alle ore 10.00 veniva eseguita la ricognizione dell'immobile ed	1 soprall
e eseguite le riprese fotografiche oltre al rilievo strumentale;	In data 1
5) In data 23 settembre 2013 alle ore 15.30 veniva eseguita la ricognizione del magazzino	debitori,
ampliato e le riprese fotografiche ed il rilievo strumentale;	mità del
6) Individuazione dei beni oggetto del pignoramento (punto 2a);	Considi
7) Verifica sulla regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico (punto 2/b);	27/08/2
come da richiesta al Comune di Palermo a mezzo di PEC e presso la SSBBA di Palermo;	ancora
8) Individuazione catastale dell'immobile e delle sue pertinenze oltre ad accertare la	provve
conformità dei dati catastali e delle planimetrie dello stato di fatto (punto 2-c/d del quesito);	Le vis
9) Redazione della relazione e conclusioni finali (punto 3 e 4 del quesito);	5
10) Adeguata documentazione fotografica (punto 5 del quesito);	
11) Acquisizione di documenti mancanti: elaborati tecnici (punto 6 del quesito);	La pr
<b>3. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA</b>	Atto
Sono stati esaminati i seguenti documenti allegati al fascicolo:	con
1. Nota di trascrizione in data 19.11.2013 ai nn. 49986/39775;	Mon
2. Relazione notarile del 01.03.2013;	da r
3. Certificati catastali e estratto di mappa;	
4. contratto di mutuo rep n. 170943;	I bi
5. atto di precetto;	for
6. istanza di vendita;	to
7. atto di donazione a favore degli esecutati;	ll

8. istanza di riunione delle procedure esecutive;

9. istanza per l'adozione dei provvedimenti ex art. 569 cpc;

10. avviso ai creditori ex art. 498 cpc;

#### **4. SOPRALLUOGHI E VERBALE**

I sopralluoghi sono avvenuti nelle seguenti date:

In data 12.07.2013 alle ore 10.00 lo scrivente si recava sui luoghi come da comunicazione a debitori, per rilevare la consistenza dei beni ed rinviando le operazioni per riscontrata difformità del magazzino in oggetto e chiedendo al sig. Giudice l'ausilio di collaboratori.

Considerato l'esito del giudice, lo scrivente fissava un ulteriore sopralluogo in data 27/08/2013 che veniva rinviato per l'assenza degli esecutati per motivi di forza maggiore; ancora, in data il 18.09.2013, rinviato telefonicamente in data 23.09.2013, giorno in cui si provvedeva al rilevamento dei beni e alle riprese fotografiche.

Le visite sono state documentata dalla redazione dei verbali di sopralluogo.

#### **5. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

##### **5.1 UBICAZIONE E TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI**

La proprietà è stata accertata con il seguente documento:

Atto di donazione del 20/01/2009 ai rogiti del notaio Giovanna Falcone rep. N. 5910/3339 con il quale i sigg. "A" e "B" ricevono: " *fabbricato sito a Palermo, località Partanna-Mondello..... costituito da una unità immobiliare abitativa ubicata al piano terra, composto da nove vani e mezzo catastali e da un locale di sgombero ubicato al piano terra....* "

##### **5.2 DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni si trovano in via Polifemo n. 11/13 a Palermo in località Partanna-Mondello e sono formati da un corpo principale, chiamato in seguito *villa*; un magazzino ampliato e trasformato in abitazione, denominato in seguito *dependence*; e un magazzino in struttura precaria.

Il corpo principale (*villa*) si articola nel seguente modo: cucina, pranzo, doppio w.c., disim-

<p>pegno n.3 camere da letto, ripostiglio, salone, oltre ai portici e terrazze di piano, ed un locale</p>	<p>seguito si ripor</p>
<p>tecnico interrato con accesso esterno.</p>	<p>La zona omo</p>
<p>Il magazzino (dependance), oggi, si presenta modificato nella consistenza originaria (vedi catastazione ed elaborati tecnici), infatti, risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.</p>	<p>all'art. 8 ripor</p>
<p>Infine, durante i sopralluoghi si rilevava la presenza di un magazzino in struttura precaria, destinato a deposito, e realizzato in pannelli coibentati poggianti su una basa in c.a.</p>	
<p>Per la regolarità urbanistica e per lo sviluppo delle superfici e della loro consistenza si rimanda ai paragrafi successivi.</p>	<p>Si ritiene c</p>
<p><b>5.3. REGOLARITA' URBANISTICA/EDILIZIA DEI BENI</b></p>	<p>costruzior</p>
<p>Dal titolo di proprietà si evince che gli immobili sono stati realizzati giusta concessione edilizia n. 733 del 17/04/1978; successivamente è stata inoltrata domanda di concessione edilizia in sanatoria al Comune di Palermo in data 17/09/1986 prot. llo n. 13228 e richiesta alla SS.BB.,AA. di Palermo il relativo nulla osta del 26/11/2002 prot. llo n. 21668.</p>	<p>dependan 380/2001 È possib</p>
<p>Dalla documentazione visionata presso il Comune di Palermo si evince che la consistenza della villa è congruente allo stato dei luoghi ad eccezione di piccole modifiche prospettiche (vedi allegato 6: tavola grafica); mentre il magazzino/dependance, oggi, si presenta modificato nella consistenza, infatti risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.</p>	<p>n.b.: il l trico e le part mento (vedas</p>
<p>Quest'ultima trasformazione è stata effettuata, ad avviso dello scrivente, in data antecedente al 06/09/2007 e comunque successivamente al 06/11/2005 come appurato dalla cronologia di</p>	<p>se o n 5.4. :</p>
<p>foto aeree messe a disposizione da google earth.</p>	<p>Al m</p>
<p>Considerato che l'intervento si prefigura, realizzato in assenza di permesso di costruire, lo scrivente, al fine di verificare la possibile regolarizzazione di tale abuso, ha provveduto ad individuare l'area all'interno del PRG del Comune di Palermo e le reative prescrizioni che di</p>	<p>Si ri</p>

cale

seguito si riportano.

La zona omogena su cui ricade l'immobile è zona B2 e le norma di attuazione del piano

edi

all'art. 8 riportano i requisiti che devono rispettare gli interventi di ampliamento:

al

- lotto non inferiore a mq 600;
- superficie coperta non superiore a mq 150;
- altezza massima total ml 7,20 fuori terra;
- volume complessivo pari o inferiore a mc 600;
- distacchi minimi dai confini ml 5;
- distanze tra pareti finestra non minore di ml. 10;

ia,

CONSERVATORI DELLA

REG.  
SILVANO  
LO PIAZZA  
N. 7539

Si ritiene che detti parametri (sup. cop e vol. complessivo) non sono rispettati dalle realizzate costruzioni (villa, dependance e magazzino in struttura precaria) e quindi, si deduce che la dependance ed il magazzino in struttura precaria sono insanabile secondo l'art. 36 DPR 380/2001 già art. 13 L. 47/85.

È possibile la messa in pristino dello stato dei luoghi.

n.b.: il lotto di pertinenza rappresentato dagli elaborati grafici e dall'elaborato planimetrico e così come si presenta nello stato di fatto, comprende, rispetto l'estratto di mappa, le particelle identificate ai nn. 1705, 1705 e 1715 non menzionate nell'atto di pignoramento e la cui intestazione catastale risulta a nome del decuius (C), padre degli esecutati (vedasi allegato n.7); Si deduce che queste siano un refuso ossia non siano state soppresse o non sia stato aggiornato il foglio di mappa.

#### 5.4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo è emerso che i beni sono abitati dai debitori (A) e (B).

#### 6. ESISTENZA DI VINCOLI ED ONERI

Si rimanda alle relazioni notarili contenute nel fascicolo.

#### 7. CONSISTENZA DEI BENI

Per il calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state ricavate dal rilievo eseguito e dalla planimetria catastale.

La consistenza ai fini della violazione è stata calcolata in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni, mentre la superficie dei balconi, terrazzi e portici, locale tecnico al 30%.

I locali sono così distinti:

1. cucina = 14.16 mq

2. wc = 8.87 mq

3. pranzo = 14.73 mq

4. ripostiglio = 7.53 mq

5. disimpegno = 9.10 mq

6. salone = 69.73 mq

7. wc2 = 6.55 mq

8. camera = 11.00 mq

9. camera = 17.62 mq

\* 10. camera = 16.80 mq

sommano 176.09 mq

mentre la superficie lorda commerciale ai fini della valutazione è pari a: 180.40 mq

terrazzo/portici= 199.00 mq

locale tecnico= 14.89 mq

sommano 213,89 mq

Le superfici da considerare ai fini della valutazione sono:

a) Superficie commerciale della villa: 180.40 mq

b) Superficie terrazzi/portici e locali tecnici: 213.89 mq

8. **STIMA DELL'IMMOBILE: VILLA**

### 8.1. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la valutazione del valore della villa sono stati adottati due criteri, di cui il primo di tipo diretto (sintetico-comparativo) suddiviso in due fasi ed il secondo di tipo analitico.

La prima parte del primo metodo di stima adottato consiste, sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato al metro quadrato di superficie lorda dell'unità, moltiplicato per le superfici descritte al paragrafo precedente.

Dalle indagini effettuate in loco, da dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore e dalle pubblicazioni OMI è stato ricavato un prezzo medio al metro quadrato.

Il valore è riferibile ad immobili simile considerati in buono stato ed accumulati da caratteristiche di tipo estrinseche:

- ubicazione urbana;
- Classe demografica di appartenenza del Comune di Palermo;
- Tipologia catastale;

La seconda parte di stima ha tenuto in conto delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, il cui prezzo medio, applicato nella valutazione rimarrà invariato rispetto al precedente metodo di stima, verrà moltiplicato per una superficie commerciale ragguagliata ossia un valore della superficie commerciale corretto in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile.

Il secondo metodo è analitico per capitalizzazione del reddito ossia mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con opportune aggiunte e detrazioni.

### 8.2. INDAGINI DIRETTE

I dati raccolti insieme alle indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nella tabella che segue, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga, riguardanti le vendite e legati alle caratteristiche estrinseche di: location, Comune di appartenenza, tipologia catastale.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di ville indipendenti alla periferia di Partanna-Mondello del Comune di Palermo, nella considerazione che per la sua natura e ubicazione il valore del fabbricato in questione debba risultare almeno pari ai migliori prezzi spuntati nelle compravendite tra la fine del secondo semestre 2012 ed il primo semestre relativo all'anno 2013.

I dati di mercato riguardante le compravendite di cui si dispone e che sono stati posti a base della presente valutazione possono essere sintetizzati nella tabella che segue:

TIPOLOGIA	LISTINI	VENDITE	
		MIN	MAX
	OMI <sup>1</sup>	2500	3600
	SIL <sup>2</sup>	2600	3750
<b>VALORI MEDI</b>		<b>2550,00</b>	<b>3675,00</b>

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate accompagnate da un'ampia trattazione della zona censita, si può concludere che i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 2.550,00 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 3.675,00 \text{ €/mq}$$

Eseguendo la media aritmetica dei dati sopra riportati, è possibile ricavare che il valore medio unitario riferito al secondo semestre del 2012 per questa tipologia edilizia è pari a  $V_m = 3112,50 \text{ €/mq}$ .

### 8.2.1. PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte prima)

Sulla scorta dei dati ottenuti è possibile ottenere una valutazione orientativa basata sull'indagine effettuata:

<sup>1</sup> Osservatorio Mercato Immobiliare; le pubblicazioni dell'OMI riguardano le quotazioni immobiliari, le statistiche sui volumi di compravendita riferite al secondo semestre 2012.

<sup>2</sup> Scenari Immobiliari Locali; dati raccolti nelle principali agenzie presenti nel comune di Palermo

• Superficie lorda 180,40 mq

• Superficie terrazzi e portici e locale tecnico 213,89 mq

Da cui il valore della villa risulta:

$3.112,50 \text{ €/mq} \times 180,40 \text{ mq} = \text{€} 561.495,00$

$3.112,50 \text{ €/mq} \times 30\% \times 213,89 \text{ mq} = \text{€} 199.719,79$

Dal cui ricavo sommando il primo valore stimato pari a Euro 761.214,79

### **8.2.2' PRIMO METODO: VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (parte seconda)**

Per meglio comprendere il reale valore di mercato da attribuire alla villa in questione vengono di seguito specificate le variabili che rientrano nella valutazione ossia le caratteristiche intrinseche specifiche del corpo di fabbrica.

#### **8.2.2.1. Caratteristiche intrinseche del fabbricato**

Le caratteristiche intrinseche della villa si possono sintetizzare in:

- ambienti abitabili areati ed illuminati naturalmente,
- I pavimenti sono in gres porcellanato di ottima fattura;
- Le pareti non presentano segni di dissesti ovvero segni di umidità;
- Le pareti sono rifinite in parte in tonachino e sovrastante strato di idropittura;
- Gli infissi interni sono in legno e completi di maniglie;
- Gli infissi esterni sono costituiti da persiane in legno;
- L'impianto elettrico è funzionante ed è privo di certificazioni che attestino la conformità a tutta la normativa vigente in materia;
- L'impianto di distribuzione e di accumulo d'acqua sia calda e fredda è funzionante;
- Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile di ml 3.00;

Alla luce di quanto lo scrivente ha descritto, in considerazione che l'immobile presente degli elementi di pregio, legati sia alle finiture della villa sia alla sistemazione del giardino, sulla

scorta dei dati di mercato acquisiti e allo stato dei luoghi, avvalendosi di indici correttivi

riporta in tabella l'operazione analitica eseguita:

DESCRIZIONE	SL(mq) <sup>3</sup>	Ic'	SLR (mq) <sup>4</sup>
Vetustà <sup>6</sup>	180,40	1.20	216,48
Stato di conservazione e manutenzione <sup>7</sup>	180,40	1.30	234,52
Superficie media			225,50

ottenuta la superficie ragguagliata media pari a 225,50 mq, posso affermare che il valore dell'immobile è pari a:

$$3.112,50 \text{ €/mq} \times 225,50 \text{ mq} = \text{€ } 701.868,75$$

$$3.112,50 \text{ €/mq} \times 30\% \times 213,89 \text{ mq} \times 1.3 = \text{€ } 259.635,72$$

Da cui sommando ottengo un valore pari ad € 961.504,47

### 8.3. SECONDO METODO: DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IN

#### MODO ANALITICO

Ricavo il valore di capitalizzazione nel seguente modo:

Fm = fitto mensile medio unitario rilevato per immobili simili: 2.500,00 €

RAL = reddito annuo lordo: 2500,00 € x 12 = 30000 €/annui

S= spese pari al 20 % = € 6000,00

R.N. = reddito netto ottenuto RAL-S= 30000,00-6000,00= € 24.000,00

T = tasso medio della redditività immobiliare rilevato in zona = 3%

<sup>3</sup> Superficie lorda

<sup>4</sup> Indice correttivo

<sup>5</sup> Superficie lorda ragguagliata

<sup>6</sup> Coefficiente di degrado: ottimo

<sup>7</sup> Stato di conservazione e manutenzione: ottima

rettivi

Ve valore di capitalizzazione = RN/T

Da cui ottengo €. 24.000/0.03=€. 800.000,00

### 9. VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO/DEPENDANCE

Alla luce di quanto enunciato al paragrafo 5.2. è possibile valutare il magazzino/dependance

nella sua consistenza originaria cioè considerando una superficie lorda pari a 26,00 mq con

un valore medio di mercato per l'anno 2012 secondo come riportato nella tabella del paragra-

fo 8.2.

si ottiene:

€. 3.112,50x26,00 mq= €. 80.925,00

Dal valore indicato bisognerà detrarre il costo per il ripristino della consistenza indicata negli

elaborati tecnici depositati al Comune di Palermo che lo scrivente ha computato in circa

€.40.000,00.

Da cui il valore stimato del magazzino/dependance (pertinenza esclusiva della villa) è pari a :

80.925,00-40.000,00 (spese di ripristino)=€40.925,00

### 10. SPESE DA SOSTENERE

Bisogna computare tra le spese gli oneri di concessione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) ed il conguaglio delle oblazioni versate.

I conteggi effettuati sulla scorta dei dati raccolti dimostrano che è necessario versare a con-

guaglio delle oblazione €. 2.567,88, mentre per gli oneri di concessione compresi gli interessi

(costo di costruzione+oneri di urbanizzazione) €. 11.435,13 per una somma complessiva da

versare pari ad €. 14.003,01. Non vengono computate le spese di demolizione del magazzino

in struttura precaria in quanto lo stesso può essere rimosso dagli esecutati.

### 11. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni ampiamente esposte nei paragrafi precedenti e dei conteggi

eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data odierna, il valore ricavato come

media aritmetica tra il primo e secondo metodo decurtando le spese indicate al paragrafo n.

10, nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova il corpo principale (villa) è il seguente:

sintetico-comparativo  $(€.761.214,79+€ 961.504,47)/2= €. 861.359,63$

analitico

€. 800.000,00

da cui:  $(€.861.359,63+€.800.000,00)/2-€.14.003,01$  (spese) = €. 816.676,81

Quindi il valore del complesso immobiliare costituito da un corpo principale (villa) ed il ma-

gazzino (dependance) stimato è pari a:

€. 857.601,81 (ottocentocinquantesettecentouno/81)

## 12. AVVISI AI CREDITORI E DEBITORE

Si veda la comunicazione nell'allegato n. 6.

## 13. ELENCO ALLEGATI

Allegato n. 1: documentazione fotografica;

Allegato n. 2: verbali di sopralluogo;

Allegato n.3: planimetrie catastali;

Allegato n.4: richieste e documentazioni varie (accesso agli atti comune e. SSBB.AA .di

Palermo, elaborati tecnici, ecc);

Allegato n.5: avvisi ai creditore ed al debitore;

Allegato n. 6: tavole tecniche;

Allegato n.7: visure particelle del lotto di pertinenza;

Lo scrivente ritenendo di aver compiuto in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna, la presente relazione e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o necessità.

La presente relazione è costituita da n. 16 pagine di cui n. 14 dattiloscritte e n. 07 allegati.

Carini il 23.09.2013

il C.t.u.

(f.to Ing. Stefano Lo Piccolo)

TRIBUNALE DI PALERMO

Sezione IV civile - esecuzioni immobiliari

Espropriazione Immobiliare RGE n. 664/12-712/12

Giudice dell'esecuzione.: dott. Vincenzo Liotta

C.T.U.: Ing. Stefano Lo Piccolo

data il 26.08.2014

debitore: sig.ri (A) e (B)

creditore: ██████████ E BANCA

NAZIONALE DEL LAVORO SPA e CREDITO SICILIANO SPA

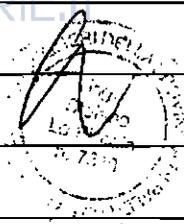
*VPaggiatti*

*R. 4.9.14*

DEFINIZIONE  
Palermo 08 SET 2014 \*  
IL GIUDICE  
Vincenzo Liotta  
Cancelliere  
Dott.ssa Dolores Lo Iacono

## INDICE

0.	PREMESSA	pg. 03
1.	NOTE SULLA SERVITÙ	pg. 03
2.	DESCRIZIONE DELLA SERVITÙ DA COSTITUIRE NEL LOTTO	pg. 04
3.	STIMA DELLA SERVITÙ	pg. 04
4.	CONCLUSIONI	pg. 04
5.	AVVISI AI CREDITORI E DEBITORI	pg. 16
6.	ELENCO ALLEGATI	pg. 16



## 0. PREMESSA

Il sottoscritto Ingegnere Stefano Lo Piccolo nato a Carini (Pa) il 09/09/1978 ed ivi residente in via F.sco Cangialosi n. 8, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo al n° 7539, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa n. 664/12 RGE riunita con la n. 712/12 RGE tra i sigg (A) e (B) e la [REDACTED] BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA e CREDITO SICILIANO SPA, per valutare gli immobili descritti nell'atto di pignoramento siti a Palermo (Pa) in via Polifemo n. 11/13ed identificati catastalmente al NCEU:

- Villa: foglio di mappa n. 3, p.lla n. 2355 sub. 1;
- Magazzino/dependance: foglio n.3, p.lla n. 2355 sub. 2;

in data 27.09.2013 è stata depositata presso la cancelleria del Tribunale di Palermo, sezione IV civile-esecuzioni immobiliari la relazione di stima.

All'udienza del 10/07/2014 il giudice chiede all'esperto di chiarire se... <<sull'immobile da porre in vendita graverà servitù di passaggio in favore della parte di giardino non pignorata, ..... per deporre la relazione integrativa in cui chiarire in considerazione della futura vendita dell'immobile con l'esclusione delle particelle nn. 1705, 1708 e 1715, se detta vendita separata determinerà l'interclusione del fondo costituito dalla citate particelle e in caso positivo, che incidenza in termini economici sulla stima del lotto può avere la costituzione della servitù di passaggio gravante nel bene pignorato>>.

## 1. NOTE SULLA SERVITÙ

La letteratura in materia di servitù di passaggio, afferma che il fondo (rustico o urbano) circondato da fondi altrui e che non ha uscita sulla pubblica via, né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto ad ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione o il conveniente uso del proprio fondo.

Il passaggio deve essere stabilito in quella parte del fondo per cui l'accesso alla pubblica via risulta il piu breve e di minore danno per il fondo servente.

La servitù dovrà essere registrata presso l'agenzia delle entrate e trascritta presso l'agenzia del territorio.

Il caso da esaminare presuppone l'istituzione della servitù di passaggio da gravare sul fondo degli esecutati indicato con la particella 2355 a favore delle particelle identificate ai nn. 1705, 1708 e 1715 in quanto, queste stesse, non trovano accesso diretto su strada; di seguito saranno denominati il primo fondo servente (A) ed il secondo fondo dominante (B).

L'istituzione della servitù produrrà sul fondo servente una svalutazione del valore indicato nella precedente perizia di stima.



## 2. DESCRIZIONE DELLA SERVITÙ DA COSTITUIRE NEL LOTTO

L'elaborato grafico proposto schematizza i percorsi individuati per l'esercizio della servitù nel seguente modo: la prima avrà una sezione pari a mt. 2,50 per consentire il transito di mezzi a trazione, sviluppata su una lunghezza pari a mt 17,40 c.a., (percorso piu breve dal cancello su strada); la seconda, a piede, sarà posta nel retro prospetto per consentire il passaggio al fondo identificato con la particella n. 1715, ed avrà una larghezza pari a mt. 2.00 ed estesa sul fondo servente per una lunghezza pari a mt 5.37, il tutto per una superficie totale pari a mq 54,24, suddivisa nel seguente modo:

$$1) 2,50 \times 17,40 = 43,50 \text{ mq}$$

$$2) 2,00 \times 5,37 = 10,74 \text{ mq}$$

## 3. STIMA DELLA SERVITÙ

L'attivazione e l'esercizio della servitù generano sul fondo servente un deprezzamento che verrà calcolato con il metodo complementare (*teoria e metodo dell'estimo urbano, a cura di*

*A. Realfonzo, Roma 1994*).

Il deprezzamento inteso come risarcimento del danno arrecato dall'apposizione della servitù

di passaggio è calcolata:

$$D = V_c + S$$

$V_c$  = valore di mercato dell'area interessata dalla servitù

$S$  = spese per rendere indipendenti il fondo servente da quello dominante

mentre il valore del lotto posto in vendita sarà dato da

$$V = V_s - D$$

Dove  $V_s$  = valore di mercato senza servitù e  $D$  = deprezzamento

Per valutare l'area soggetta a servitù si prende in considerazione il manuale dell'agenzia del

territorio, nella parte relativa al calcolo dell'area di pertinenza della villa, ossia calcolata nel

seguinte modo: *al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali*

*e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e*

*perimetrali; al 2% per superfici eccedenti detto limite..."*

L'area occupata dalla servitù, infatti, è fuori dal quintuplo della superficie della villa quindi la

superficie occupata dalla servitù, verrà computata al 2%,

si ottiene un valore dell'area raggugliata pari a:

$$54,24 \text{ mq} \times 0,02 = 1,085 \text{ mq}$$

Tenendo conto del valore di mercato calcolato nella precedente perizia ossia un valore di

3.112,50 €/mq

Si ricava il valore dell'area raggugliata secondo i metodi applicati nella precedente perizia:

1)  $3.112,50 \times 1,085 = 3.377,06 \text{ €}$

2)  $3.112,50 \times 1,085 \times 1,3 = 4.390,18 \text{ €}$

Mediando i due valori ottengo il valore dell'area (raggugliata) soggetta a servitù pari a

3.883,62 €.

Ancora il deprezzamento, deve tenere conto delle opere da realizzare per schermare il fondo

servente da quello dominante, attraverso le seguenti opere:

- muro di recinzione con rete e paletti lungo la servitù nel fronte principale;

collocazione di n. 2 canelli;

muro di recinzione con rete e paletti lungo la servitù nel retro prospetto;

il tutto meglio esplicitato nel computo metrico allegato e per una spesa pari a 7.706,84 €

da cui ricavo il valore del deprezzamento pari a:

$$D = (3.883,62 € + 7.706,84 €) = 11.590,46 €$$

#### 4. CONCLUSIONE

Alla luce delle considerazioni esposte, il lotto, oggetto della vendita giudiziaria sarà costituito

da una Villa identificata al foglio di mappa del Comune di Palermo al n. 3, p.lla n. 2355 sub.

1, ed un Magazzino/dependance, identificata al foglio n.3, p.lla n. 2355 sub. 2; entrambi ubicati a Palermo in via Polifemo n. 11/13.

Il corpo principale (villa) si articola nel seguente modo: cucina, pranzo, doppio w.c., disimpegno, n.3 camere da letto, ripostiglio, salone, oltre ai portici e terrazze di piano, ed un locale tecnico interrato con accesso esterno.

Il magazzino (dependance), oggi, si presenta modificato nella consistenza originaria (vedi catastazione ed elaborati tecnici), infatti, risulta modificato con ampliamenti in c.a. oltre al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.

Il lotto su cui ricadono gli immobili ha un'estensione (compresa l'area di sedime dei fabbricati) pari a 1573,00 mq, e confina a sud ed ovest con la strada d'accesso, a nord con la particella n. 1707 ed altra proprietà ed ad est in parte con la particella nn. 1715 e con proprietà aliena.

Altresi, il bene posto in vendita, sarà gravato da una servitù di passaggio indicata nell'elaborato grafico e nella presente perizia.

La consistenza determinata ai fini della valutazione è la seguente:

a) villa

- Superficie lorda 199,46 mq
- Superficie terrazzi e portici e locale tecnico 213,89 mq
- Superficie ragguagliata del terreno 116,31 mq

b) Magazzino/dependance

- superficie lorda 26,88 mq

c) superficie gravata servitù 54,24 mq

Sulla base delle considerazioni ampiamente già esposte nella perizia suppletiva si ritiene che

il valore stimato del complesso immobiliare, cioè del lotto da porre in vendita, in sintesi

composto da una corpo principale (villa) e un magazzino (dependance) decurtando le spese

indicate al paragrafo n. 10 della perizia suppletiva, e decurtando il deprezzamento calcolato

per la servitù di passaggio nella situazione di fatto e di diritto in cui si trovano è pari secondo

la formula  $V=V_s-D$ , ad:

$V_s = \text{€. 1.384.465,50}$  (valutazione del bene indicato nella precedente perizia)

$D = \text{€. 11.590,46}$  (deprezzamento della servitù e spese)

Da cui ricavo il valore del lotto posto in vendita pari a:

$$(\text{€. 1.384.465,50} - \text{€. 11.590,46}) = \text{€. 1.372.875,04}$$

(un miliontrecentosettantaduemilaottocentottatacinque/04euro)

## 5. AVVISI AI CREDITORI E DEBITORE

Si veda la comunicazione nell'allegato III

## 6. ELENCO ALLEGATI

Allegato I: rappresentazione grafica con indicata la servitù di passaggio;

Allegato II: computo metrico delle opere da realizzare;

Allegato III: avviso ai creditori e debitori;

Lo scrivente ritenendo di aver compiuto in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna, la

presente sintesi e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o necessità.

La presente relazione è costituita da n. 8 pagine di cui n. 8 dattiloscritte e n. 03 allegati.

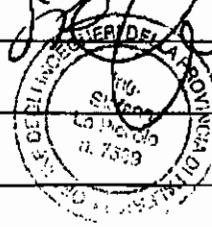
Carini il 26.08.2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.L.u.

(f.to Ing. Stefano De Piccolo)

~~UFFICIO  
21/8/14  
CANCELLERIA  
S. Sabina~~

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Verbale di sepellimento

Il sottoscritto ing. Stefano La Rocca, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Palermo al n. 7539 su incarico del sig. Giulio Liotte Vircuso, nell'esecuzione verbale n. 664/12 + 712/12 ROO, in data 12/07/2013 alle ore 10.00 si è recato nei luoghi di cui sopra e a Palermo in via Polifemo n. 11/13 (P.T. <sup>di via principale</sup> ~~di via principale~~ al foglio di mappa n. 3 p.lla n. 2355 sub 1 e del lotto ~~mappe~~ identificato da uno foglio di mappa p.lla 2355 sub 2. da recente esame il rilievo metrico e fotografico dell'area verbale (sup principale) identificò con il sub 1.

Per quanto riguarda il citato mugozzino si riscontra che ha subito modifiche planimetriche ed è stato edificato col obsoleto. Per il rilievo di parti ultime univale si chiede al sig. Giulio di essere autorizzato e servirsi di collaboratori per il rilievo dello stesso. Inoltre nel lotto di fattura si trova un mugozzino realizzato in pietre e coperture in Iso rock. Al ~~quello~~ sono presenti i sigg. ~~[redacted]~~ che sottoscriverò il presente verbale. Le operazioni si dimostrarono alle ore 11.15.

Stefano La Rocca



Verbo

In data 20.08.2013 Comm. ore lo scrivente agli esecutori, gli effettua un ulteriore sopralluogo per rilevare la consistenza del murgoglio trasformata in data 27/08/2013 alle ore 11.00.

Nella data fissata per il sopralluogo lo scrivente riceve una telefonata nella quale gli esecutori si trovano a Vulcano per la gestione di un lotto e chiedono di rinviare le operazioni dello CTO in data successiva al 14 settembre 2013.

Lo scrivente, offeso quanto sopra descritto, avvia le operazioni di CTO, presso Cantina Teleferico in data successiva al 14 settembre 2013

Il sottoscritto

Verbale

In data 23.09.2013, il CTO ing. Stefano de Piccolo, si è recato sui luoghi di lavoro sita in via Palese di proprietà dei sigg. [redacted], fissato telefonicamente a seguito della comunicazione del 17.09.2013 di pervenire al sopralluogo in data 19.09.2013.

Il CTO esegue il rilievo meteo del murgoglio completo e trasformata in abitudine e quello fotografico. Il CTO rileva anche un murgoglio, del resto rilevato in sintesi presso lo scrivente dove, letto il presente verbale allo presente del sig. [redacted] alle ore 15.45. Le operazioni sopra descritte

23.09.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT