

Ing. Lucio Vadalà  
Via Pindaro, 15  
90151 PALERMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da B.N.L.  
contro [REDACTED]  
R. G. N. 44/2006

• Relazione di Consuecenza

Allegati

- Verbale di Sopralluogo del 19/04/2010 (all. n. 1)
- Visura, effettuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, dell'immobile (vill.), oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario snc: (Fg. 5, Part.lla 656) P. S.; P. T.; P. I (all. n. 2)
- Visura, effettuata al Catasto Terreni del Comune di Palermo, dell'immobile (terreno), ubicato nel Comune di San Cipirello (PA), identificato al Fg. ..., Particella n. 256 (all. n. 3)
- Visura, effettuata al Catasto Terreni del Comune di Palermo, dell'immobile (terreno), ubicato nel Comune di San Cipirello (PA), identificato al Fg. ..., Particella n. 271 (all. n. 4)
- Copia istanza (Prot. n° 3752, del 08/03/2010) di richiesta atti e abitabilità, al Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello (PA), per l'immobile, oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario snc: Piano S.; Piano T.; Piano I (all. n. 5)
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle n. 256 e 271 del Foglio di Mappa 5 del Catasto Terreni del Comune di San Cipirello (PA), prot. n° 3752 del 22/03/2010 (all. n. 6)
- Copia Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1884 del 28/01/1999 (all. n. 7)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Professionista  
Ing. Lucio Vadalà

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA  
N. 44/2006 RUOLO ESECUTIVO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R. G. N. 44/2006  
promossa da B.N.L. contro [REDACTED]

Il G. Es. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI del Tribunale Civile di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, all'udienza del 16/12/2009, ha conferito al sottoscritto Ing. Lucio Vadalà, iscritto al n. 3911 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, l'incarico di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

Lo scrivente, all'udienza del 16/12/2009, ha prestato giuramento di rito dinanzi al Sig. G. Es. e si è riservato di comunicare, alle parti, l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi.

All'udienza del 16/12/2009, il G. Es. ha formulato allo scrivente il seguente quesito:

- 1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex Art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex Art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al Giudice quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- 2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:
  - a. All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

- b. Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo Urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici Comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione di sedime calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.
- c. All'identificazione Catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze Catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee, all'esatta individuazione dei beni ed ad effettuare il rilievo planimetrico.
- 3) Rediga, quindi, in fascicoletti separati tante relazione di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a. L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati Catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera e da un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della Concessione o Licenza Edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di Agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di destinazione Urbanistico previsto dalla vigente Normativa.
- b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.
- c. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- d. L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura Condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatori dello stesso o i vincoli connesso con il suo carattere storico artistico;
- e. L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

- a. All'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)
- b. Alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni per la stima;
- c. Ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sol quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.);

5) Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima, almeno, due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito, direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore precedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone altresì che:

7) In applicazione di quanto disposto dal Garante, per la protezione dei dati personali, con provvedimento del 07/02/2008, il consulente ometta nel testo della relazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali ad es., l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), B), C) e vi a di seguito), provvedendo a specificare, in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto della coppia informativa della relazione;

- ESAME DEGLI ATTI
- RISPOSTE AI QUESITI POSTI DALLA S. V.
- ESAME DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI
- TAVOLA SINOTTICA RIEPILOGATIVA

### SOPRALLUOGO

Lo scrivente C.T.U., nell'espletare il mandato conferitogli dal Sig. G. Es. DOTT. GIUSEPPE SIDOTI, ha effettuato il Sopralluogo il giorno 19/04/2010, alle ore 10.30, a San Cipirello, in Contrada Gianvicario snc, dove sono siti i luoghi oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

In questa occasione, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della situazione dei luoghi, ha effettuato rilievi e misure, riportandoli in separato foglio; ha verificato metricamente la rispondenza dell'immobile esaminato, e precisamente i Piani scantinato, Terra e Primo con le relative Planimetrie Catastali, ha scattato alcune foto ed ha redatto il Verbale di Visita che si allega alla presente relazione. (all. n. 1)

### ESAME DEGLI ATTI

Dall'esame degli atti, relativi alla procedura di esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato quanto segue:

La Banca Nazionale del Lavoro,

Premesso

che il Tribunale di Termini Imerese (PA), con *Decreto n. 41 del 19/02/2004*, depositato in Cancelleria il 24/02/2004, ingiungeva la [REDACTED] ed anche il fideiussore Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] in [REDACTED] vi residente in Contrada [REDACTED] di pagare alla ricorrente BNL la somma di € 606.491,58 oltre gli interessi ai tassi, modalità, e decorrenze ingiunti, sino all'effettivo soddisfo.

che la BNL, stante il persistere dell'inadempimento, con *Atto di Precetto notificato il 26/10/2005*, intimava, al Sig. [REDACTED] pagamento della complessiva somma di € 778.988,96 oltre gli interessi ai tassi, modalità e decorrenze ingiunti, sino all'effettivo soddisfo.

che ad oggi l'intimato non ha adempiuto;

Tutto ciò premesso

l'istante, Banca Nazionale del Lavoro, con *Atto di Pignoramento del 22/12/2005*,

Sottoponeva a pignoramento

- 1) *Abitazione in villino ricadente nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario s.n.c., contrassegnato nel N.C.E.U. al Fg.5 particella 656, categoria A/7;*

**TERRENI**

- 2) *Terreno sito in San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario s.n.c., identificato dalla Particella n. 256, del Foglio 5;*  
3) *Terreno sito in San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario s.n.c., identificato dalla Particella n. 271, del Foglio 5;*

Lo scrivente C.T.U. ritiene necessario precisare che:

- Con contratto del 08/05/2007, BNL ha ceduto in blocco a Calliope S.R.L. un portafoglio di crediti in sofferenza, individuabili in blocco, ivi compreso quello per cui si procede.  
Pertanto la Calliope S.R.L. è succeduta a BNL S.P.A. in tutti i diritti, attribuzioni, situazioni giuridiche, garanzie, privilegi e cause di prelazione che assistono gli stessi, ivi compresi, quindi, i crediti vantati nei confronti della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] del fideiussore Sig. [REDACTED] [REDACTED]
- Che, con procura speciale, la Calliope S.R.L. conferisce alla società "Pirelli Re Credit Service" ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili alla gestione dei crediti ad essa relativi;

## RISPOSTE AI QUESITI POSTI DALLA S.V.

- 1) Completezza della documentazione, presentata dai creditori, (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei documenti di cui all'articolo 567 secondo comma c.p.c.

Il sottoscritto C.T.U. ha esaminato la documentazione, presente agli Atti, e ha provveduto a verificare la completezza della documentazione prodotta dalla Parte Procedente, Banca Nazionale del Lavoro (BNL), inerente, in particolar modo, gli atti di avviso ex art. 498 c.p.c., e gli atti di avviso ex art. 599 c.p.c., la documentazione Notarile, e i singoli documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

Verifica eventuale carenza  
atti di avviso ex art. 498 c.p.c.  
atti di avviso ex art. 599 c.p.c.

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, dall'esame della documentazione presente agli Atti, che vi sono altri creditori intervenuti, oltre la Banca Nazionale del Lavoro (BNL), i quali risultano inseriti nella certificazione Notarile.

I suddetti creditori, avvisati tramite atto di avviso ex art. 498 c.p.c., notificato il giorno 30/01/2007, risultano le seguenti società:

- Serit Sicilia s.p.a., già Montepaschi Serit s.p.a., Servizio Riscossione Tributi con sede in Palermo, *intervenuto*;
- *Mercantile Leasing s.p.a.*, con sede in Firenze, *intervenuto*;
- *Società Grandi Navi Veloci s.p.a.*, con sede in Palermo, *intervenuto*.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che, oltre ai suddetti creditori intervenuti, risulta un'ulteriore atto di intervento volontario del creditore:

- Sig. [REDACTED] in forza di n. 2 Assegni bancari insoluti rilasciati dal Sig. [REDACTED] allo stesso Sig. [REDACTED] rispettivamente il 30/06/2004 e il 01/09/2004, per il complessivo importo di € 34.166.00.

Lo scrivente C.T.U. rileva, ancora, che l'Esecutato, Sig. [REDACTED] risulta essere l'unico proprietario dei beni Pignorati.

presente agli Atti, la storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento (data di trascrizione del pignoramento del 22/12/2005).

La storia del dominio, nel ventennio antecedente la data del pignoramento, è risultata completa.



**Verifica completezza dei singoli documenti  
previsti dall'art. 567 c.p.c.**

Lo scrivente C.T.U. ha rilevato, dall'esame della documentazione presente agli Atti, che la Documentazione prevista dall'ex art. 567 c.p.c., è stata sostituita, ai sensi del comma 2, dalla Certificazione Notarile del 03/05/2006 a firma del Notaio Fabio Gattuso di Cefalù (PA), via Matteotti n. 41.

Inoltre, nella Documentazione Notarile, è presente il Certificato di Destinazione Urbanistica, per la Particella 271 del Foglio di Mappa 5, del Catasto Terreni e manca il Certificato di Destinazione Urbanistica per la Particella 256 del Foglio di Mappa 5 del Catasto Terreni.

Lo scrivente C.T.U. ricorda che ha allegato (all. n. 6), alla presente relazione, il Certificato di Destinazione Urbanistica, fornitogli dal Comune di San Cipirello (PA), con Prot. n° 3752 del 22/03/2010, delle Particelle n. 256 e n. 271 del Foglio di Mappa 5, del Catasto Terreni.

**2.a) Esatta Individuazione dei beni oggetto del pignoramento**

I beni, oggetto del pignoramento, risultano esattamente individuati come segue:

**FABBRICATI**

- come risulta dalla Visura, per immobile e per soggetto, effettuata al Catasto Fabbricati, del Comune di Palermo:
- Immobile, costituito da una villa, sito in San Cipirello, in Contrada Gianvicario s.n.c., Piano Scantinato: Piano Terra; e Piano Primo.

**TERRENI**

- come risulta dalla Visure, per immobile e per soggetto, effettuate al Catasto Terreni, del Comune di Palermo:
- Immobile, costituito dal Terreno, sito in San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario s.n.c., identificato dalla Particella n. 256, del Foglio 5;
- Immobile, costituito dal Terreno, sito in San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario s.n.c., identificato dalla Particella n. 271, del Foglio 5.

Il suddetto immobile sito in San Cipirello, in Comune di San Cipirello (PA), al punto precedente, costituito da:

- Piano Scantinato;
- Piano Terra;
- Piano Primo;

Il sottoscritto C.T.U. rileva, dalle indagini effettuate, che, per l'immobile sopra evidenziato, vi è una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 28/01/1999 (all. n. 7) e la sua istruttoria non è stata ancora definita.

Lo scrivente C.T.U. ha altresì riscontrato che nel terreno di pertinenza della villa, oggetto di pignoramento, sono state realizzate delle opere accessorie in muratura, abusive; infatti, da ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipirello (PA), non risultano né Concessione Edilizia né Sanatoria in corso, in merito alle opere abusive suddette.

Le opere abusive, nello specifico, consistono in:

- box per almeno due posti auto;
- box per custodia attrezzi lavoro;
- piscina scoperta.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, l'immobile in oggetto pignorato non risulta in regola sotto il profilo urbanistico, in quanto la Concessione in Sanatoria deve essere ancora definita e si deve ancora avviare la sanatoria relativamente alle opere abusive sopra menzionate.

Nel fascicolo del singolo Lotto (LOTTO N° 1) verranno individuati i costi per la definizione della Sanatoria.

Il sottoscritto C.T.U. rileva la necessità di considerare la formazione di un unico lotto costituito dall'immobile villa, e dall'immobile terreni circostanti la villa, costituiti a sua volta dalle particelle n. 256 e n. 271 del foglio 5 del Comune di San Cipirello.

Tale necessità deriva dal fatto che i terreni suddetti sono unicamente a servizio della villa e non è possibile ipotizzare una loro identificazione come lotti a sé stanti per la vendita a causa delle servitù di passaggio che si verrebbero a creare qualora non venisse a coincidere il futuro proprietario della villa con quello dei terreni circostanti la villa.

Inoltre è da sottolineare che i singoli lotti costituiti dai terreni avrebbero scarsa appetibilità di offerte.

e risulta contraddistinto dall'identificativo, di seguito indicato, dal *Catasto dei Fabbricati* dell'unità immobiliare, sita nel Comune di San Cipirello (PA), come risulta dalla relativa Visura per immobile.

Come da certificazione catastale (che si allega anche nel singolo fascicolo, relativo alla stima del singolo lotto) l'immobile in esame, relativo ai "Terreni", è ubicato:

- a San Cipirello (PA), C.da Gianvicario s.n.c;

e risulta contraddistinto dall'identificativo, di seguito indicato, del *Catasto dei Terreni* dell'unità immobiliare, sita nel Comune di San Cipirello (PA), come risulta dalle relativa Visura per immobile.

### FABBRICATO E TERRENI DI PERTINENZA

Il Fabbricato e i terreni di pertinenza, relativo all'unità Immobiliare indicata al p.to 1) dei beni, che la B.N.L. sottopone a pignoramento, sono individuati, dal punto di vista catastale (come da visura che si allega anche al relativo singolo fascicolo del lotto individuato per la vendita) come di seguito:

Unità Immobiliare "villa" - sita a San Cipirello (PA), in C.da Gianvicario s.n.c. Piani S1 - T - 1 indicata al punto 1) dei beni che la B.N.L. sottopone a pignoramento, corrispondente nella vendita al Lotto: N° 1;

Foglio: 5

Particella numero: 656

Subalterno:

Categoria: A/7

Classe: 3

Consistenza: 20.5 vani

Rendita: € 1.482,23

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]

Unità Immobiliare "Terreno di pertinenza della villa", sita a San Cipirello (PA), in C.da Gianvicario s.n.c., indicata al punto 2) dei beni che la B.N.L. sottopone a pignoramento, corrispondente nella vendita al Lotto: N° 1;

Foglio: 5

Particella numero: 256

Qualità: Vigneto

Classe: 2

Sup. are 80 e ca 54

Reddito: Dominicale = € 68,63; Agrario = € 18,72

Intestazione: [redacted] nato a [redacted]

Unità Immobiliare "Terreno di pertinenza della villa" - sita a San Cipirello (PA),  
in C.da Gianvicario s.n.c. indicata al punto 3) dei beni che la B.N.L. sottopone a  
pignoramento corrispondente nella vendita al Lotto: N° 1:

Foglio: 5

Particella numero: 271

Qualità: Vigneto

Classe: 2

Sup. are 9 e ca 77

Reddito: Dominicale = € 8,33; Agrario = € 2,27

Intestazione: [REDACTED]

### ATTO DI PROVENIENZA.

Il sottoscritto C.T.U. in merito all'Atto di provenienza rileva che nella documentazione presente agli atti vi è la certificazione Notarile redatta dal Notaio Gattuso che certifica che i beni pignorati sono pervenuti in piena proprietà al Sig. [REDACTED] giusto atto di compravendita ricevuto il 19/12/2002 dal Notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese, trascritto a Palermo il 09/01/2003, ai numeri 641/487.

### ESAME DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI CHE COSTITUISCONO IL FABBRICATO E I TERRENI DI PERTINENZA DI CUI È IN ATTO ESECUZIONE IMMOBILIARE, E CHE LO SCRIVENTE C.T.U. SI APPRESTA A STIMARE

Il sottoscritto C.T.U., per la stima delle singole unità immobiliari, identificate in singoli lotti, ha predisposto, così come richiesto dalla S.V., tante relazioni di stima, in fascicoletti separati, quanti sono i lotti individuati (n. 1 Lotto).

Nei suddetti fascicoletti si trovano i seguenti allegati:

#### Allegati

- *Visura, per immobile, effettuata al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza, dell'immobile, oggetto del pignoramento.*
- *Planimetria catastale dell'immobile, oggetto del pignoramento.*
- *Planimetria, redatta dal C.T.U., dell'immobile, oggetto del pignoramento.*
- *Copia Richiesta Atti all'Amministrazione Comunale.*
- *Documentazione fotografica.*
- *Visure, effettuate al Catasto Terreni, degli immobili, oggetto del pignoramento, siti nel Comune di San Cipirello (PA)*
- *Certificati di destinazione urbanistica degli immobili, oggetto del pignoramento, siti nel Comune di San Cipirello (PA)*

DEI SINGOLI LOTTI COSTITUENTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## VILLA E TERRENI DI PERTINENZA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N° 1

VILLA

PIANO SCANTINATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO

SITA IN SAN CIPIRELLO  
C.DA GIANVICARIO S.N.C.

E

TERRENI DI PERTINENZA ALLA VILLA

SITI IN SAN CIPIRELLO  
C.DA GIANVICARIO S.N.C.

<u>Superficie Commerciale VILLA LOTTO N° 1:</u>	737,00 mq.
<u>Superficie Commerciale terreni di pertinenza villa LOTTO N° 1</u>	9.031 mq.
<u>Valore di Mercato LOTTO N° 1:</u>	670.000,00 €

### Conclusioni

I valori sopra determinati individuano il più probabile prezzo che può ricavarsi in sede di libera contrattazione, in regime ordinario di libero mercato, non influenzato da fattori atipici che ne alterano il naturale equilibrio fra domanda e offerta.

Lo scrivente, ritenendo di avere ottemperato all'incarico conferito dal G.Es., rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Palermo li 11/06/2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Lucio Vadalà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ing. Lucio Vadala  
Via Pindaro, 15  
90151 PALERMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELEGATO  
DOTT. GIUSEPPE SIDOTI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da B.N.L.  
contro [REDACTED]  
R. G. N. 44/2006

LOTTO N° 1

SAN CIPIRELLO (PA)  
CONTRADA GIANVICARIO s.n.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VILLA

(PIANO SCANTINATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO)

E

TERRENI CIRCOSTANTI  
(FG. 5. PARTICELLE NN. 256 E 271)

- Relazione di Stima

Allegati

- Visura, effettuata al Catasto Fabbricati del Comune di Palermo, dell'immobile (villa), oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario snc: (Fg. 5. Particella 656) P. S. P. T. P. I. cell. n. 1
- Visura, effettuata al Catasto Terreni del Comune di Palermo, dell'immobile (terreni), ubicato nel Comune di San Cipirello (PA), identificato al fg. 5. Particella n. 256 (cell. n. 2)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- Visura, effettuata al Catasto Terreni del Comune di Palermo, dell'immobile (terreno), ubicato nel Comune di San Cipirello (PA), identificato al Fg. 5, Particella n. 271 (all. n. 3)
- Mappale, effettuato al Catasto Terreni del Comune di Palermo, dell'immobile (villa), oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne (Fg. 5, Part.IIa 656) e dei terreni circostanti (Fg. 5, Part.IIe n. 256 e n. 271); (all. n. 4)
- Planimetria Catastale dell'immobile (villa), oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne, P. S.; P. T.; P. I; (all. n. 5)
- Planimetria, redatta dal C.T.U., dell'immobile (villa), oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne, P. S.; P. T.; P. I; (all. n. 6)
- Copia istanza (Prot. n° 3752, del 08/03/2010) di richiesta atti e abitabilità, al Servizio Tecnico del Comune di San Cipirello (PA), per l'immobile, oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne; P. S.; P. T.; P. I; (all. n. 7/a)
- Copia Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 1884 del 28/01/1999 dell'immobile, (villa) oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne, P. S.; P. T.; P. I; (all. n. 7/b)
- Copia versamento I<sup>a</sup> rata oneri di Concessione e diritti di segreteria per rilascio Concessione edilizia in Sanatoria dell'immobile, (villa) oggetto del pignoramento, sito nel Comune di San Cipirello (PA), Contrada Gianvicario sne, P. S.; P. T.; P. I; (all. n. 7/c)
- Copia Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle nn. 256 e 271 del Foglio di Mappa 5 del Catasto Terreni del Comune di San Cipirello (PA), prot. n° 3752 del 22/03/2010 (all. n. 8)
- Documentazione fotografica (all. n. 9).

Il Professionista  
Ing. Lucio Vachia



SAN CIPIRELLO (PA)  
CONTRADA GIANVICARIO s.n.c.

• • •

VILLA

(PIANO SCANTINATO, PIANO TERRA, PIANO PRIMO)

E

TERRENI CIRCOSTANTI

(FG. 5, PART. LLE NN. 256 E 271)

## RELAZIONE DI STIMA

descritto C.T.U. articola lo sviluppo della sua relazione nei seguenti punti:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

PERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE IN ESAME

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

INDICAZIONI DI DOTAZIONI CONDOMINIALI DEL BENE IMMOBILIARE

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO  
CATASTICO

• • •

VALUTAZIONE DEL BENE E RELATIVI CRITERI DI STIMA

MEMORIA RIASSUNTIVA UTILE ALLA DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE

DEL BENE IMMOBILIARE PER LA VENDITA

VALUTAZIONE DI EVENTUALE QUOTA INDIVISA DEL BENE IMMOBILIARE

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### Descrizione dell'immobile villa più terreni circostanti

L'immobile del presente lotto è costituito da una villa con giardino limitrofo, e dai terreni circostanti, identificati al Catasto Terreni dalle Part. Llle nn. 256 e 271 del foglio tutto ubicato nella zona periferica del Comune di San Cipirello (PA).

L'area oggetto della presente esecuzione immobiliare, è identificata al Catasto Terreni ai Fg. 5, Part. 656, Cat. A/7, Classe 3, Consistenza 20,5 vani.

Il terreno su cui insiste la villa è identificato dalla Particella 656 del Foglio di Fg. 5 del Comune di San Cipirello (PA) al Catasto Terreni, detta particella di cui si estende per una superficie complessiva di circa 840 mq.

solo a servizio della villa e non è ipotizzabile una loro destinazione a se-  
stantanti a causa delle servitù in comune con la villa che si verrebbero a creare.

Altra ragione è data dal fatto che i singoli terreni, venduti come lotti a se-  
stantanti, o come un unico lotto che accorpa i due terreni, avrebbero una scarsa appetibilità di  
vendita.

Si passa ora alla descrizione dell'immobile villa, seguirà la descrizione  
dell'immobile terreni circostanti la villa.

### **Descrizione dell'immobile - villa**

*Il fabbricato in questione (villa)*, costituito da una struttura portante realizzata in  
cemento armato intelaiato, è stato *realizzato circa vent'anni fa'* e si presenta in  
buone condizioni generali.

La villa è composta da due piani fuori terra oltre un vano completamente interrato  
destinato a cantina.

I muri perimetrali dell'edificio sonoompagnati con pomice - cemento.

I solai orizzontali sono stati realizzati con travetti prefabbricati in latero - cemento.

*I prospetti della villa pignorata* oggetto di stima, si trovano in discrete condizioni di  
conservazione e manutenzione. (Doc. Fot. all, n. 9)

Gli ingressi, a servizio del bene oggetto di stima, sono uno in legno e l'altro in  
alluminio e vetro, e si presentano in buone condizioni.

Sono presenti nelle immediate vicinanze, nella parte retrostante della villa, come  
pertinenze esclusive, due fabbricati abusivi di modeste dimensioni, destinati uno a  
box per almeno due posti auto e l'altro a box per deposito attrezzi di lavoro, inoltre è  
presente, nel retro prospetto della villa, una piscina scoperta, anch'essa abusiva.

I due box sono costituiti da strutture portanti realizzate in muratura con blocchetti di  
pomice cemento tutto intonacato e copertura costituita da travi in legno e tegole.

il box destinato a posto auto presenta una superficie pari a:

9,70 m. x 6,50 m. = 63,05 mq.

Il box destinato a deposito presenta una superficie di 5,40 m x 4,70 m. = 25,38 mq.

La piscina scoperta interrata ha una superficie di circa 7 m. x 15 m. = 105 mq.

La villa è composta da un Piano Scantinato, Piano Terra e Piano Primo ed è adibita ad abitazione.

Il suddetto immobile è costituito (vedi Plan. all. n. 2):

- al piano cantinato da un grande vano;
- al piano terra da ingresso, studio, salone soggiorno, cucina, camera pranzo, tinello, quattro camere, un bagno, un wc, una lavanderia, due ripostigli;
- al piano primo da tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio.

Le opere di rifinitura dell'immobile hanno le seguenti caratteristiche:

I pavimenti della zona soggiorno sono in parquet, quelli della zona cucina in cotto, quelli delle camere e dei bagni in ceramica, al piano cantinato il pavimento è costituito da marmette di cemento.

L'intonaco interno è del tipo civile, con l'ultimo strato di tonachina, tinteggiato con pittura lavabile (idropittura); nelle pareti del bagno, l'intonaco si presenta rivestito con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio con doppio vetro.

L'impianto elettrico è disposto sotto traccia e rispetta le norme CEI.

E' presente l'impianto di riscaldamento con elementi radiali in alluminio pressofuso.

L'alimentazione idrica viene assicurata dall'acquedotto comunale.

Gli scarichi fognari sono convogliati nella rete fognaria comunale.

Lo stato generale di conservazione dell'immobile è buono.

#### Descrizione dell'immobile - terreni circostanti la villa

I terreni, oggetto della presente esecuzione immobiliare, sono ubicati nella zona periferica del Comune di San Cipirello (PA), in contrada Gianvicario.

Questi terreni sono costituiti dalle Particelle n° 256 e n° 271 (all. 1), del Foglio 5, del Comune di San Cipirello (PA).

Le particelle n° 256 e n° 271 presentano la prima forma trapezoidale e la seconda forma rettangolare allungata.

La part. n° 256 costeggia lungo il lato lungo la sede stradale comunale.

Entrambi i Terreni in oggetto (particelle n° 256 e n° 271) sono di Qualità vigneto e Classe 2.

## SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE IN ESAME

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Superficie Commerciale dell'immobile - villa:

Come si rileva dalla Planimetria (all. n. 6), redatta dallo scrivente C.T.U., per l'immobile villa, sito a San Cipirello (PA), C.da Gianvicario snc, Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo, la Superficie Commerciale risulta pari a:

### Superficie Commerciale:

- › Superficie Lorda coperta, S, costituita da Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo, al lordo dei muri perimetrali e di quelli divisorii interni. (vedi Plan. all. n. 6)
- › Superficie porticato e corti di pertinenza, computata commercialmente per il 35%.
- › Superficie scoperta, costituita da n° 2 Terrazze, T<sub>1</sub> e T<sub>2</sub>, ed un Balcone, T<sub>B</sub>, computata commercialmente per il 25%.
- › Superficie scoperta, costituita dal Giardino, costituente pertinenza esclusiva S<sub>G</sub>, computata al 10% :
- › Superficie coperta, costituita da n° 2 Box, B<sub>dep</sub> e B<sub>auto</sub>, computata commercialmente per il 25%;
- › Superficie scoperta, costituita da n° 1 Piscina, P, computata commercialmente per il 10%;

Pertanto si ha:

› Superficie Lorda Coperta:	S <sub>s</sub> Piano Scantinato	mq. 61,55
	S <sub>t</sub> Piano Terra	mq. 387,00
	S <sub>p</sub> Piano Primo	mq. 128,00
	<b>Tot. Superficie Lorda Coperta</b>	<b>mq. 576,55</b>

### › Superfici porticati coperte:

Porticati: P<sub>c</sub> = mq. 145 x 0,35 = mq. 50,75

### › Superfici corti di pertinenza scoperte:

Corti: C<sub>s</sub> = mq. 201,20 x 0,25 = mq. 50,30

### › Superfici Terrazze e balconi scoperti:

Terrazza N°1 Piano Primo: T<sub>1</sub> = mq. 30,20 x 0,25 = mq. 7,55

Terrazza N°2 Piano Primo: T<sub>2</sub> = mq. 30,75 x 0,25 = mq. 7,69

Balcone N°1 Piano Primo: T<sub>B</sub> = mq. 5,71 x 0,25 = mq. 1,43

**Tot. Superficie Lorda Terrazze e Balcone** = mq. 16,67 ⇒ mq. 16,67

### › Giardino:

Box deposito:

$$B_{dep} = \text{mq. } 25,38 \Rightarrow (25,38 \text{ mq.} \times 0,25)$$

mq. 6,34

Box auto:

$$B_{auto} = \text{mq. } 63,05 \Rightarrow (63,05 \text{ mq.} \times 0,25)$$

mq. 15,76

Piscina:

$$P = \text{mq. } 105,00 \Rightarrow (105,00 \text{ mq.} \times 0,10)$$

mq. 10,50

**Totale Superficie Commerciale**

mq. 737,00

Superficie Commerciale dell'immobile - terreni circostanti la villa:  
considera la superficie commerciale dei terreni in esame.

particella n° 256 risulta estesa, come si evince dalla visura (all. 2):  
ca 80 e ca 54 = 8.054 mq.

particella n° 271 risulta estesa, come si evince dalla visura (all. 3):  
ca 09 e ca 77 = 977 mq.

quindi:

terreno Part. 256 = 8.054 mq.

terreno Part. 271 = 977 mq.

terreni : Part. 256, Part. 271 = 9.031 mq.

### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Stato di possesso dell'immobile

l'immobile, oggetto del pignoramento, risulta per intero, in piena proprietà del  
[redacted] nato a [redacted]

### INDICAZIONI DI DOTAZIONI CONDOMINIALI DEL BENE IMMOBILIARE

Indicazioni di dotazioni condominiali del bene immobiliare

il bene in questione è costituito da una villa di più piani.

l'immobile non ha dotazioni condominiali.

**SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

Verifica della regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

Il sottoscritto C.T.U. esamina, quindi, la *situazione*, in cui si trova l'*immobile*, oggetto del pignoramento, *sotto il profilo urbanistico*.

Immobile (villa) sito in San Cipirello, in C.da Gianvicario s.n.c., costituito da:

- Piano Scantinato;
- Piano Terra;
- Piano Primo;

Il sottoscritto C.T.U. rileva, da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Cipirello, che, per l'immobile sopra evidenziato, vi è una Concessione in Sanatoria rilasciata il 28/01/1999 e la sua istruttoria non è stata ancora definita, (all. n. 7/b).

Lo scrivente C.T.U. ha altresì riscontrato che nel terreno di pertinenza della villa, oggetto di pignoramento, sono state realizzate delle opere accessorie in muratura abusive, in quanto, da ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici del Comune di San Cipirello (PA), non risultano né Concessione Edilizia né Sanatoria in corso, in merito alle opere suddette.

Le opere abusive, nello specifico, sono:

- box per almeno due posti auto;
- box per custodia attrezzi lavoro;
- piscina scoperta.

Pertanto, alla luce di quanto riscontrato, l'immobile in oggetto pignorato non risulta in regola sotto il profilo urbanistico, in quanto la Concessione in Sanatoria deve essere ancora definita e si deve ancora avviare la sanatoria relativamente alle opere abusive sopra menzionate.

Nel presente fascicolo, relativo al Lotto N°1, verranno individuati sia i costi per la definizione della Sanatoria relativi alla Concessione in Sanatoria rilasciata il 28/01/1999 e sia i costi necessari per sanare le opere abusive sopra evidenziate.

Immobile in oggetto, quindi, non risulta in regola sotto il profilo urbanistico.

VALUTAZIONE DEL BENE  
E RELATIVI CRITERI DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILE VILLA**

Lo scopo della stima, richiesta dal G. ES., è la determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale dell'immobile villa sito in San Cipirello (PA), in C.da Gianvicario s.n.c., costituito da: Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo.

Nella pratica estimativa, per la determinazione di tale valore, il sottoscritto si avvale di due metodi differenti:

il metodo analitico che prende in esame la produttività dell'immobile, considerata come somma dei redditi capitalizzati prodotti negli anni di vita del bene.

il metodo sintetico in base al quale, il valore scaturisce da una comparazione con immobili simili, di cui si conoscono le quotazioni di mercato.

L'indagine, al fine di una corretta applicazione del metodo, dovrà tenere conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche dell'immobile, e della situazione del mercato nel momento in cui si effettua la valutazione.

**Fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

Lo scrivente, prima di prendere in esame i suddetti metodi, utili per la valutazione della stima del bene in esame, indica, come richiesto dalla S. V., le fonti delle informazioni utilizzate per la stima del bene in questione.

Il C.T.U. ha consultato quattro Agenzie Immobiliari.

Tre a carattere nazionale, con sede a Palermo: Gambetti, [redacted] e Tecnocasa.

Una a carattere provinciale, con sede a [redacted]

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare Gambetti, consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

*Per la vendita "villa": €mq. 900,00*

Nell'ipotesi di *locazione di villa più terreno circostante*, lo stesso funzionario ha stimato un canone mensile, dello stesso bene immobile, pari a: € 2.600/mese

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare [redacted], consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali

dato un canone mensile, dello stesso bene immobile, pari a: € 2.200/mese

funzionario dell'Agenzia Immobiliare Cia, consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

• la vendita "villa": €/mq. 800,00

l'ipotesi di locazione di villa più terreno circostante, lo stesso funzionario ha dato un canone mensile, dello stesso bene immobile, pari a: € 2.400/mese

funzionario dell'Agenzia Immobiliare Tecnocasa, consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

• la vendita "villa": €/mq. 800,00

l'ipotesi di locazione di villa più terreno circostante, lo stesso funzionario ha dato un canone mensile, dello stesso bene immobile, pari a: € 2.400/mese

scrivente C.T.U., indicate le fonti delle informazioni utilizzate per la stima del bene in esame, prende in esame i suddetti metodi, sopra indicati, utili per la formazione della stima del bene in questione.

#### Stima del bene con il metodo analitico (Villa)

La stima analitica, del valore di mercato del bene oggetto della stima, si basa sulla capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti ordinari traibili dall'immobile.

In questo caso specifico, il reddito traibile, dall'unità immobiliare oggetto della stima, è rappresentato dal canone d'affitto.

Un'indagine condotta dal sottoscritto nella zona, e dai valori di locazione comunicati allo scrivente dai funzionari delle Agenzie Immobiliari sopra citate, si è fatto modo di accertare che il canone di locazione, in regime di libero mercato, per immobili con caratteristiche similari con il bene in esame, è di circa € 2.400/mese.

Le spese relative alla produzione del suddetto reddito sono paragonabili al 33% del reddito lordo ed imputabili al proprietario, quali le spese per manutenzione, oneri fiscali, ecc.

Determina quindi il reddito netto:

$$= R1 - S = € 2.400,00 * 12 (1 - 0,33) = € 19.296,00 \text{ (annuo)}$$

$$I_a = Rn/r = € 19.296 / 0.035 = € 551.314,00$$

si assume allora, come più probabile valore venale dell'unità immobiliare in esame computato con il metodo analitico, € 551.314,00

#### Valutazione del bene con il metodo sintetico (Villa)

L'applicazione di tale metodo scaturisce da quanto offre il mercato immobiliare, nella zona dove è ubicato il bene da stimare, con caratteristiche intrinseche (interne al fabbricato) ed estrinseche (esterne al fabbricato) similari, riferibili ai seguenti parametri e aspetti legali e catastali:

*Parametro Zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'appartamento da un complesso di caratteristiche di vario tipo, quali:

- *Di Ubicazione*, in un nucleo definibile "centrale" o "periferico", rispetto al centro del *Comune di San Cipirello (PA)*, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi.
- *Di Utenza*, definita dalla funzionalità della rete viabile - strade, marciapiedi, parcheggi - da quella dei servizi - mercati, negozi, cinema, etc - dalle reti tecnologiche - elettrica, idrica fognaria, telefonica, di metanizzazione.
- *Di Posizione*, definita dal mero insieme di caratteristiche qualificanti quali esposizioni, aerazione, luminosità, soleggiamento, etc.

*Parametro Costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche di vario tipo, quali:

- *Strutturali* relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni d'acqua o da formazioni di condensa.
- *Di Finitura* relative alla identificazione della buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera.
- *Impiantistica*, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato.

*Parametro Funzionale*, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità e annessi funzionali quali terrazzi, giardini, parcheggi, garages etc.

*Parametro Urbanistico*, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

*Parametro di Trasformazione*, nel senso di una potenzialità d'uso diversa, a seguito di modifiche distributive e variazioni di destinazione.

*Parametro Estetico Architettonico*, nel senso di una qualificazione formale stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati, dalla presenza di cornici, colonne, architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate.

Il *parametro di riferimento*, nell'accezione comune, è considerato il metro quadrato riferito all'appartamento di *Superficie Commerciale (lorda)*, intesa al lordo dei muri esterni, divisori interni, androni, vano scala e balconi, computati per un opportuno coefficiente riduttivo.

*vincoli giuridici* che incidono sul giudizio di valore del bene immobile, oggetto di studio, tengono conto dei seguenti aspetti:

*Conformità del fabbricato alle norme urbanistiche*: in primo luogo la regolarità della concessione edilizia e della certificazione di abitabilità. Se sono state eseguite opere abusivamente (ampliamenti o anche fabbricati interi) deve esistere la "concessione in sanatoria" e devono essere stati pagati i relativi oneri.

*Adeguamento alle norme tecniche di sicurezza degli impianti* (impianto elettrico, di riscaldamento, legge 46/90).

*Presenza di contratti di locazione in corso*.

*Ipotecche* di primo grado, dovute a mutui ancora da estinguere.

*Diritti* di terze persone gravanti sul fabbricato (usufrutto).

Nel caso in esame da informazioni assunte presso gli operatori immobiliari delle citate Agenzie Immobiliari: Gabetti, [REDACTED] Cia, Tecnocasa), da accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari, su atti di compravendita effettuati di recente, si è avuto modo di constatare che il prezzo a mq. applicabile, per appartamenti aventi condizioni e caratteristiche similari a quello in oggetto, oscilla tra € 900/mq. e € 700/mq.

Per tanto si applica il valore medio, pari a € 800/mq., dei quattro prezzi di vendita, indicati dai funzionari delle citate agenzie immobiliari, ed in considerazione che la superficie Commerciale dell'immobile in argomento risulta pari a:

$$S_{\text{compt.}} = \text{mq. } 737,00$$

Il valore di mercato dell'immobile, computato con il metodo sintetico, risulta pari a:

$$V_{\text{ sint.}} = \text{mq. } 737,00 * \text{€}/\text{mq. } 800 = \text{€ } 589.600,00$$

Si assume allora, come più probabile valore venale dell'unità immobiliare in esame, computato con il metodo sintetico, € 589.600,00

#### Determinazione del valore di mercato del bene (Villa)

Come evidenziato dai risultati, degli anzidetti metodi di stima, i valori, desunti con i diversi due metodi di stima, sono abbastanza vicini e non si discostano dal valore medio di oltre il 15%, si può quindi considerare, come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la media aritmetica dei due valori ottenuti con il metodo analitico, sintetico.

Pertanto si ha:

$$\begin{aligned} \text{Valore di mercato: } V_m &= 1/2 (V_a + V_s) = \\ &= 1/2 (\text{€ } 551.314 + \text{€ } 589.600) \end{aligned}$$

$$\text{Valore di mercato: } V_{\text{merc.}} = \text{€ } 570.457,00$$

Il valore di mercato dell'immobile in questione, sopra determinato, sarà decurtato, per i motivi già accennati (al paragrafo, pag. 2, del presente fascicolo della Consulenza Tecnica in oggetto: *Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico*) dagli importi necessari per la definizione della pratica di Sanatoria in corso.

Lo scrivente C.T.U. rileva, dai documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Cipirello (PA), quanto segue:

L'esecutato Sig. [REDACTED] ha presentato, in data 30/09/86, domanda di Concessione in Sanatoria, con N. di Protocollo 7708, per l'immobile in questione, al Comune di San Cipirello (PA), come previsto dallo strumento urbanistico che impone l'autorizzazione in sanatoria, secondo l'art. 31 della Legge 47/85.

Il Comune di San Cipirello in data 28/01/1999 rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria (All. n.7/b) al Sig. [REDACTED] per la costruzione della villa nella quale sono state calcolate le oblazioni che il Sig. [REDACTED] aveva già corrisposto.

Nella Stessa Concessione in Sanatoria era stato calcolato il contributo per il rilascio della Concessione con relativi oneri.

Il contributo era stato determinato in lire 1.626.750, la quota commisurata dal costo di costruzione era stata determinata in lire 3.786.300.

Le superiori somme erano da corrispondere in cinque rate con cadenza annuale.

La prima rata cumulativa pari a lire 1.083.600 risulta versata alla tesoreria Comunale del Comune di San Cipirello con bollettino postale n. 0054 del 16/11/1998.  
Ad oggi non risultano pagate le altre quattro rate di lire 1.083.600 ciascuna corrispondenti a circa € 560,00.

Si considera che:

- la seconda rata doveva essere pagata entro il dicembre 1999;
- la terza rata doveva essere pagata entro il dicembre 2000;
- la quarta rata doveva essere pagata entro il dicembre 2001;
- la quinta rata doveva essere pagata entro il dicembre 2002;

Pertanto l'importo da pagare al 16/06/2010, per definire la pratica di sanatoria dell'immobile oggetto di stima in corso, comprensivo degli interessi legali (1999/2000: 2,50%; 2001: 3,5%; 2002/2003: 3%; 2004/2007: 2,50%; 2008/2009 3%; 2010 1%) risulta pari a:

- la seconda rata rivalutata + interessi risulta pari a: € 907,25
  - la terza rata rivalutata + interessi risulta pari a: € 874,35
  - la quarta rata rivalutata + interessi risulta pari a: € 834,18
  - la quinta rata rivalutata + interessi risulta pari a: € 795,98
- TOT. € 3.411,76**

Il valore di mercato dell'immobile in questione, sopra determinato, sarà ulteriormente decurtato, per i motivi già accennati, degli importi necessari per sanare gli abusi secondo l'art. 13 della Legge 47/85 che il nuovo proprietario dovrà sostenere a seguito della regolarizzazione, sotto il profilo Urbanistico, delle opere abusive consistenti nella realizzazione di:

- box per almeno due posti auto (9,70 m x 6,60 m x h<sub>m</sub>=3,10 m);
- box per custodia attrezzi lavoro (5,40 m x 4,70 m x h<sub>m</sub>=2,75 m);
- piscina scoperta (8 m x 15 m x h<sub>m</sub>=2,10 m).

Lo scrivente esamina i costi dovuti a tale Sanatoria che sono pari agli Oneri di Concessione più una sanzione pari al cento per cento degli stessi Oneri di Concessione.

Gli Oneri di concessione consistono nel costo di costruzione più gli oneri di Urbanizzazione.

Il Costo di Costruzione risulta pari a all'1% del computo metrico per la realizzazione dell'opera abusiva.

Gli oneri di Urbanizzazione risultano pari a:  
1,5 € x metri cubi realizzati dell'opera abusiva.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che, ad oggi, che per ricostruire tali immobili abusivi necessiterebbero dei seguenti importi:

- Box prefabbricato doppio - fornitura e posa in opera di n. 1 modulo con due saracinesche basculanti in acciaio inox per n. 2 posti auto (dimensioni 9,70 m x 6,60

m h variabile da 3,60 m a 2,60 m ) con struttura in c.a. e rifinita con intonaco per civile abitazione e la struttura stessa saldata ad una piastra quadrata per il successivo solido ancoraggio al terreno.....€ 10.000,00

- Box prefabbricato singolo - fornitura e posa in opera di n. 1 modulo con una porta d'ingresso ed una finestrella di dimensioni 5,40 m x 4,70 m x h variabile da 3,20 m a 2,30 m) con struttura in c.a. e rifinita con intonaco per civile abitazione e la struttura stessa saldata ad una piastra quadrata per il successivo solido ancoraggio al terreno.....€ 6.000,00

- Fornitura e posa in opera di piscina scoperta rivestita con guaina in pvc e fornita di impianto di depurazione ed illuminazione, comprensiva di scavo ed opere edili di rifinitura.....€ 30.000,00

Il Costo di Costruzione risulta pari a:

$$C_c = (\text{€ } 10.000 + \text{€ } 6.000 + \text{€ } 30.000) \times 1 \% = 460,00 \text{ €}$$

La sanzione risulta pari all'importo del Costo di Costruzione

$$S_{C_c} = 460,00 \text{ €}$$

Gli oneri di Urbanizzazione risultano pari a :

1,5 € x metri cubi realizzati dell'opera abusiva.

Cubatura Box doppio :  $C_{Bd} = 9,70 \times 6,60 \times 3,10 = 198,46 \text{ m}^3$ ;

Cubatura box singolo :  $C_{Bs} = 5,40 \text{ m} \times 4,70 \text{ m} \times 2,75 \text{ m} = 69,80 \text{ m}^3$ ;

La cubatura totale delle opere abusive risulta pari a 268,26 m<sup>3</sup>

Gli oneri di urbanizzazione risultano pari a:

$$O_u = 1,5 \text{ €/ m}^3 \times 268,26 \text{ m}^3 = 402,39 \text{ €}$$

La sanzione risulta pari all'importo degli Oneri di Urbanizzazione

$$S_{O_u} = 402,39 \text{ €}$$

Lo scrivente C.T.U., ritiene che il nuovo proprietario, per l'espletamento di tale pratica, dovrà avvalersi di un professionista abilitato; il cui costo sarà pari a circa € 4.000,00

Quindi, il valore di mercato dell'immobile in questione, sopra determinato, sarà accertato dei seguenti importi:

$$V_{\text{merc. Villa - Opere abusive}} = \text{€ } 570.457,00 - \text{€ } 3.411,76 - \text{€ } 460,00 - \text{€ } 460,00 - \text{€ } 402,39 - \text{€ } 402,39 - \text{€ } 4.000,00 = \text{€ } 561.320,46$$

$$V_{\text{merc. Villa - Opere abusive}} = \text{€ } 561.320,46$$

## IMMOBILE TERRENI CIRCOSTANTI LA VILLA

Valutazione del bene con il metodo sintetico (Terreni circostanti la Villa)

L'applicazione di tale metodo scaturisce da quanto offre il mercato immobiliare, nella zona dove è ubicato il bene da stimare, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, riferibili ai seguenti Parametri:

- *Parametro di Ubicazione*, definito nella localizzazione in un nucleo definibile - periferico - , nel caso in esame, rispetto al centro urbano del *Comune di San Cipirello (PA)*, dalla funzionalità della rete viabile autostradale e stradale, da quella di eventuali servizi;
- *Parametro di Potenzialità Urbanistica*, inteso quale localizzazione del terreno in zona a destinazione urbanizzata, eventualmente destinata ad attività edificatorie.
- *Parametro di Potenzialità Edificatoria*, intesa nel senso della idoneità del terreno ad ospitare, in ipotesi di asservimento urbanistico, una costruzione.
- *Parametro di Panoramicità* inteso quale qualificazione di tipo estetico - funzionale.
- *Parametro di Soleggiamento*, inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti nell'unità temporale, sulla superficie del terreno.
- *Parametro di Luminosità* inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sulla superficie del terreno.
- *Parametro di Redditività* inteso quale qualificazione di tipo reddituale, in ipotesi di coltivazione diretta.
- *Parametro di Soprassuolo* inteso come qualificazione economica derivata dalla presenza di coltivazioni alberi.

Il *parametro tecnico* comunemente impiegato nella stima dei fondi rustici è la superficie (rilevabile dai documenti catastali) espressa in ettari (10.000 mq.) o in metri quadrati per terreni di piccole dimensioni.

I Terreni in oggetto sono di Qualità vigneto e Classe 2 (particelle n° 256 e n° 271)

Come risulta dal *Certificato di Destinazione Urbanistica* che si allega (all. 3) si ha che:

- le Particelle n° 256, n° 271 del Foglio di Mappa n° 5, del Catasto Terreni del Comune di San Cipirello (PA), ricadono in Zona "Agricola E1" del Nuovo P.R.G.

Il C.T.U. rileva che i due appezzamenti di terreno, individuati dalle sopra citate particelle, non hanno potenzialità edificatoria essendo ubicati in zona agricola E1:

**Fonti delle informazioni utilizzate per la stima**

Lo scrivente indica, come richiesto dalla S. V., le fonti delle informazioni utilizzate per la stima del bene in questione.

Il C.T.U. ha consultato quattro Agenzie Immobiliari.

Tre a carattere nazionale, con sede a Palermo: Gambetti, [redacted] e Tecnocasa.

Una a carattere locale, con sede a [redacted]

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare Gambetti, consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

*Per la vendita "terreni circostanti la villa": €/mq. 13,00*

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare [redacted] consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

*Per la vendita "terreni circostanti la villa": €/mq. 11,00*

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare [redacted], consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

*Per la vendita "terreni circostanti la villa": €/mq. 12,00*

Il funzionario dell'Agenzia Immobiliare Tecnocasa, consultato dallo scrivente C.T.U., ha ipotizzato per il bene immobiliare in questione, considerato nelle attuali condizioni in cui oggi si trova e con le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, la seguente stima:

*Per la vendita "terreni circostanti la villa": €/mq. 12,00*

Nel caso in esame da informazioni assunte presso gli operatori immobiliari (delle citate Agenzie Immobiliari: Gambetti, [redacted], Tecnocasa), da accertamenti eseguiti presso la conservatoria dei registri immobiliari, su atti di compravendita effettuati di recente, si è avuto modo di constatare che il prezzo a mq. applicabile, per terreni aventi condizioni e caratteristiche similari a quello in oggetto, oscilla tra € 11,00/mq. e € 13,00/mq.

Pertanto si applica il valore medio, pari a € 12,00/mq., dei quattro prezzi di vendita, indicati dai funzionari delle citate agenzie immobiliari, ed in considerazione che la Superficie del terreno in argomento risulta pari a:

S. Terreno Part. 250 = 8.054 mq.

S. Terreno Part. 271 = 977 mq.

S. Terreni: Part. 356, Part. 371 = 9.031 mq.

Il valore di mercato dell'immobile, computato con il metodo sintetico, risulta pari a:

$$V_{\text{Sint. Terreni}} : \text{Part. 256, Part. 271} = \text{mq. } 9.031 * \text{€ / mq. } 12.00 = \text{€ } 108.372,00$$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**IMMOBILE VILLA  
PIÙ TERRENI CIRCOSTANTI LA VILLA  
PIÙ OPERE ACCESSORIE ABUSIVE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ricordando che il valore della Villa + le opere accessorie abusive risulta pari a:

$$V_{\text{merc. Villa - Opere abusive}} = \text{€ } 561.320,46$$

Si può quindi ritenere che il più probabile Valore di Mercato della Villa Più le Opere Abusive più i Terreni circostanti la Villa risulta:

$$V_{\text{merc. Lotto 1}} = \text{€ } 561.320,46 + \text{€ } 108.372,00 = 669.692,46$$

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di poter arrotondare per eccesso il sopra indicato valore a € 670.000,00 considerato che si tratta di un arrotondamento di entità inferiore a 1/1.000 del valore determinato per il suddetto immobile.

Si assume allora, come più probabile valore venale del bene immobiliare in esame computato con il metodo sintetico, € 670.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Risulterà, per il Lotto N° 1,

Il Valore di Mercato pari a:  $V_{\text{merc. Lotto 1}} = \text{€ } 670.000,00$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scheda Riassuntiva  
utile alla descrizione  
ed identificazione  
del bene per la vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scheda riassuntiva utile alla descrizione ed identificazione del bene per la vendita.

Dati Catastali: Unità immobiliare sita nel Comune di San Cipirello (PA). C.da Gianvicario s.n.c., costituito:

Immobile villa costituita da Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo, in Catasto al Fg. 5, Part. 656, Cat. A/7, Classe 3. Consistenza 20,5 vani; Rendita € 1.482,23 più terreni circostanti la villa. Qualità: Vigneto. Classe: 2, individuati al Catasto al Fg. 5, dalle Part. Ille n. 256 e n. 271;

S<sub>Terreno Part. 256</sub> = 8.054 mq.; Reddito: Dominicale = € 68,63; Agrario = € 18,72

S<sub>Terreno Part. 271</sub> = 977 mq.; Reddito: Dominicale = € 8,33; Agrario = € 2,27

S<sub>Terreni: Part. 256, Part. 271</sub> = 9.031 mq.

Anno di costruzione, immobile villa, circa venti anni fa; unità immobiliare costituita da Piano Cantinato (grande vano); da Piano Terra (ingresso, studio, salone soggiorno, cucina, camera pranzo, tinello, quattro camere, un bagno, un wc, una lavanderia, due ripostigli); da Piano Primo (tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio) per una Superficie Commerciale complessiva di circa mq. 737,00

L'immobile in oggetto, sotto il profilo urbanistico, non risulta regolare.

Lo stesso bene villa confina a Nord, Est, Sud e Ovest con i terreni circostanti di proprietà del Sig. [REDACTED]

L'unità immobiliare villa risulta occupata dal Sig. [REDACTED], padre dell'esecutato Sig. [REDACTED]

Il Valore Commerciale dell'immobile, oggetto di stima, costituito da villa più opere abusive più terreni circostanti la villa, risulta pari a € 670.000,00

Valutazione di eventuale quota indivisa del bene

L'immobile, oggetto del pignoramento, risulta in piena proprietà del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Palermo li 11/06/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Lucio Vadala

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

