

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.Es. n. 390/83 + 546/85 + 642/85 + 66/89

PROMOSSA DA

Banco di Sicilia

(rappresentato dall'Avv. FRANCESCO PUNZO)

CONTRO

DEBITORI "A", "B", "C", "D"¹

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare R.Es. n. 390/83+ 546/85 + 642/85 + 66/89

LOTTO "W"

"Piena proprietà di un appartamento sito in Palermo, Via Ausonia n. 55, con accesso da Via Val D'Erice n. 42, piano terra, distinto al N.C.E.U. al Foglio 30 p.lla 1590 sub 23"

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Liotta Vincenzo

C.T.U.: Dott. Ing. Salvatore Agrusa

¹ Il nominativo degli esecutati è stato omesso ed inserito in una busta come quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008

SOMMARIO**Risultati degli accertamenti**

1. Dati catastali aggiornati	1
2. Descrizione ed identificazione del bene	2
3. Conformità in materia urbanistica	4
4. Determinazione del valore di mercato del bene	6
5. Conclusioni	9

Allegati

A.01 Visura e planimetria catastale;

A.02 DOCFA

A.03 Assi Viari e foto aerea

A.04 Documentazione fotografica

A.05 Certificato di abitabilità/agibilità

A.06 Planimetria dello stato di fatto

A.07 Osservatorio valori immobiliari

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

1. DATI CATASTALI AGGIORNATI

Dopo le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, si riporta l'identificazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento.

Unità immobiliare. Dati identificativi (V. allegato n. 1):

(Abitazione) Comune censuario: Palermo

- Ubicazione: Via Ausonia n. 55;

- Foglio: 30;
- Particella: 1590;
- Sub. 23;
- Zona Cens.: 4;
- Categoria: A/4 (Abitazione di tipo popolare);
- Classe: 8;
- Consistenza: 4,5 vani;
- Rendita: € 155,71;

Intestatari:

- **Debitore "A" – Proprietà 1000/1000;**

Il sottoscritto fa rilevare che a seguito del provvedimento del G.E. del 12.06.2012, con il quale autorizzava il C.T.U. a procedere all'allineamento catastale degli immobili che risultano difformi, in data 28.01.2013 con protocollo PA0025363 è stato aggiornato l'archivio catastale presso l'Agenzia del Territorio, con il modello DOCFA (Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana) per la presentazione della planimetria mancante. (V. allegato n. 2)

2. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il lotto oggetto della presente relazione di consulenza è ubicato nella zona centrale di Palermo, più precisamente nella VI circoscrizione, in via Ausonia al numero civico n. 47-53, con accesso dalla corte che si diparte dalla via Val D'Erice al civico 42 nel quartiere "Resuttana - San Lorenzo" (V. allegato n. 2)

Il quartiere sorge nella parte nord - ovest della città di Palermo, il pe-

riodo di maggior splendore del quartiere risale intorno al XVIII secolo, quando divenne quartiere residenziale di diverse famiglie nobili, dove furono costruite ville e giardini che abbellirono la zona, facendola diventare una delle più belle di tutta Palermo.

Nel corso del Settecento, un antico baglio divenne proprietà dei principi di Valguarnera di Niscemi, che, attraverso diverse ristrutturazioni divenne l'attuale Villa Niscemi, attuale sede di rappresentanza del Comune di Palermo. Alla fine del Settecento il re Ferdinando III di Borbone, si trasferì a Palermo, dove ricevette in donazione una vasta area di boschi e giardini dove creò il Parco della Favorita, dove attualmente sorge la Palazzina Cinese, edificio storico in stile "orientaleggiante". (V. allegato n. 2)

La zona è caratterizzata da agglomerati edilizi multipiano, con un'ottima presenza di scuole e di edifici di interesse pubblico e commerciale.

L'immobile, ha una **superficie commerciale di circa mq 75,00**, calcolata sulla base delle indicazioni della UNI 10750, di cui:

- Circa mq 71,00 coperti.
- Mq 4,00 relativi all'incidenza della superficie ragguagliata del balcone (valutata con l'incidenza del 25% della superficie effettiva di circa mq 16,00);

Entrando nell'immobile, l'ingresso disimpegna a sinistra il W.C. Bagno, a destra la cucina e di fronte il disimpegno, da quest'ultimo, sulla destra, si accede alla cucina, mentre sulla sinistra alla camera da letto padronale. Inoltre, dal disimpegno e dalla cucina si accede al

balcone prospiciente l'area condominiale interna.

Si può asserire che, l'edificio e l'immobile nel complesso, risultano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; sono presenti notevoli ed estese macchie d'umidità. (V. allegato n. 3)

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Rivestimenti esterni: i prospetti sono trattati con intonaco tipo Li Vigni; (V. allegato n. 3)

Rivestimenti interni: le pareti sono trattati con intonaco da interni, ad eccezione del servizio igienico, le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica; (V. allegato n. 3)

Pavimentazioni: l'immobile è pavimentato con scaglie di marmo;

Impianti: l'impianto elettrico dell'immobile, non è presumibilmente rispondente alla normativa vigente (L. 37/08).

Pertinenze: //.

Stato di possesso: L'immobile risulta in uso a soggetti terzi.

3. CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

Dai documenti estrapolati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Palermo, risulta che per l'edificio in cui fa parte l'immobile oggetto della presente, la Commissione Edilizia in data 19.06.1964 ha espresso parere favorevole al progetto, per la costruzione di un edificio composto da un piano seminterrato e nove elevazioni fuori terra, successivamente in data 31.01.1966 con licenza edile n.85 sono stati autorizzati i lavori del suddetto progetto.

La Commissione Edile con licenze edili n.344 del 11.05.1968 e n. 1285 del 20.11.1968 ha espresso parere favorevole alle varianti del superiore progetto.

Nelle date del 18.12.1968 e 23.01.1969 la ripartizione urbanistica del Comune di Palermo, ha dichiarato abitabile l'edificio sito in Via Ausonia ai nn. 47, 49, 51 e 53, dove insiste l'immobile oggetto della presente. (V. Allegato n. 4)

L'immobile oggetto della presente, è stato oggetto di domanda di sanatoria per opere rientranti nelle tipologie di abuso 4-5-6 di cui alla legge 28.02.1985 n°47 ovvero opere realizzate in difformità della licenza edilizia o concessione che ne comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito. La domanda riporta il numero di protocollo 9552 del 22.06.1987 e per la stessa sono stati versati i relativi oneri concessori con bollettino n°651 del 19.06.1987 (V. Allegato n. 4).

Nella stessa si evince che è stato pagato per intero l'importo dell'oblazione; tuttavia, dal confronto con le superfici riportate nella domanda di sanatoria e quelle ricavate durante le operazioni peritali sono emerse delle incongruenze, anche nell'ordine pari o superiore alla decina di metri quadrati, quindi si ritiene necessario, cautelativamente, eseguire nuovamente i calcoli dell'oblazione e degli oneri di concessione, ai sensi dell'ultima sanatoria (L. 326/2003).

Comune: Palermo

Abitanti: oltre 300.001

Tipologia dell'abuso (v. allegato 1 della L. 326/2003): 2 - opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abitativo edilizio ma

conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Misura dell'oblazione (ex L. 326/2003): € 80,00/mq;

Anticipazione degli oneri di concessione per ristrutturazione e

modifiche della destinazione d'uso (ex L. 326/2003): € 45,00/mq;

	Oblazione	Oneri di con-	TOTALE
Tipologia di abuso (2)	€ 80,00/mq	cessione (*)	ONERI
		€ 45,00/mq	
Sup. tot. abuso = mq 75,00	€ 6.000,00	€ 6.750,00	€ 12.750,00

(*) Si fa rilevare che gli importi calcolati sono al lordo di eventuali detrazioni e salvo conguaglio ed interessi, costi di costruzione determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale, per cui si ritiene cautelativamente di raddoppiare l'importo delle anticipazioni degli oneri.

A ciò deve essere sommato l'onorario dovuto al tecnico incaricato per il completamento della pratica, per un importo totale di € 3.000,00.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla

comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;

- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*. Per la ricerca il sottoscritto si è basato sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al **1° semestre 2012**.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA. Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i Comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a

quella tipologia edilizia *per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.*

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata la tipologia relativa a

Abitazioni di tipo economico.

Utilizzando **tale tipologia con stato di conservazione normale** si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di **€ 1.650,00/mq** ad un massimo di **€ 2.050,00/mq** (V. allegato n. 5).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle dimensioni, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **€ 1.800,00/mq.**

Il valore dell'immobile resta così determinato:

Superficie commerciale lorda di 75,00 mq.

Prezzo unitario = € 1.800,00/mq.

Si ottiene : mq 75,00 x € 1.800,00/mq. = € 135.000,00 (Valore A)

Considerando gli oneri gravanti per l'ottenimento dell'autorizzazione edilizia in sanatoria, la cui pratica deve essere totalmente presentata presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Palermo, comprensivi di:

1. Oblazione (ex L. N. 326/03) =

€ 6.000,00

2. Anticipazione Oneri concessori (ex L. N. 326/03) = € 6.750,00

3. Onorario per la pratica di sanatoria,

dovuto al tecnico incaricato = **€ 3.000,00**

(Valore B) TOTALE = € 15.750,00

Il valore dell'immobile resta così determinato:

Valore A - Valore B

€ 135.000,00 - € 15.750,00 = € 119.250,00 \cong **in c.t. € 119.000,00**

(leggasi euro centodiciannove/00)

5. CONCLUSIONI

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

IMMOBILE	CONSISTENZA	VALORE
	sup. comm. lorda	STIMATO
Piena proprietà di un appartamento		
sito in Palermo, Via Ausonia n. 55,		
con accesso da Via Val D'Erice n. 42,	Mq 75,00	€ 119.000,00
piano terra, distinto al N.C.E.U. al		
Foglio 30 p.lla 1590 sub 23		

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Monreale, li 28 Gennaio 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Agrusa