

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI

Giudice ES: Dott. Pietro Cavarretta

Oggetto: Espropriazione immobiliare n.99/86 R.ES

Promossa dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale

Contro

PARTE I

P R E M E S S A .

Con ordinanza emessa dal Sig. Giudice ES Dott. Pietro Cavarretta nell'udienza del 6.4.1993, il sottoscritto Architetto Francesco Bono iscritto al n. 1143 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Palermo, con studio in Palermo, Largo Cavalieri di Malta n.9, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente all'espropriazione immobiliare indicata in oggetto.

Nell'udienza del 15 giugno 1993 prestavo il giuramento di rito e, nel contempo, prendevo notizia del mandato a me affidato che riporto testualmente: di procedere alla descrizione e valutazione dei beni pignorati determinando il prezzo base d'asta. Nella medesima udienza il Sig. Giudice assegnava il termine di gg.90 per il deposito della relazione.

Prima di assumere l'incarico il sottoscritto

richiedeva due proroghe di gg. 30 al termine

N. 1143
Arch. Francesco Bono
[Signature]



stabilito per il deposito della relazione: la prima,	quant
con istanza del 08 settembre 1993, concessa dal Sig.	Fores
Giudice; la seconda con istanza depositata il	su
5.10.1993, concessa dal Sig. Giudice in data	Repub
13.10.1993;	irreg
Dopo avere avvertito le parti con nota del 10	di c
luglio 1993, ho dato inizio alle operazioni di	costi
consulenza con il sopralluogo del giorno 26	Con
luglio 1993 alle ore 9,30, presso le unita'	Repu
immobiliari site a Palermo e precisamente:	auto
1) via Pietro Colletta n.9, piano primo a dx;	sott
2) via Pietro Colletta n.9, piano sesto a dx;	Il C
3) via Pietro Colletta n.9, piano sesto a sx;	1993
4) via Ruggerone da Palermo n.3 piano quarto di	del
fronte a sx.	dist
Nella nota suddetta comunicavo anche la data del	sar
secondo sopralluogo, stabilito per il giorno 29	l'e
luglio 1993 alle ore 9,30 sui luoghi e precisamente:	Dop
5) Palermo, localita' Partanna Modello, Grotta del	ago
Gallo, NCT del Comune di Palermo, partita n.55542	del
in testa [redacted] particelle	l e
nn.573-582 con tutto quanto annesso.	Int
Effettuato il secondo sopralluogo il giorno e	de
l'ora stabilita, verificavo l'impossibilita'	te
d'accesso alle costruzioni esistenti nel sito, in	de

quanto sottoposto a sequestro preventivo dal Corpo Forestale, Distaccamento Palermo Falda; effettuato su disposizione del Sost. Procuratore della Repubblica Dott. P. Seminara, a causa di alcune irregolarità riscontrate nella costruzione dei muri di contenimento della stradella d'ingresso alle costruzioni.

Con istanza indirizzata al Sost. Procuratore della Repubblica, in data 30.07.1993, chiedevo di essere autorizzato all'accesso delle costruzioni sottoposto a sequestro.

Il Corpo Forestale, con nota n. 1928 del 12 agosto 1993 mi comunicava che, su disposizione dell'Autorità Giudiziaria, il personale del distaccamento stesso, il giorno 30.08.1993, sarebbe stato sul posto per consentirmi l'effettuazione del sopralluogo.

Dopo avere avvertito le parti, con nota del 13 agosto 1993, ho dato inizio al terzo sopralluogo del giorno 30 agosto 1993, proseguito poi il giorno 1 settembre 1993.

Infine, al fine di verificare l'esatta ubicazione dei due rustici esistenti nel sito, rispetto ai terreni di cui all'atto di pignoramento, con istanza del 4.10.1993 indirizzata al Sig. Giudice Es.



N. 1143

Arch. Francesco Basso
Francesco Basso

chiedevo di essere autorizzato ad effettuare un rilievo topografico tipo celerimetrico con strumentazione elettronica con l'ausilio di un operatore.

Autorizzato dal Sig. Giudice Es. in data 13.10.1993; effettuavo il rilievo con il sopralluogo del giorno 22.10.1993.

Conclusi i lavori di rilievo il giorno stesso, dopo essermi edotto sulla situazione dei luoghi ho proceduto, al fine di dare risposta ai quesiti del mandato, alla redazione della presente relazione che, iniziando da questa premessa si articola nelle seguenti parti.

Parte I : Premessa

Parte II : Descrizione dei beni.

Parte III : Valutazione dei beni.

Parte IV : Conclusioni.

PARTE II

DESCRIZIONE DEI BENI.

Gli atti di pignoramento immobiliare allegati al fascicolo processuale sono due e precisamente:

1) Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.02.1986 redatto dall'Avv. Gaetano Leto Messina per l'istante Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale;

2) Atto di Pignoramento Immobiliare del 5.8.1987

redatto dal Dott. Proc. Carlo Lo Monaco per la Cassa
Centrale di Risparmio V.E. per le Province
Siciliane.

Dai suddetti atti di pignoramento risulta che
formano oggetto dell'attuale pignoramento i
seguenti beni:

- 1) Appartamento sito a Palermo in via Pietro
Colletta n.9, piano primo a dx;
- 2) Appartamento sito a Palermo in via Pietro
Colletta n.9, piano sesto a dx;
- 3) Appartamento sito a Palermo in via Pietro
Colletta n.9, piano sesto a sx;
- 4) Appartamento sito a Palermo in via Ruggerone da
Palermo n.3 piano quarto di fronte a sx.
- 5) Terreno sito a Palermo, localita' Partanna Modello
Grotta del Gallo (NCT del Comune di Palermo,
partita n.55542 in testa [redacted] e [redacted]

,fg.1. particelle nn.573-582) compreso tutto quanto
su di esso insiste ed in particolare, riporto
testualmente dall'atto di pignoramento " con i due
lotti di terreno di mq.110 ciascuno sui quali sono
in corso di costruzione due villette che verranno
denominate A e B:

Villetta A, insistente su mq.110 di terreno
riportato al N.C.T. di Palermo ,Fg.1,p.11a

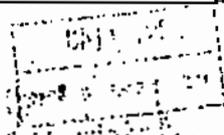
ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 1143
Arch. Francesco Bono
Francesco Bono



573/A, composta di 4 stanze e servizi;
 Villetta B, insistente su mq.110 di terreno
 riportata al N.C.T. di Palermo, Fg.1, p.lle 573/B e
 582, composta di 4 stanze e servizi;
 Procederò nel seguito alla descrizione di ogni
 singolo bene pignorato secondo l'ordine sopra
 indicato.

1) Appartamento sito a Palermo in via Pietro
 Colletta n.9, piano primo salendo a dx;
 Dall'atto di compravendita del 20 gennaio 1975 in
 Notaio Di Giorgio Concetta in Palermo, registrato
 a Palermo il 5 febbraio 1975 al n.2247 e trascritto
 a Palermo il 6.2.1975 al n.4497/3656, la
 proprietà dell'immobile è pervenuta alla sig.ra
 [redacted] nata a [redacted] dal
 sig. [redacted] nato [redacted]
 Dall'estratto catastale rilasciato dall'Ufficio
 Tecnico Erariale di Palermo col n.271295 il
 22.12.1990, l'unità immobiliare risulta intestata
 al sig. [redacted] nato il [redacted] a
 [redacted] e caricato alla partita n.108350, foglio
 53, num.836, sub.5, zc.2, cat.A/2, classe 5, vani
 6,5, rendita 1911.
 Da una consultazione effettuata presso l'U.T.E. di
 Palermo ho potuto verificare la rispondenza dei dati



sopra riportati, tranne per la rendita catastale
indicata in lire 682.500.

Il terreno su cui insiste l'edificio dall'Estratto
catastale del fg.53, consiste nelle particelle
nn.924-1142.

L'appartamento confina: a sud con via Pietro
Colletta, a ovest con appartamento di proprietà
aliena, a nord con cortile interno, a est con
appartamento Triolo e con scala condominiale.

L'immobile attualmente è ceduto in locazione al
Sig.Selvaggio Ignazio, con lettera, che mi ha
esibito l'affittuaria durante il sopralluogo, del
Custode Giudiziario, Dott.Biagio Barbiera datata
4.4.1991; il canone mensile corrisposto è di Lire
385.300.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare
è del tipo in linea, composto da piano terra e da
sei piani elevati, con due appartamenti per piano
serviti da una scala e da un ascensore.

L'edificio è costruito da struttura portante in
cemento armato e solai in laterocemento; le murature
diOMPagnamento e i tramezzi presumibilmente sono
in blocchi costituiti da segati di pietra
tuffacea, la copertura è piana.

Il prospetto esterno, ad intonaco tipo Li Vigni ad



7-



1933



1992



1-2-403



N. 1143
Arch. Francesco Bene

Verano

ASTE GIUDIZIARIE.it

imitazione del tufo, presenta delle fasce

marcapiano e laterali di intonaco di colore grigio.

L'appartamento, è sprovvisto di impianto di

riscaldamento a gas collegato in rete.

È provvisto di impianto elettrico sottotraccia di

impianto idrico sanitario e di impianto citofono.

Gli infissi esterni dell'unità immobiliare sono in

legno e soltanto sul prospetto principale sono

provvisti di persiane pure in legno; gli infissi

interni sono in legno tamburato, verniciati con

smalto di colore nocciola.

I pavimenti sono costituiti da mattoni di scaglie di

marmo di cm.30x30, mentre le pareti e i soffitti

sono ad intonaco civile e pittura lavabile.

L'appartamento è provvisto di bagno e cucina in

vani propri, muniti di rivestimento lavabile

realizzato con piastrelle di cm.15x15 ad altezza di

1,50 circa dal pavimento. I pavimenti del bagno

sono in ceramiche di cm.10x20 mentre quelli della

cucina di cm.30x25.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono

mediocri.

La consistenza dell'unità immobiliare è la

seguinte: sala d'ingresso, quattro vani, un wc con

bagno, una cucina, un ripostiglio, corridoio e due

balconi.

Uno dei vani, il ripostiglio e il wc. prendono luce ed aria da una chiostrina interna che misura mt. 3,00x3,80 circa; la cucina e un secondo vano da un cortile interno, mentre soltanto gli altri due vani sono prospicienti la via Pietro Colletta, con un balcone che misura mt. 5,70x0,90.

Dal confronto della planimetria catastale con i rilievi effettuati non risultano discordanze di rilievo in merito alla consistenza dell'appartamento.

La superficie utile e' di mq. 92,36, la superficie dei balconi e di mq. 6,32, la superficie lorda (compresa muri e tramezzi) e' di mq. 106,55 ed il volume v.v.p. e' di mc. 372,93.

L'altezza dei soffitti dal pavimento e' di mt. 3,20 circa.

L'edificio e' stato costruito nel 1961, come risulta dalla dichiarazione del venditore inserita nell'atto di acquisto citato;

Da indagini effettuate presso gli Uffici della Ripartizione Edilizia Privata di Palermo, risulta che nel 1961 e' stata rilasciata dal Municipio di Palermo la Licenza di costruzione n.158 del 11.2.1961 intestata a [redacted] rilasciata al

N. 1143
Arch. Francesco Bongiorno

Francesco Bongiorno



1993



1993



1993



1993

costruttore

La licenza di costruzione riguarda le opere di costruzione di piano terra e quattro piani elevati in via Pietro Colletta.

La Ripartizione E.P. con nota n.5436 del 21.10.1993 mi comunicava che la documentazione relativa della licenza di costruzione di cui sopra "ad oggi non puo' essere visionata perche' trovasi tra le pratiche in via di sistemazione provenienti dall'Archivio di Via Roma, e che non appena possibile saranno date notizie utili".

A seguito della richiesta del 30.09.1993 inoltrata all'Ufficio di Igiene di Palermo, relativamente al certificato di abitabilita' dell'edificio, l'Ufficio, con nota n.5050 del 11.10.1993, rispondeva che "non si puo' aderire alla richiesta poiche' manca l'elemento essenziale per la ricerca ,cioe' la data del certificato stesso".

In conseguenza all'esito negativo delle suddette ricerche non e' stato possibile condurre un'indagine amministrativa relativa alla conformita' dell'edificio con il progetto approvato, e con i dati risultanti dall'abitabilita'.

2) Appartamento sito a Palermo in via Pietro Colletta n.9, piano sesto a dx;

Dall'estratto catastale rilasciato dall'Ufficio
 Tecnico Erariale di Palermo con il n.271297 il
 22.12.1990, l'unita immobiliare risulta intestata
 a Raitano Serafina, nata a Palermo il 18.1.1952 e
 caricata alla partita n.118215, foglio 53, num.836,
 sub.15, zc.2, cat.A/2, classe 5, vani 5, rendita
 catastale 1470.

Dalle ricerche catastali effettuate ho potuto
 verificare l'esattezza dei dati sopra riportati, con
 la sola variazione della rendita, che risulta Lire
 525.000.

Inoltre, nella scheda d'impianto, risulta che
 l'appartamento e' stato dichiarato all'U.T.E. di
 Palermo dalla Sig.ra [redacted] proprietaria
 per successione, il 4.maggio 1976 con il n.6367.

L'appartamento confina a sud con via Pietro
 Colletta, a ovest con area edificio in adiacenza di
 quattro elevazioni, a nord con cortile interno, a
 est con appartamento complanare della stessa ditta
 e con scala condominiale.

L'immobile attualmente e' ceduto in locazione
 adibita ad abitazione; il canone mensile
 corrisposto, come ha dichiarato l'affittuaria, e' di
 Lire 300.000.

Il fabbricato di cui fa parte l'unita immobiliare



1993



1993



1993



ASTE GIUDIZIARIE.IT

N. 1143
 Arch. Francesco Bono

Francesco Bono

e' del tipo in "linea", composto da piano terra e da sei piani elevati, con due appartamenti per piano serviti da una scala e da un ascensore.

L'edificio e' costruito da strutture portanti in cemento armato e soletta in laterocemento, le murature di tamponamento e i tramezzi, relativamente al piano sesto, presumibilmente sono costituiti da blocchi di forati di cemento, la copertura e' piana.

Il prospetto esterno dell'edificio, ad intonaco tipo Li Vigni ad imitazione del tufo, presenta delle fasce marcapiano e laterali di intonaco di colore grigio.

L'appartamento, sprovvisto di impianto di riscaldamento e di gas centralizzato collegato in rete, e' provvisto di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico sanitario e di impianto citofono.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in ferro con avvolgibili in materiale plastico; gli infissi interni sono in legno tamburato verniciati ad imitazione del mogano.

I pavimenti sono costituiti da ceramiche di cm.20x20, le pareti e i soffitti sono ad intonaco civile e pittura lavabile.

L'appartamento e' provvisto di servizi igienici e

cucina in vani propri.

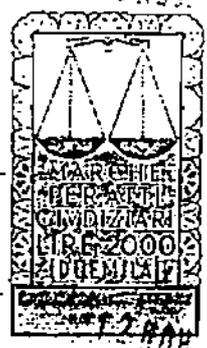
Il vano dei servizi igienici è provvisto di rivestimento lavabile realizzato con ceramiche di cm.20x20 ad altezza di 2.80 circa dal pavimento che è costituito da ceramiche di cm.20x20.

La cucina è provvista di rivestimento in ceramiche di cm.20x20 ad altezza di cm.2,20 dal pavimento; quest'ultimo è costituito da ceramiche di cm.10x20. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

La consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: sala d'ingresso, tre vani, un wc con bagno, una cucina, un ripostiglio, corridoio e una loggia prospiciente la via Pietro Colletta; una parte di questa loggia è chiusa a vetri con strutture precarie.

Soltanto uno dei vani è prospiciente, tramite la loggia, sulla via P.Colletta, mentre gli altri due vani sono prospicienti un cortile interno; i servizi igienici, la cucina e la sala d'ingresso sono prospicienti una chiostrina interna che misura mt.3,00x3,80 circa.

Dal confronto della planimetria catastale con i rilievi effettuati non risultano discordanze di rilievo in merito alla consistenza



ASTE GIUDIZIARIE.IT

N. 1143

Arch. Francesco Bono

dell'appartamento, tranne per la loggia su via
 Pietro Colletta, che dal rilievo risulta più lunga di
 mt. 1,70 di quella riportata sulla planimetria
 catastale. La superficie utile di mq. 83,13, la superficie
 del balcone di mq. 6,37, la superficie
 lorda (compresa muri e tramezzi) e di mq. 104,23 ed
 il volume v.v.p. e di mc. 339,78.

L'altezza dei soffitti dal pavimento e di mt. 2,96
 circa.

Da indagini effettuate presso gli Uffici della
 Ripartizione Edilizia Privata di Palermo risulta
 che nel 1961 e stata rilasciata dal Municipio di
 Palermo la Licenza di costruzione n.158 del
 11.2.1961 intestata a [redacted] e rilasciata al
 costruttore [redacted]

La suddetta licenza di costruzione riguarda le opere
 di costruzione di piano terra e quattro piani
 elevati in via Pietro Colletta.

A seguito di mia istanza del 22.09.1993 n.
 prot. 6488 la Ripartizione Edilizia Privata, con nota
 n.5436 del 21.10.1993, mi comunicava che la
 documentazione relativa della licenza di costruzione
 n.158 del 11.02.1961 " ad oggi non puo' essere
 visionata perche' trovasi tra le pratiche in via di

ristemazione provenienti dall'Archivio di Via Roma, che non appena possibile saranno date notizie utili".

Ho anche sollecitato la proprietaria, telefonicamente tramite il suo difensore, l'Avv. A. Fici, a fornirmi notizie in merito all'eventuale richiesta di sanatoria edilizia presentata per i due appartamenti di piano sesto di via P. Colletta, 9, ma non ho avuto alcuna notizia utile in merito.

Inoltre, da ricerche effettuate presso la ripartizione Edilizia Privata di Palermo, non risulta presentata alcuna istanza di sanatoria edilizia, ai sensi della L.R. 37/85, intestata alla proprietaria, sig.ra [redacted]. L'Ufficio di Igiene di Palermo relativamente alla richiesta di visionare l'eventuale certificato di abitabilita' relativo all'edificio di cui alla concessione n. 158 del 11.2.1961, con nota n. 5050 del 11.10.1993, rispondeva che "non si puo' aderire alla richiesta poiche' manca l'elemento essenziale per la ricerca, cioe' la data del certificato stesso."

In conseguenza all'esito negativo delle suddette ricerche non e' stato possibile condurre un'indagine amministrativa al fine di accertare la conformita'



ASTE GIUDIZIARIE.IT

N. 1143 Arch. Francesco Bono

Francesco Bono

dell'edificio esistente con il progetto approvato, o

con eventuale richiesta di sanatoria edilizia, non

potendo chiarire come con una licenza di

costruzione che, come già detto, riguardava il

piano terra e quattro piani elevati, sia stato

possibile realizzare un edificio con sei piani

elevati, in netto contrasto con le norme dello

strumento urbanistico, che, fino all'introduzione

della Legge Regionale 21.12.1978 n.71, prevedevano

una densità fondiaria di 10 mc./mq. (Fl edilizia

semintenza B con altezza massima di

mt. 21,00), modificata poi in 7 mc/mq..

Da indagini effettuate presso la Ripartizione

Urbanistica ho potuto accertare che l'Adeguamento

del P.R.G. di Palermo al D.M. 1444/69 ha confermato,

per la zona dove insiste l'edificio, le previsioni

del P.R.G. del 1962 indicando l'area in Zona B2

densità 7 mc/mq.).

In considerazione a quanto fin qui riportato, fino

a quando non venga dimostrata l'esistenza di una

istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi

della legge vigente, visto che l'appartamento

risulta in contrasto con le norme dello strumento

urbanistico sia al momento della realizzazione

(supposta ultimata nel 1976, anno della

a nord con cortile interno, a ovest con appartamento della stessa ditta e con scala condominiale.

L'immobile attualmente è ceduto in locazione adibita ad abitazione, il canone mensile corrisposto, come ha dichiarato l'affittuaria, è di Lire 300.000.

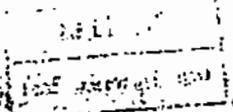
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è del tipo in "linea" composto da piano terra e da sei piani elevati, con due appartamenti per piano serviti da una scala e da un ascensore.

L'edificio è costruito da strutture portanti in cemento armato e solai in laterocemento; le murature diOMPagnamento e i tramezzi, relativi al sesto piano, presumibilmente sono costituiti da blocchi di forati cemento, la copertura è piana.

Il prospetto esterno, ad intonaco tipo Li Vigni ad imitazione del tufo, presenta delle fasce marcapiano e laterali di intonaco di colore grigio.

L'appartamento, sprovvisto di impianto di riscaldamento e di gas collegato in rete, è provvisto di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico sanitario e di impianto citofono.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono in ferro con avvolgibili in materiale plastico; gli infissi interni sono in legno tamburato.



pavimenti sono costituiti da ceramiche di cm.20x20, le pareti e i soffitti sono ad intonaco a gesso e pittura lavabile.

l'appartamento e' provvisto di servizi igienici e cucina in vani propri.

Il vano dei servizi igienici e' provvisto di rivestimento lavabile realizzato con ceramiche di cm.20x20, ad altezza di mt.2.80 circa dal pavimento; quest'ultimo e' costituito da mattoni di ceramiche di cm.20x20.

La cucina e' provvista di rivestimento in ceramiche di cm.20x20, ad altezza di mt.2.20 dal pavimento; quest'ultimo e' pure di ceramiche ma di cm.10x20.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono buone.

La consistenza dell'unita' immobiliare e' la seguente: sala d'ingresso, tre vani, un wc con bagno, una cucina, un ripostiglio, corridoio e una loggia prospiciente la via Pietro Colletta.

Due vani sono prospiciente, tramite la loggia, sulla via P.Colletta, mentre il terzo vano, la cucina e i servizi igienici sono prospicienti un cortile interno.

Dal confronto della planimetria catastale con i rilievi effettuati, non risultano discordanze di



N. 1143
Arch. Francesco Bona

rilievo in merito alla consistenza dell'appartamento, tranne per la loggia su via P. Colletta, che dal rilievo risulta piu' corta di mt. 1,70 circa di quella riportata sulla planimetria catastale.

La superficie utile e' di mq. 70,55, la superficie dei balconi e di mq. 6,07, la superficie lorda (compresa muri e tramezzi) e' di mq. 83,97 ed il volume v.v.p. e' di mc. 277,10.

L'altezza dei soffitti dal pavimento e' di mt. 3,00 circa.

Circa l'indagine amministrativa si rimanda a quanto riportato per l'appartamento complanara descritto al n. 2 precedente.

Trovandosi l'appartamento nella medesima situazione urbanistica del precedente (n. 2); anche per questo bene non procedero' ad alcuna valutazione.

4) Appartamento sito a Palermo in via Ruggerone da Palermo n. 3 piano quarto di fronte a sx.

Dall'atto di compravendita del 20 gennaio 1975 in Notaio Di Giorgio Concetta in Palermo, registrato a Palermo il 5 febbraio 1975 al n. 2247 e trascritto a Palermo il 6.2.1975 al nn. 4497/3656 la proprieta' dell'immobile e' pervenuta alla sig.ra

[Redacted line]

0-11

19.

Dal

risc

[redacted]
[redacted]
[redacted] o stesso atto citato risulta che il venditore si
[redacted] servava l'usufrutto dell'appartamento durante la
[redacted] vita.

22. l'estratto catastale rilasciato dall'Ufficio
[redacted] nico Erariale di Palermo al n. 271296 il
[redacted] 12.1990. Al'unita' immobiliare risulta intestata
53. sig. [redacted] a

[redacted] e caricata alla partita n.76398 , foglio
[redacted] num.1643, sub.20, zc.2, cat.A/3, classe 5, vani
[redacted] rendita catastale 1862

[redacted] le ricerche effettuate presso l'U.T.E. di
[redacted] ermo, ho potuto verificare la rispondenza dei
[redacted] catastali prima riportati, con la sola
[redacted] riazione della rendita catastale che risulta di
[redacted] re 658.000.

[redacted] appartamento confina: a nord con Piazza Noce, a
[redacted] con Via Ruggerone da Palermo, a sud con
[redacted] appartamento di proprieta' aliena e con scala
[redacted] ndominiale, a ovest con Cortile e con Vicolo

[redacted] ra.
[redacted] immobile attualmente e' abitato dalla Sig.ra
[redacted] moglie dell'usufruttuario.

19. [redacted] recentemente deceduto.
[redacted] fabbricato di cui fa parte l'unita' immobiliare

e' del tipo in "linea", composto da piano terra, sei piani elevati e un piano attico arretrato; fino al terzo piano si trovano tre appartamenti per piano, dal quarto al sesto piano due appartamenti e all'attico un solo appartamento, serviti tutti da una scala e da un ascensore.

L'edificio e' costruito da una strutture portanti in cemento armato e solai in latero-cemento; le murature di tamponamento e i tramezzi sono in blocchi costituiti da segati di pietra tufacea, la copertura e' piana.

Il prospetto esterno, ad intonaco plastico di colore giallo con fasce orizzontali e verticali di colore marrone, presenta un rivestimento in lastre di marmo in corrispondenza del piano terra.

L'appartamento, sprovvisto di impianto di riscaldamento e di gas centralizzato collegato in rete, e' provvisto di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico sanitario di autoclave centralizzato, e di impianto citofono.

Gli infissi esterni dell'unita' immobiliare sono in ferro con avvolgibili in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato con specchiature in vetro. I pavimenti sono costituiti con mattoni di scaglie di marmo di cm.30x30 ; soltanto in un vano si trovano



mattoni di marmo del "Portogallo" di cm. 30x50.

Le pareti e i soffitti sono ad intonaco a gesso con pittura lavabile.

La cucina è provvista di rivestimento lavabile alle pareti realizzato con piastrelle di cm. 15x15 ad altezza di 1,50 circa dal pavimento, ed il locale dei servizi igienici con ceramiche di cm. 20x30 ad altezza di cm. 2,30 dal pavimento.

I pavimenti del bagno sono in ceramiche di cm. 20x30 mentre quelle della cucina in ceramiche di cm. 20x20.

Le condizioni di manutenzione dell'appartamento sono ottime.

La consistenza dell'unità immobiliare è la seguente: sala d'ingresso, quattro vani, un wc con bagno, un wc. con doccia una cucina, un ripostiglio, corridoio e quattro balconi.

Dal confronto della planimetria catastale con i rilievi effettuati non risultano discordanze di rilievo in merito alla consistenza dell'appartamento.

La superficie utile è di mq. 120,43, la superficie dei balconi e di mq. 11,61, la superficie lorda (compresa muri e tramezzi) è di mq. 134,68 ed il volume v.v.p. è di mc. 457,90.

L'altezza dei soffitti dal pavimento è di mt. 3,10

circa.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Registro Atti Pubblici di Palermo risulta, dall'atto del Notaio Calì in Palermo del 3.10.1964 n.15596 e registrato a Palermo il 12.10.1964 n.4703, relativo all'acquisto da parte di [REDACTED] dell'appartamento, che per l'edificio è stato rilasciato il Certificato di Conformità in data 6.6.1964 dall'Ispettorato Edile di Palermo, e che l'Ufficio d'Igiene di Palermo ha rilasciato Certificato di abitabilità in data 11.7.1964 n.7634.

Dalla copia del Certificato di Abitabilità n.7634 del 11.7.1964 rilasciato dall'Ufficio di Igiene di Palermo in data 11.10.1993, risulta abitabile l'appartamento in esame composto di "sala, 5 stanze, cucina, gabinetto con bagno, wc.sussidiario, corridoio, verandina."

Sempre dal suddetto Certificato di Abitabilità risulta che l'edificio è stato realizzato a seguito della licenza di costruzione n.72 del 24.1.1961 e n.149 del 25.1.1962; che il certificato di uso delle strutture in cemento armato è stato rilasciato dalla Prefettura di Palermo in data 19.11.1963, Div.4, n.73814; e che il certificato prevenzione



incendi e' stato rilasciato dal 58.mo Corpo del

VV.FF. il 25.6.1964 n:8062

5) Terreno sito a Palermo, localita' Partanna Modello

*Via Justice
Partanna*

Grotta del Gallo (NCT del Comune di Palermo,

partita n.55542 in testa [redacted] e [redacted]

, fg.1, particelle nn.573-582)

Dall'atto di compravendita del 27 maggio 1983 in

Notaio Marla Tolomeo in Palermo, registrato a

Palermo il 16 giugno 1983 al n.13660, e trascritto a

Palermo il 14.6.1983 al n.22571/18421, la

proprietà dell'appezzamento di terreno e'

pervenuta al sig. [redacted] nato a [redacted]

[redacted] dai germani [redacted]

Dall'estratto catastale rilasciato dall'Ufficio

Tecnico Erariale di Palermo il 5.2.1991 n. 4989,

il terreno risulta intestato a [redacted]

nato a [redacted] e [redacted], nato

[redacted] e caricato alla partita

n.55542 , foglio 1:particella n.573 , incolto

produttivo, estesa are 18 e centiare 41 , reddito

domenicale 2,21 , reddito agrario 0,92; e

particella n. 582, incolto produttivo, esteso are

10 , reddito dominicale 1,20 , reddito agrario 0,50.

Da ricerche effettuate presso l'U.T.E. di Palermo ho

potuto accertare che, a seguito di voltura n.68783



in atti del 21.03.1991, il terreno risulta intestato

a [REDACTED], nato a [REDACTED]

caricato alla partita n.79668.

Il suddetto terreno deriva dal Tipo di Frazionamento n.549/70-71 delle particelle

particelle nn.45-46, del foglio 1 di Palermo, redatto dall'Ing.Ruisi Felice in data 25.6.1968.

come risulta dalla copia del frazionamento,

rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Palermo

In data 6.10.1993 con il n. 76243.

Il terreno, relativo alle particelle nn.573-582,

esteso complessivamente mq.2.841,e' costituito da

due particelle, separate da una stradella, come si

evince dall'estratto catastale del fg.1 del catasto

terreni; nella planimetria in scala 1/1000, allegata

al Frazionamento, la stradella e' indicata con la

particella n.583 .

La particella a nord, corrispondente alla

n.582, e' di forma rettangolare molto allungata,

mentre l'altra particella a sud ,corrispondente

alla n.572 , e' trapeziforme.

Sui luoghi non sono materializzati i confini dei

terreni con recinzioni o altro in modo da

identificare esattamente le varie particelle, come

risultano dall'estratto catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La valutazione dei confini dell'appezzamento di terreno viene effettuata sulla base della Estatto catastale del foglio 1 di Palermo.

L'appezzamento di terreno confina a nord con Stradella, proviente dalla via Grotte Partanna, a est con terreno corrispondente alla particella n.25, intestato alla Società [REDACTED]

[REDACTED] e con lotto di terreno di proprietà aliena, a sud con terreno corrispondente alla particella n.48, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] a ovest con terreni corrispondenti alle particelle n.551-572 intestate a [REDACTED]

Il terreno si presenta in forte pendenza, con altitudine oscillante da un minimo, a sud, di mt. 70 s.l.m., ad un massimo, a nord, di mt.160 s.l.m., con caratteristiche morfologiche tipiche di terreno montano (Pizzo dello Stinco mt.612).

Non sono presenti coltivazioni agricole di alcun tipo, e neppure alberature, ma vegetazione spontanea tipo " macchia mediterranea", molto rada, data la natura e la pendenza del terreno.

Dall'atto di acquisto prima citato, risulta che i venditori precisavano che sui terreni sono state rilasciate dal Municipio di Palermo due concessioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

edilizie per la costruzione di due case unifamiliari ciascuna, e che l'inizio dei lavori era stato effettuato in tempo utile.

Da una indagine effettuata presso la Ripartizione Urbanistica, sez. II, del Comune di Palermo risulta che sono state rilasciate, in data 13.01.1979, due concessioni edilizie con i nn. 1517 e 1519 al Sig. [REDACTED] nella qualita' di comproprietario dei terreni; che dette concessioni sono state prorogate d'ufficio fino al 31.12.1985; che non e' stata presentata alcuna variante ai progetti approvati o alcuna voltura alle concessioni rilasciate.

Le due concessioni edilizie riguardano la costruzione di due case unifamiliari, ciascuna composta di solo piano rialzato; dai progetti, redatti dall'Ing. Greco Sebastiano, ed approvati dalla C.E.C. nella seduta del 26.7.1978, risulta prevista una superficie lorda rispettivamente di mq. 93,1 e di mq. 81,25.

Da indagine effettuata presso la Ripartizione Urbanistica di Palermo risulta che la densita' fondiaria dell'area, indicata dal P.R.G. di Palermo come verde agricolo (V4), con mc/mq. 0,20, con l'introduzione della Legge Regionale 21.12.1978



n. 71 e' stata ridotta a mc/mq 0,03

Nell'adeguamento del P.R.G. di Palermo alla normativa del D.M. n. 1444/68, redatto in data 20.7.1992, l'area viene indicata con la zona F3 - parchi pubblici urbani e territoriali

Altra limitazione all'edificabilita' della zona viene introdotta con il vincolo ex art. 2 comma 3. della L.R. 15/91, che definisce le aree "zone di inedificabilita' rispetto le aree boschive".

A seguito del rilevamento topografico tipo planimetrico, effettuato con strumentazione elettronica, con il sopralluogo del 22.10.1993, ho potuto accertare che sulle particelle nn. 582 e 573 non risultano le costruzioni di cui alle concessioni edilizie prima citate, ma soltanto una parte di un rustico, compreso in una corte chiusa da muri in cemento armato, insistente prevalentemente in proprieta' aliena.

Questo complesso edilizio, consiste di due unita' immobiliari, nella consistenza di "rustici", del tipo case unifamiliari, rispettivamente con una e con due elevazioni fuori terra, connesse da ampie terrazze, sia coperte che scoperte in cemento, contenute da una recinzione costituita da muri in cemento armato con ingresso carrabile

proveniente da via Grotte Partanna.

Prevalentemente il complesso suddetto insiste sulle particelle nn.572-565-564-571-48 del foglio n.1 di Palermo, di proprietà aliena, mentre la stradella d'ingresso insiste sulle particelle nn.570-571 e sulla stradella indicata nel frazionamento, con la particella 583, tutte di proprietà aliena.

Le due unità immobiliari prima descritte, allo stato di rustici, che insistono prevalentemente su proprietà aliena, ritengo trattasi delle due unità immobiliari relative alle due concessioni edilizie prima citate, anche se risultano apparentemente difformi dai progetti approvati.

Ne consegue che, preliminarmente si dovrà chiarire e risolvere il problema determinato dallo sconfinamento nella proprietà aliena dei due rustici, in modo da procedere, poi, all'istanza per ottenere la sanabilità degli immobili, conseguentemente a quanto riportato nella relazione del Collegio di Consulenza nella seduta del 5.3.1993 alla Ripartizione Edilizia Privata di Palermo in merito "alla questione afferente la sorte da riservare ai fabbricati iniziati in tempo utile, i cui lavori non sono stati ultimati prima della scadenza del termine di efficacia della concessione

e ch
 lavor
 urban
 e ricadono su aree che, dopo l'inizio dei
 il fa
 i, siano state investite da nuove previsioni
 espre
 istiche che non consentono di potere realizzare
 esegu
 bbriato di cui all'originaria concessione", ha
 rusti
 sso il parere che, nel caso in cui le opere
 l'int
 ite abbiano raggiunto la consistenza di
 defin
 co, "dovrebbe ammettersi la possibilita' per
 possi
 eressato di ottenere una autorizzazione a
 rispo
 ire il manufatto si da consentirgli la
 Non p
 bilita' di essere utilizzato nel modo
 terre
 ndente alla sua destinazione."
 per e
 otendo procedere quindi alla valutazione dei
 ni come sopra descritti rimango a disposizione
 eventuali approfondimenti.

PARTE III

VALUTAZIONE DEI BENI.

o gia' descritto nella parte precedente i beni
 prezzi
 rati in questa III. parte riporterò la
 parte
 azione dei beni valutabili, determinando il
 ripor
 o a base d'asta, rispondendo così alla seconda
 il c
 del mandato affidatomi dal Sig. Giudice Es e
 il p
 tato in premessa.
 indic
 riterio di valutazione adottato per stabilire
 rezzo a base d'asta delle unita' immobiliari,
 ate nella parte precedente ai nn.1-4, e' quello

relativo alla determinazione del valore di mercato, ricavabile come media del valore commerciale stimato in modo diretto, con il valore stimato, in modo indiretto, ottenuto con la capitalizzazione del reddito netto prodotto dall'immobile.

Il procedimento analitico o della capitalizzazione dei redditi, si basa sulla capacita' del bene di produrre una rendita che consente di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiche' la redditivita' costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta, indirettamente, anche il valore.

1) Appartamento sito a Palermo in, via Pietro Colletta n.9, piano primo salendo a dx;

a) Determinazione della stima a reddito.

Per la stima a reddito si e' prima calcolato il reddito presunto dell'immobile, sulla base della legge del 27.luglio 1978 n.392, che indica che il canone di locazione e' costituito dal prodotto della superficie convenzionale per il costo di produzione, ridotto per il 3,85% (art.12 392/78).

La superficie convenzionale e' data dalla somma dell'intera superficie dell'unita' immobiliare, al netto dei muri perimetrali ed interni, ed il 25%

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto lordo con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari oscilla tra il minimo del 2%, applicabile a costruzioni di lusso, a un massimo del 6%, valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4% applicabile per il caso in oggetto.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione del reddito presunto:

Lire 2.350.394 x 100 : 4,00 = Lire 58.759.851

b) Determinazione del valore commerciale

Da una indagine di mercato condotta presso le maggiori Agenzie Immobiliari di Palermo e con l'ausilio dalle valutazioni riportate sulle riviste specializzate, ho potuto stimare, per immobili simili, per consistenza ed ubicazione, un valore commerciale unitario che va da un minimo di lire 800.000 ad un massimo di lire 1.300.000 al mq. (lordi).

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche quali: la prossimità al centro, la panoramicità, il livello tecnologico; ed estrinseche quale la capacità reddituale del bene da valutare, valuto

della superficie dei balconi.

Calcolo della superficie convenzionale:

$$mq. 92,36 + (0,25 \times 6,32) = mq. 93,94$$

Il costo base di produzione a metro quadrato, per l'immobile la cui costruzione è stata ultimata entro

il 31-12-1975, è di lire 225.000, tenendo conto dei correttivi in funzione della tipologia (A/2-1,25),

della classe demografica del comune (comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti -1,20),

dell'ubicazione (1,20), del livello di piano (primo-1), della vetusta (1961-0,795) e dello stato

di manutenzione dell'immobile (mediocre=0,80) si ha:

Calcolo del costo di produzione:

$$L. 225.000 \times 1,25 \times 1,20 \times 1,20 \times 1,20 \times 0,795 \times 0,80 = L. 257.580$$

Calcolo del canone annuo:

$$mq. 93,94 \times Lire 257.580 \times 3,85\% = Lire 951.587$$

Applicando le variazioni Istat che prevedono, per il periodo giugno 1978-1993, l'aumento del 236,40% si

ha il reddito lordo aggiornato:

$$Lire 951.587 + (951.587 \times 236,40\%) = Lire 3.133.859$$

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo le spese necessarie per la gestione del bene valutabili, per l'oggetto della

stima, nel 25% del reddito lordo:

$$Lire 3.133.859 - (25\% \times 3.133.859) = Lire 2.350.394$$

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto lordo con un saggio di capitalizzazione che per le unità immobiliari oscilla tra il minimo del 2%, applicabile a costruzioni di lusso, a un massimo del 6%, valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4% applicabile per il caso in oggetto.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione del reddito presunto:

Lire 2.350.394 x 100 : 4,00 = Lire 58.759.851

b) Determinazione del valore commerciale

Da una indagine di mercato condotta presso le maggiori Agenzie Immobiliari di Palermo e con l'ausilio dalle valutazioni riportate sulle riviste specializzate, ho potuto stimare, per immobili simili, per consistenza ed ubicazione, un valore commerciale unitario che va da un minimo di lire 800.000 ad un massimo di lire 1.300.000 al mq. (lordi).

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche quali: la prossimità al centro, la panoramicità, il livello tecnologico; ed estrinseche quale la capacità reddituale del bene da valutare, valuto

In Lire 850.000 a

commerciale unitario. 1 metro quadrato il valore

Applicando il prezzo

850.000, alla superfici unitario stimato in Lire

dell'intera superficie lorda, data dalla somma

compresi i muri perie dell'unita immobiliare;

della superficie delimitrali ed interni; con 1/3

commerciale. balconi, si ha il valore

Calcolo della superfic

mq. 106,55 + (0,33 x 6,1e lorda:

Calcolo del valore com32) = mq 108,66

mq. 108,66 x Lire 850. Commerciale:

c) Media dei due valo00 = Lire 92.358.167

Operando una mediazi.

ottenuti si ottiene, one tra i due valori prima

il valore stimato del con maggiore approssimazione,

Lire 58.759.851 +/2 91 appartamento.

1) Appartamento sito 2.358.167 = Lire 75.559.009.

Palermo n.3 piano qua3 Palermo in via Ruggerone da

a) Determinazione del rto di fronte a sx.

Per la stima a reddla stima a reddito.

reddito presunto detto si e' prima calcolato il

legge del 27.luglio 111 immobile, sulla base della

canone di locazione 978 n.392 che indica che il

della superficie c e' costituito dal prodotto

convenzionale per il costo di

produzione ridotto per il 3,85% (art.12 392/78)

La superficie convenzionale e' data dalla somma dell'intera superficie dell'unita' immobiliare, al netto dei muri perimetrali ed interni, ed il 25% della superficie dei balconi.

Calcolo della superficie convenzionale:

mq. 120,43 + (0,25 x 11,61) = mq. 123,33

Il costo base di produzione a metro quadrato per immobili la cui costruzione e' stata ultimata entro il 31.12.1975 e' di lire 225.000; tenendo conto dei correttivi in funzione della tipologia (A/3=1,05), della classe demografica del comune (comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti =1,20), dell'ubicazione (1,20), del livello di piano (intermedio=1), della vetusta (1964=0,825) e dello stato di manutenzione dell'immobile (normale=1,00)

si ha:

Calcolo del costo di produzione:

L. 225.000 x 1,05 x 1,20 x 1,20 x 0,825 x 1,00 = L. 280.665

Calcolo del canone annuo:

mq. 123,33 x Lire 280.665 x 3,85% = Lire 1.332.655

Applicando le variazioni Istat che prevedono, per il periodo giugno 1978-1993, l'aumento del 236,40% si ha il reddito lordo aggiornato:

Lire 1.332.655 + (1.332.655 x 236,40%) = Lire 4.483.051

per determinare il canone netto si portano in
detrazione al canone lordo le spese necessarie per
la gestione del bene valutabili, per l'oggetto della
stima, nel 25% del reddito lordo:

Lire 4.483.051 - (25% x 4.483.051) = Lire 3.362.288

Per pervenire al valore di stima occorrerà
capitalizzare il reddito presunto lordo con un
saggio di capitalizzazione che per le unita'
immobiliari oscilla tra il minimo del 2%,
applicabile a costruzioni di lusso a un massimo del
3% valido per costruzioni con caratteristiche
economiche e popolari; ricavando così un valore
pari al 3% applicabile per il caso in oggetto.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione
del reddito presunto:

Lire 3.362.288 x 100 : 3,00 = Lire 112.076.282

b) Determinazione del valore commerciale

Da una indagine di mercato condotta presso le
maggiori Agenzie Immobiliari di Palermo e con
l'ausilio dalle valutazioni riportate dalle riviste
specializzate, ho potuto stimare per immobili
simili, per consistenza ed ubicazione, un valore
commerciale unitario che va da un minimo di lire
800.000 ad un massimo di lire 1.300.000 al mq.
(lordi).

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche, quali la prossimità al centro, la panoramicità, il livello tecnologico, ed estrinseche quale la capacità reddituale del bene da valutare valuto in Lire 1.250.000 al metro quadrato: il valore commerciale unitario.

Applicando il prezzo unitario stimato in Lire 1.250.000 alla superficie lorda, data dalla somma dell'intera superficie dell'unità immobiliare, compresi i muri perimetrali ed interni, con 1/3 della superficie dei balconi, si ha il valore commerciale.

Calcolo della superficie lorda:

$$\text{mq. } 136,66 + (0,33 \times 11,61) = \text{mq. } 138,55$$

Calcolo del valore commerciale:

$$\text{mq. } 138,55 \times \text{Lire } 1.250.000 = \text{Lire } 173.187.500$$

c) Media dei due valori.

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si ottiene, con maggiore approssimazione, il valore stimato dell'appartamento

$$\text{Lire } 112.076.282 + /2 \text{ } 173.187.500 = \text{Lire } 142.631.891.$$

PARTE IV

CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della presente relazione, si riportano qui di seguito i

precedentemente ottenuto con i criteri

esposti:

1) Appartamento sito a Palermo in via Pietro
Sifetta n.9, piano primo salendo a dx;

Importo stimato Lire 75.559.009 (lire
settantacinquemilionicinquecentocinquantanovemilnove)

2) Appartamento sito a Palermo in via Ruggerone da
Palermo n.3 piano quarto di fronte a sx;

Importo stimato Lire 142.631.891 (lire
centoquarantaduemilioneiseicentotrentunomilaottocento-

centuno)

avendo adempiuto all'incarico conferitomi rassegno
la presente relazione rimanendo comunque a
disposizione per ulteriori chiarimenti.

Palermo li 12.11.1993

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Francesco Bono

N. 1193
Arch. Francesco Bono

Francesco Bono

ARCHIT. FRANCESCO BONO
Largo Cavalieri di Malta, 9
Tel. 091/303567 - 90133 Palermo

pag. - 1 -

COPIA

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI

Giudice ES: Dott. Pietro Cavarretta

Oggetto: Espropriazione immobiliare n.99/86 R.ES

promossa dalla Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale

contro

RELAZIONE INTEGRATIVA

1. P R E M E S S A .

Con ordinanza emessa nell'udienza del 6.12.1994 il

Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Pietro Cavarretta

rinvia il procedimento esecutivo in oggetto

all'udienza del 7.2.1995, sollecitando il

sottoscritto Architetto Francesco Bono, iscritto al

n.1143 dell'Albo degli Architetti della Provincia di

Palermo, con studio in Palermo, Largo Cavalieri di

Malta n.9, Consulente Tecnico d'Ufficio

relativamente all'espropriazione immobiliare

indicata in oggetto, per i chiarimenti chiesti dalle

parti.

Nell'udienza del 07.02.1995 prendevo nozione del

contenuto di tale richiesta di chiarimenti che

riporto nel seguito.

- Richiesta di chiarimento dell'Avv. Fici per la

Sig.ra [redacted] contenuta nel verbale

dell'udienza del 6.12.1994 : <<chiede inoltre che

ASTE GIUDIZIARIE.it

1900

venga convocato il consulente tecnico d'ufficio al fine di chiarire l'esatta ubicazione dei beni oggetto di esproprio ed intestati al debitore;>>

- Richiesta di chiarimento dell'Avv. Fici contenuta nella nota del 29-03-1995, che si allega alla presente, derivante dal presupposto di applicazione dell'art. 938 del codice civile "Occupazione di porzione di fondo attiguo".

- Richiesta avanzata degli Avvocati Leto e Fiorentino e contenuta nel verbale d'udienza del 07.02.1995, che riguarda la richiesta della "valutazione degli appartamenti indicati ai nn. 2 e 3 del verbale di pignoramento nello stato di fatto in cui si trovano, nonché della villa di proprietà Bonura".

Al fine di dare risposta alle richieste prima riportate ho proceduto alla redazione della presente relazione integrativa che iniziando da questa premessa si articola nei seguenti capitoli:

1. Premessa.
2. Risposta ai chiarimenti richiesti dall'Avv. Fici.
3. Risposta ai chiarimenti chiesti dagli Avv. Leto e Fiorentino.
- 3.1. Valutazione del bene n.2.



3.1.1. Determinazione della stima a reddito

3.1.2. Determinazione del valore commerciale

3.1.3. Media dei due valori e detrazioni

3.2. Valutazione del bene n.3

3.2.1. Determinazione della stima a reddito

3.2.2. Determinazione del valore commerciale

3.2.3. Media dei due valori e detrazioni

4. Riepilogo

2. R I S P O S T A A I C H I A R M E N T I

R I C H I E S T I D A L L ' A V V . F I C I .

In merito alla prima richiesta dell'Avv. Filci, procuratore della Sig.ra ██████████ ad integrazione della relazione di CTU del 12.11.1993 già

depositata in cancelleria si chiarisce quanto segue.

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare, ed inserito al n.5 nella relazione di ctu del 12.11.1993, e' sito nel territorio del Comune di Palermo, localita' Partanna Mondello, via Grotte Partanna.

Proveniendo dalla piazza di Mondello, percorrendo la via Mondello in direzione est, ad incrocio con la via Principe di Scalea, a destra si trova una strada dalla quale, a sinistra, a circa 100 mt., si raggiunge la via Tolomea.

Percorrendo la via Tolomea per circa un chilometro,



proseguendo oltre unosslungo si raggiunge la via
Grotte Partanna.

Dall'inizio dello slargo, percorrendo ancor app 50 metri
circa sulla via di Grotte Partanna, pros sulla destra si
raggiunge l'ingresso dell' appezzamento di terreno di
cui all'atto di pignoramento.

In evasione alla richiesta dell' Avv. Fici di cui alla
nota del 29.03.1995, si precisa quanto segue:

Dal rilievo celerimetrico effettuato, è risultato
che l'edificio, a sud, indicato con il n.4 nella
planimetria allegata con il n.18 nella relazione
depositata, ricade prevalentemente sulla particella
572 del fg.1 e, in minore parte, sulla particella 42
del fg.1 quindi in terreno di proprietà aliena.

Da ciò ne deriva l'inapplicabilità dell'art.932
del c.c. rientrando nella fattispecie prevista
all'art.934 del c.c. che considera qualunque opera
esistente sopra il suolo appartenente al
proprietario di questo.

L'edificio a nord, invece indicato con il n.3
nell'allegato n.18 prima citato, insiste
prevalentemente sulla particella n.573 di proprietà
del debitore e, per una parte, sulla particella
n.572 di proprietà aliena.

Conseguentemente potrebbe intraprendersi per questo

secondo edificio una valutazione della parte fittizia del fabbricato ricadente nel terreno in proprietà del debitore.

Considerando che andrebbe operata la procedura prevista dall'art. 938, con costi aggiuntivi sia legali, sia per l'acquisizione della restante parte dell'edificio e del suolo occupato, dovendo prevedere per il terreno occupato il doppio del valore del suolo oltre il risarcimento dei danni, rimetto la decisione in merito al Sig. Giudice dell'Esecuzione, per assumere le opportune disposizioni.

3. R I S P O S T A A I C H I A R I M E N T I
C H I E S T I D A G L I A V V . T I L E T O E .
F I D R E N T I N O .

In merito alla richiesta relativa alla "valutazione degli appartamenti indicati ai nn. 2 e 3 del verbale di pignoramento nello stato di fatto in cui si trovano" la legge n. 68 del 13.03.1988, che modifica la legge 47/85, ha introdotto con l'art. 7, per i casi di procedura esecutiva che si trovano nelle condizioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/85, e se «le ragioni del credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge» la

possibilità di presentare, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, la domanda di sanatoria.

La data degli atti di pignoramento relativi all'attuale procedimento e non precedenti a quella della legge 68/1988 è precisamente:

1) Atto di Pignoramento Immobiliare del 125.02.1986 redatto dall'Avv. Gaetano Leto, Messina per la Cassa

Cassa Rurale ed Artigiana di Monreale;

2) Atto di Pignoramento Immobiliare del 5.8.1987

redatto dal Dott. Proc. Carlo Lo Monaco per la Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane.

Il capo IV della legge 47/85, modificata dall'art.39 della legge n.724/94, prevede che sono sanabili gli ampliamenti e le nuove costruzioni abusive, con le seguenti limitazioni.

L'ampliamento è sanabile :

a) se supera il trenta per cento della costruzione preesistente, ma rimane al di sotto dei 750 metri cubi;

b) se supera i 750 metri cubi di volumetria ma rimane al di sotto del trenta per cento della costruzione originaria.

Le nuove costruzioni sono sanabili fino ad un limite di 750 metri cubi per singola richiesta di

concessione in sanatoria.

I beni indicati ai nn. 2-3 rispettivamente, consistono

di:

bene n. 2 v.v.p. mc. 321,63

bene n. 3 v.v.p. mc. 277,10

il cui valore complessivo sommano mc. 598,73

Considerando che l'ampliamento realizzato senza licenza edilizia o concessione e in difformità dalle norme urbanistiche, contenuto entro i limiti di cubatura imposti dalla legge suddetta (750 mc) rientra tra le tipologie previste dalla legge, si procede alla sua valutazione.

Si precisa che la valutazione che segue è riferita alla data della relazione di CTU del 12.11.1993 ed alle descrizioni contenute nella suddetta relazione depositata.

La valutazione dei beni 2-3 è stata eseguita adottando il criterio della determinazione del valore di mercato, ricavabile come media del valore commerciale stimato in modo diretto, con il valore stimato, in modo indiretto, ottenuto con la capitalizzazione del reddito netto producibile dall'immobile.

All'importo così determinato va detratto un importo forfettario stabilito in modo da tenere

conto dell'oblazione prevista dalla legge per l'abuso edilizio, dalle spese e dagli eventuali altri oneri relativi.

3.1. Valutazione del bene n.2

Il bene n.2 corrisponde all'appartamento sito a Palermo in via Pietro Colletta n.9, piano sesto a destra, già descritto nella relazione del 12.11.1993.

3.1.1. Determinazione della stima a reddito

Per la stima a reddito si è prima calcolato il reddito presunto dell'immobile, sulla base della legge del 27 luglio 1978 n.392, che indica che il canone di locazione è costituito dal prodotto della superficie convenzionale per il costo di produzione, ridotto per il 3,85% (art.12 392/78).

La superficie convenzionale è data dalla somma dell'intera superficie dell'unità immobiliare, al netto dei muri perimetrali ed interni, ed il 25% della superficie dei balconi.

Calcolo della superficie convenzionale:

$$\text{mq.} 63,13 + (0,25 \times 6,37) = \text{mq} 64,72$$

Il costo base di produzione a metro quadrato, per immobili la cui costruzione è stata ultimata dopo il 31.12.1975, è di lire 260.000; tenendo conto dei correttivi in funzione della tipologia ($A/2=1,25$),

della classe demografica del comune (superiore a

400.000 abitanti =1,20), dell'ubicazione (1,20), del

livello di piano (ultimo=1), della vetusta'

(1976=0,890) e dello stato di manutenzione

dell'immobile (normale=1) si ha:

Calcolo del costo di produzione:

$L. 260.000 \times 1,25 \times 1,20 \times 1,20 \times 0,89 \times 1 = L. 416.520$

Calcolo del canone annuo:

$mq. 84,72 \times Lire 416.520 \times 3,85\% = Lire 1.358.572$

Applicando le variazioni Istat che prevedono, per il

periodo dicembre 1976-1992, l'aumento del 266,70% si

ha il reddito lordo aggiornato:

$Lire 1.358.572 + (1.358.572 \times 266,70\%) = Lire 4.981.882$

Per determinare il canone netto si portano in

destrazione al canone lordo le spese necessarie per

la gestione del bene valutabili, per l'oggetto della

stima, nel 25% del reddito lordo:

$Lire 4.981.882 - (25\% \times 4.981.882) = Lire 3.736.412$

Per pervenire al valore di stima occorrerà

capitalizzare il reddito presunto netto con un

saggio di capitalizzazione che per le unità

immobiliari oscilla tra il minimo del 2%,

applicabile a costruzioni di lusso, a un massimo

del 6%, valido per costruzioni con caratteristiche

economiche e popolari, ricavando così un valore

medio pari al 4% applicabile per il caso in

oggetto.

Calcolo del valore di stima (con la capitalizzazione del reddito presunto:

Lire 3.736.412 x 100 : 4,00 = Lire 93.410.290

3.1.2. Determinazione del valore commerciale

Da una indagine di mercato condotta presso le maggiori Agenzie Immobiliari di Palermo e con l'ausilio dalle valutazioni riportate sulle riviste specializzate, ho potuto stimare, per immobili simili, per consistenza ed ubicazione, un valore commerciale unitario che va da un minimo di lire 800.000 ad un massimo di lire 1.300.000 al mq. (lordi).

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche quali: la prossimità al centro, la panoramicità, il livello tecnologico; ed estrinseche quale la capacità reddituale del bene da valutare, valuto in Lire 900.000 al metro quadrato il valore commerciale unitario.

Applicando il prezzo unitario alla superficie lorda, data dalla somma dell'intera superficie dell'unità immobiliare, compresi i muri perimetrali ed interni, con 1/3 della superficie dei balconi, si ha il valore commerciale.

Calcolo della superficie lorda:

$$\text{mq. } 98,66 + (0,33 \times 6,37) = \text{mq. } 100,78$$

Calcolo del valore commerciale:

$$\text{mq. } 100,78 \times \text{Lire } 900.000 = \text{Lire } 90.705.000$$

3.1.3. Media dei due valori e detrazioni.

Operando una mediazione tra i due valori prima

ottenuti si ottiene, con maggiore approssimazione,

il valore del bene. valore del bene n.3

$$\text{Lire } 93.416.290 + /2 \text{ } 90.705.000 = \text{Lire } 92.057.645$$

All'importo prima determinato va detratta, la somma,

calcolata in base alla legge n. 724 del 23.12.1994,

relativa all'oblazione, al contributo sugli oneri

di concessione se dovuti e alle spese accessorie

che ammontano complessivamente a non meno di lire

25.000.000.

$$\text{Lire } 92.057.645 - 25.000.000 = \text{Lire } 67.057.645$$

3.2. Valutazione del bene n.3

Il bene n.3 corrisponde all'appartamento sito a

Palermo in via Pietro Colletta n.9, piano sesto a

sinistra, già descritto nella relazione del

12.11.1993.

3.2.1. Determinazione della stima a reddito.

Per la stima a reddito si è prima calcolato il

reddito presunto dell'immobile, sulla base della

legge del 27.luglio 1978 n.392, che indica che il

canone di locazione e' costituito dal prodotto della superficie convenzionale per il costo di produzione, ridotto per il 3,85% (art.12 392/78).

La superficie convenzionale e' data dalla somma dell'intera superficie dell'unita' immobiliare, al netto dei muri perimetrali ed interni, ed il 25% della superficie dei balconi.

Calcolo della superficie convenzionale:

$$\text{mq. } 70,55 + (0,25 \times 6,07) = \text{mq } 72,55$$

Il costo base di produzione a metro quadrato, per immobili la cui costruzione e' stata ultimata dopo il 31.12.1975, e' di lire 260.000; tenendo conto dei correttivi in funzione della tipologia ($A/2=1,25$), della classe demografica del comune (superiore a 400.000 abitanti $=1,20$), dell'ubicazione ($1,20$), del livello di piano (ultimo= 1), della vetusta' ($1976=0,890$) e dello stato di manutenzione dell'immobile (normale= 1) si ha:

Calcolo del costo di produzione:

$$\text{L. } 260.000 \times 1,25 \times 1,20 \times 1,20 \times 1 \times 0,89 \times 1 = \text{L. } 416.520$$

Calcolo del canone annuo:

$$\text{mq. } 72,07 \times \text{Lire } 416.520 \times 3,85\% = \text{Lire } 1.155.716$$

Applicando le variazioni Istat che prevedono, per il periodo dicembre 1976-1992, l'aumento del 266,70% si ha il reddito lordo aggiornato:

Lire 17.155.716 (1.155.716 x 266,70%) = Lire 4.238.010

Per determinare il canone netto si portano in detrazione al canone lordo le spese necessarie per

la gestione del bene valutabili per l'oggetto della stima, nel 25% del reddito lordo:

Lire 4.238.010 (25% x 4.238.010) = Lire 3.178.508

Per pervenire al valore di stima occorrerà capitalizzare il reddito presunto netto con un

saggio di capitalizzazione che per le unità

immobiliari oscilla tra il minimo del 2%,

applicabile a costruzioni di lusso, a un massimo

del 6%, valido per costruzioni con caratteristiche

economiche e popolari, ricavando così un valore

medio pari al 4% applicabile per il caso in

oggetto.

Calcolo del valore di stima con la capitalizzazione

del reddito presunto:

Lire 3.178.508 x 100 : 4,00 = Lire 79.462.696

3.2.2. Determinazione del valore commerciale

Da una indagine di mercato condotta presso le

maggiori Agenzie Immobiliari di Palermo e con

l'ausilio dalle valutazioni riportate sulle riviste

specializzate, ho potuto stimare, per immobili

simili, per consistenza ed ubicazione, un valore

commerciale unitario che va da un minimo di lire

800.000 ad un massimo di lire 1.300.000 al mq. (lordi);

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche quali: la prossimità al centro, la panoramicità, il livello tecnologico; ed estrinseche quale la capacità reddituale del bene da valutare, valuto in Lire 900.000 al metro quadrato il valore commerciale unitario.

Applicando il prezzo unitario alla superficie lorda, data dalla somma dell'intera superficie dell'unità immobiliare, compresi i muri perimetrali ed interni, con 1/3 della superficie dei balconi, si ha il valore commerciale.

Calcolo della superficie lorda:

$$\text{mq. } 83,97 + (0,33 \times 6,37) = \text{mq. } 85,99$$

Calcolo del valore commerciale:

$$\text{mq. } 85,99 \times \text{Lire } 900.000 = \text{Lire } 77.394.000$$

3.2.3. Media dei due valori e detrazioni.

Operando una mediazione tra i due valori prima ottenuti si ottiene, con maggiore approssimazione, il valore del bene.

$$\text{Lire } 79.462.696 + /2 \text{ } 77.394.000 = \text{Lire } 78.428.348$$

All'importo prima determinato va detratto, l'importo forfettario relativo all'oblazione, calcolata in base alla legge n.724 del 23.12.1994, al contributo

sugli oneri di concessione, se dovuti, e alle
 spese accessorie che ammonta complessivamente a non
 meno di lire 20.000.000.

Lire 78.428.348 - 20.000.000 = Lire 58.428.348

4. R I E P I L O G O

A seguito delle analisi effettuate ed esposte nel
 corso della presente relazione integrativa, si
 riportano qui di seguito i valori precedentemente
 ottenuti con i criteri adottati:

- BENE N.2 : Appartamento sito a Palermo in via
 Pietro Colletta n.9, piano sesto a destra.

Importo stimato.....lire 67.057.645

- BENE N.3 : Appartamento sito a Palermo in via
 Pietro Colletta n.9, piano sesto a sinistra.

Importo stimato.....lire 58.428.348

Avendo adempiuto a quanto richiesto rassegnò la
 presente relazione, rimanendo comunque a
 disposizione per ulteriori chiarimenti.

Palermo li 03.04.1995

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch.Francesco Bono

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it