

Tribunale di Palermo
Sezione IV Civile - Esecuzioni Immobiliari
G. Es Dr.ssa Angela Notaro
Relazione di consulenza tecnica di ufficio
Esecuzione immobiliare R.G. Es. 746/1987

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione promossa da: -

Contro: "A"

Data prossima udienza: -

Elaborato - Relazione di stima Lotto unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Palermo, li 27.06.2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente relazione di stima, risulta così articolata:

RELAZIONE DI STIMA -Lotto unico-

I - Individuazione dei beni.....	3
II - Descrizione del contesto e dei beni.....	5
III - Descrizione dei beni.....	7
IV - Titolarità del bene.....	13
V - Dotazioni condominiali.....	13
VI - Formalità, vincoli e oneri.....	14
VII - Stato di possesso.....	15
VIII - Prestazione energetica.....	15
IX - Metodo di stima.....	15
X - Valore di stima.....	17
XI - Stima.....	17
Elenco elaborati prodotti.....	20



RELAZIONE DI STIMA





I - Individuazione dei beni

Di seguito si riporta l'individuazione del bene pignorato:

- A). Terreno sito in San Giuseppe Jato, contrada Mortilli, censito all'N.C.T. di detto Comune al Foglio 4, particella 1501, qualità seminativo, Classe 2, superficie 02 are e 22 ca, reddito dominicale 1,03 €, reddito agrario 0,40 €.

Il pignoramento era quindi esteso alle costruzioni, pertinenze ed accessori, pertanto di seguito si riportano i beni facenti parte il **Lotto unico**:

- P.to 1)** (Ex Lotto 11) Piena proprietà di Magazzino sito in san Giuseppe Jato (PA) via Archimede n. 5 e 9 piano terra. Esteso 186.35 m². Confinante con via Archimede, con via G. Puccini, con proprietà di terzi e con sottostante proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.la 1501 (ex 513/b);

- P.to 2)** (Ex Lotto 12) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 primo salendo la scala. Esteso 191,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.



Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 3) (Ex Lotto 13) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano secondo salendo la scala. Esteso 197,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 4) (Ex Lotto 14) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano terzo salendo la scala ultimo sotto tetto. Esteso 126,85 m² più terrazzo. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b).

Il terreno pignorato è integralmente edificato. Su di esso sorge un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra e copertura a spioventi oltre a piano semi interrato escluso dalla procedura.

La forma è regolare quadrata, l'ultimo piano sottotetto è arretrato e dotato di un terrazzo.

La parte residuale della particella di terreno pignorata è occupata da una scala che serve sia il fabbricato in oggetto quanto il limitrofo, è quindi destinata a spazi comuni ed accessibile dalla via Puccini.

Le porzioni di fabbricato oggetto di esecuzione sono accessibili dalla via Archimede ai numeri 5, 7 e 9. In particolare al numero 7 è accessibile il vano scala e dai numeri 5 e 9 i locali al piano terra. Dalla via G. Puccini, al civico 2, si accede alla parte comune della particella da cui si accede ad una scala che serve, tra l'altro, l'immobile di piano terra. Sempre dalla via Puccini 2 è accessibile il locale semi interrato, escluso dalla procedura.

Il fabbricato confina quindi con via Archimede e via Puccini, un lato in aderenza con proprietà terze e il restante lato con area comune a proprietà terze.

L'intero fabbricato è stato realizzato abusivamente e dall'esame dei luoghi è emerso che solo una porzione è sanabile.

II - Descrizione del contesto e dei beni

Il fabbricato è ubicato in corrispondenza di un isolato posto immediatamente oltre il limite del perimetro del centro storico del Comune di San Giuseppe Jato.

La destinazione è prevalentemente residenziale ad eccezione dei piani terra che possono presentare destinazione a magazzino o attività commerciale.

Il comune di San Giuseppe Jato è un agglomerato posto a circa 20 km Sud-Ovest del comune di Palermo. Ha una popolazione di circa 9.000 abitanti ed è realizzato alle falde dell'omonimo monte Jato. Suo prolungamento è il comune di San Cipirello dal quale manca di un'effettiva separazione.

La via Archimede e Puccini sono realizzate in prossimità della via V. Emanuele III dove sono ubicate attività commerciali, uffici pubblici e attività commerciali del terziario.

Il fabbricato è realizzato immediatamente fuori il perimetro del centro storico del Comune, in zona territoriale omogenea B.

Nelle immediate vicinanze i fabbricati hanno caratteristiche edilizie ed architettoniche confrontabili essendo il frutto di un'espansione uniforme dell'area edificata.

Il Comune di San Giuseppe Jato è un comune relativamente recente, risale a circa due secoli fa nascendo nei terreni espropriati alla "Compagnia di Gesù" espulsa in quel periodo.

L'area a vocazione agricola si dimostrò molto produttiva e il paese raggiunse ben presto i 3.200 abitanti.

Successivi eventi franosi richiesero la nuova costruzione degli alloggi distrutti che diedero origine al vicino comune di San Cipirello, resosi indipendente successivamente alla sua edificazione.

Oggi all'interno del paese i principali aspetti di attrazione sono legati alle chiese ed alle costruzioni a vocazione agricola e pastorizia, masserie, bevai e mulini.

Nelle immediate vicinanze sono comunque presenti tutti i servi essenziali come chiese, scuole ed uffici postali. Inoltre nelle immediate vicinanze del

paese è presente la strada statale n. 640 che collega la città di Palermo alla città di Sciacca.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in un'area integralmente individuata in Z.T.O. B "Zone residenziali esistenti e di completamento".



III - Descrizione dei beni

Caratteristiche del complesso edilizio

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili fa parte di un isolato composto da fabbricati di tipologia civile, cioè unità immobiliari unifamiliari a tre o quattro elevazioni fuori terra a corpo singolo, ed è composto da quattro elevazioni fuori terra visibili nel prospetto, con tetto a falde, oltre a piano semi interrato escluso dalla presente procedura.

Il fabbricato è realizzato con struttura mista.

I piani sono collegati esclusivamente tramite scala interna.

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione ed è possibile ipotizzare che lo stesso, nelle porzioni abitabili, non sia abitato dalla data della prima CTU. In particolare il piano terra, secondo e terzo, si presentano al grezzo con la sola realizzazione delle tompagnature perimetrali.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con tinta chiara, presentano sulla pubblica via balconi aggettanti, tutti con ringhiere in ferro ad eccezione dell'ultimo piano, e si presentano in pessimo stato di conservazione.



L'accesso al bene avviene direttamente dalla pubblica via tramite un portoncino posto sulla via Archimede n.7, dopo il quale si deve percorrere la scala per accedere ai vari livelli. Il piano terra è inoltre accessibile da due aperture carrabili poste in via Archimede n. 5 e n. 9 e da una scala sul retro accessibile dalla via Puccini n. 2.

Il piano terra il secondo ed il terzo piano sono composti da unici ambienti piastriati con la sola sagoma de vano scala, al secondo piano è altresì presente un vano cucina e bagno.

Il piano primo, unico rifinito, è composto da un ambiente cucina con zona abitabile, un soggiorno doppio, tre stanze e due bagni. Il tutto rifinito con intonaco civile, piastrellato e infissi in legno. Anch'esso si presenta in pessimo stato di conservazione.

La descrizione che segue terrà conto sia della conformazione urbanisticamente assentita ma anche di quella abusiva. Questo esclusivamente al fine di meglio descrivere l'immobile.

Facendo riferimento, qualora necessario, all'elenco degli immobili di cui al capito "V" della relazione generale, di seguito sono descritti i beni costituenti il presente **Lotto Unico**.

P.to 1) Magazzino

Il Bene è situato al piano terra del fabbricato, con acceso sia dal vano scala, via Archimede 7, dagli accessi carrabili, via Archimede 5 e 7, e dall'accesso pedonale indipendente, dalla via Puccini 2.

La scala di uso esclusivo non è dotata di ascensore.

Internamente si presenta come ampio vano pilastrato al grezzo, sono presenti esclusivamente le tompagnature perimetrali e gli infissi in ferro.

Non sono stati rinvenuti impianti.

Gli infissi esterni sono in ferro.



P.to 2) Appartamento

Il Bene è situato al piano primo del fabbricato con accesso dal vano scala su via Archimede 7.

Il piano primo, unico rifinito, con accesso dalla scala.

E' composto da un ambiente cucina con zona abitabile, un soggiorno doppio, tre stanze e due bagni. Il tutto rifinito con intonaco civile, piastrellato e infissi in legno. Anch'esso si presenta in un pessimo stato di conservazione.

Sono presenti due balconi di cui uno ad angolo con un piccolo vano lavanderia.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia. Non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità degli impianti che dovranno essere adeguati alla normativa vigente.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno.

La scala di uso esclusivo non è dotata di ascensore.

P.to 3) Ampio vano pilastrato

Il Bene è situato al piano secondo del fabbricato con accesso dalla scala.

E' composto da un unico ambiente pilastrato allo strato grezzo con la sola sagoma del vano scala, è altresì presente un vano cucina e bagno.



Sono presenti due balconi di cui uno ad angolo.

Non sono stati rinvenuti impianti ad eccezione di quelli del vano cucina e bagno.

Gli infissi esterni sono in legno.

La scala di uso esclusivo non è dotata di ascensore.

P.to 4) Ampio vano pilastrato sottotetto

Il Bene è situato al piano terzo sottotetto.

E' composto da un unico ambiente pilastrato allo strato grezzo con tetto a spioventi.

E' altresì presente un ampio terrazzo al piano.

Non sono stati rinvenuti impianti.

Non sono presenti infissi esterni.

La scala di uso esclusivo non è dotata di ascensore.

Caratteristiche geometriche

Il fabbricato è di forma pressoché regolare quadrata. L'accesso ai piani superiore avviene direttamente dalla via Archimede n. 7 dove il portoncino da immediatamente accesso al vano scala che porta ai piani superiori e ad una porta che da accesso al locale al piano terra. Il piano terra è inoltre accessibile dalla via Archimede n. 5 e 9 e dalla via Puccini 2.

La superficie complessiva del fabbricato ovvero degli immobili realizzati sul terreno oggetto di esecuzione è determinata riferendosi alle indicazioni di cui al DPR n. 138/98. Si procederà quindi omogeneizzando la superficie secondo le indicazioni della norma, precisando inoltre che le quote

percentuali dei coefficienti di omogeneizzazione possono comunque essere variate tenendo conto di tutti quei fattori di incremento o decremento in relazione alla qualità delle superfici misurate, per ogni singola unità immobiliare.

Si precisa che il fabbricato ovvero le unità immobiliari in oggetto, saranno misurate nella loro consistenza attuale comprensiva anche delle porzioni abusive non sanabili e da demolire. Dal punto di vista urbanistico, la volumetria ammessa e quindi sanabile è determinata in rapporto alla superficie del lotto ed alle previsioni urbanistiche vigenti.

La volumetria sanabile complessiva è pari a 1.110 m³ in cui dovranno comprendersi le superfici da condonare intendendosi quindi da demolire le restanti.

La superficie omogeneizzata complessiva è calcolata come segue:

- $Src = A$ “superficie dei vani principali ed accessori diretti” + B
“Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di:
ornamento, servizio, verande e/o portici”

Con

- $A = Sca$
- $B = 0,30 Spb + 0,10 Spbe + Spp$

Dove

- Src = Superficie residenziale complessiva;
- Sca = Superficie calpestabile coperta (considerando il 50% dei muri di confine con altre proprietà);
- Spb = Superficie balconi e terrazzi sino a 25 m².

- Spbe = Superficie balconi e terrazzi per la superficie oltre i 25 m²
- Spp = Superficie pertinenze
- Ssc = Superficie scale

Dalle superfici sarà detratta la proiezione della scala computata solo per il piano terra.

Ottenendo quindi:

- $Src = 186,35 <p.t.> + 191,75 <p.1> + 197,25 <p.2> + 126,85 <p.3> + (25,00 <p.1>) * 0,30 + (6,20 <p.1> + 25,60 <p.2> + 71,4 <p.3>) * 0,10 + 13,5 * 0,10 + 21,9 = 743,3 \text{ m}^2$

Per un superficie omogeneizzata complessiva di circa 743,3 m².

Come anticipato, la misura calcolata è quella relativa alla superficie omogeneizzata del manufatto esistente ma abusivo. La volumetria condonabile è pari a 1.110 m³ corrispondente a circa 370 m². Misure cui dovrà farsi riferimento per la stima dei beni.

Considerazioni ed apprezzamenti di ordine generale

Il fabbricato si presenta in cattivo stato di manutenzione.

L'immobile internamente si trova in pessime condizioni di manutenzione al piano primo mentre le restanti porzioni sono ancora al grezzo.

Parte dell'immobile dovrà essere demolita.

Strutturalmente sono presenti lievi ammaloramenti.

L'immobile è comunque privo della dichiarazione di agibilità.

Le tipologie costruttiva e architettonica sono comunque coerenti con le altre tipologie presenti nella zona.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV - Titolarità del bene

Il bene è pervenuto alla sig.ra "A" per averlo realizzato abusivamente su terreno pervenuto con atto di donazione del 08.12.1977 ai rogiti del Notaio Alessandro Coffari di Camporeale, Repertorio n. 1059, Raccolta n. 719 registrato a Palermo in data 19.12.1977 al n. 20931 (V. all. n. 10).

V - Dotazioni condominiali

Il fabbricato è dotato di spazi minimi comuni.

Non si è rinvenuta alcuna forma di amministrazione condominiale.

In riferimento alla parti comuni, stante che oggi il bene è trasformato in un fabbricato a più elevazioni fuori terra la cui titolarità non è tutta in capo alla sig.ra "A", è da ritenersi che le parti comuni siano esclusivamente quelle individuate all'art. 1117 c.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VI - Formalità, vincoli e oneri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dalla lettura del titolo di provenienza (V. all. n. 10) risultano i seguenti vincoli e diritti:

“...
...

Il donante si riserva espressamente il sottosuolo del superiore immobile da potere eventualmente edificare creando l'ingresso dalla via Vittorio Emanuele.

...

Si conviene espressamente tra i contraenti che la donataria potrà aprire finestre di veduta sulla restante proprietà del donante.

Il superiore immobile si trasferisce alla donataria con ogni sua accessione, pertinenza e dipendenza con tutti i diritti azioni e ragioni spettanti al donante con le relative servitù attive e passive legalmente costituite con il materiale possesso e godimento contestuale e franco d'arretri.

...”.

Il donatario pertanto concedeva la possibilità di aprire vedute sulla sua residuale proprietà.

Lo stesso si riservava il diritto di edificare nel sottosuolo del terreno donato.

Lo stato dei luoghi ha dimostrato che i diritti e doveri sono stati reciprocamente utilizzati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VII - Stato di possesso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato essere libero non essendo stato rinvenuto alcun occupante.

Occorre evidenziare che alla data del sopralluogo al piano terra erano presenti alcuni veicoli in evidente stato di abbandono.

VIII - Prestazione energetica

Non è stato possibile rinvenire alcun attestato di certificazione energetica o attestato di prestazione energetica.

Per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in conformità alla normativa vigente alla data di redazione della presente, il costo presumibile è pari a 750 €.

IX - Metodo di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per la valutazione del lotto, visto lo stato di manutenzione e conservazione in cui versano gli immobili che lo costituiscono, lo scrivente adotterà il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

metodo sintetico comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori ben noti con quelli individuati negli immobili in oggetto utilizzando come fonte i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riferite al II° semestre del 2015, zona D1 (Periferica/ZONE DI SVILUPPO DEL CENTRO URBANO) di San Giuseppe Jato.

A tale scopo si premettono le seguenti considerazioni:

- ✓ Il comparto dei locali destinati ad abitazione ha valutazioni particolarmente difformi anche per immobili con caratteristiche similari tra loro;
- ✓ La richiesta generale di immobili è stata soggetta ad una forte flessione che oggi sembra subire un'attenuazione;
- ✓ Lo stato di finitura dell'immobile in oggetto lo rende più appetibile;
- ✓ La presenza di un terzo ne riduce l'appetibilità;
- ✓ Le dimensioni estese rendono il bene meno accessibile e quindi meno appetibile;
- ✓ Le dotazioni condominiali del fabbricato non ne variano il prezzo;
- ✓ L'ubicazione dell'immobile non ne varia l'appetibilità;
- ✓ Le indagini svolte permettono di valutare l'immobile a m³ di volume lordo sanabile;
- ✓ L'immobile necessita di importanti interventi per la sua abitabilità;
- ✓ L'immobile necessita di un importante intervento di ripristino per l'eliminazione degli abusi;
- ✓ I costi per la sanatoria rendono il bene meno appetibile;

- ✓ La vendita avverrà tramite procedura giudiziaria;
- ✓ L'immobile non è occupato.

Il sottoscritto ritiene quindi congrui valori, per tipologie di immobili simili, compresi tra i 200,00 €/m² e 275,00 €/m³ per la volumetria consentita.

Si precisa che l'immobile sarà valutato per destinazione residenziale.

X - Valore di stima

Premesso quanto sopra, la descrizione, lo stato di conservazione e le considerazioni espresse, il valore assunto dal sottoscritto per la valutazione del **Lotto Unico** è composto dall'immobile alla lettera A) e da quelli su di esso edificati e urbanisticamente ammissibili, è pari a **155,00 €/m³**.

Non si ritiene inoltre necessario applicare alcun coefficiente correttivo.

XI - Stima

Per quanto finora esposto il sottoscritto ritiene equo attribuire al **Lotto Unico** composto dall'immobile alla lettera A), oggetto di pignoramento:

- A). Terreno sito in San Giuseppe Jato, contrada Mortilli, censito all'N.C.T. di detto Comune al Foglio 4, particella 1501, qualità

seminativo, Classe 2, superficie 02 are e 22 ca, reddito dominicale 1,03 €, reddito agrario 0,40 €.

Su cui sono edificati i seguenti beni cui il pignoramento è esteso e che costituiscono il **Lotto unico**:

P.to 1) (Ex Lotto 11) Piena proprietà di Magazzino sito in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n. 5 e 9 piano terra. Esteso 186.35 m². Confinante con via Archimede, con via G. Puccini, con proprietà di terzi e con sottostante proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 2) (Ex Lotto 12) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano primo salendo la scala. Esteso 191,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 3) (Ex Lotto 13) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano secondo salendo la scala. Esteso 197,75 m² più balconi. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b);

P.to 4) (Ex Lotto 14) Piena proprietà di Abitazione sita in San Giuseppe Jato (PA) via Archimede n°7 piano terzo salendo la scala ultimo sotto tetto. Esteso 126,85 m² più terrazzo. Confinante con via Archimede, con via G. Puccini e proprietà di terzi.

Non risulta iscritto al N.C.E.U. mentre il terreno sul quale insiste è censito al N.C.T. di San Giuseppe Jato al Foglio 4 p.lla 1501 (ex 513/b).

Considerati:

- Il volume totale del manufatto pari a 2.775 m³;
- Il volume totale sanabile pari a 1.110 m³;
- il valore unitario individuato pari a 200,00 €/m³.

il valore complessivo del bene è pari a:

$$1.110 \text{ m}^3 * 155,00 \text{ €/m}^3 = \mathbf{172.050,00 \text{ €}}$$

Considerati i costi, compresi gli oneri professionali, stimati di:

- ✓ 28.000,00 € per l'eliminazione dell'abuso non sanabile;
- ✓ 43.540,45 € per la regolarizzazione dell'abuso sanabile;
- ✓ 2.700,00 € per l'aggiornamento della planimetria catastale;
- ✓ 3.500,00 € per la richiesta di abitabilità;
- ✓ 750,00 € per la redazione di un attestato di prestazione energetica.

il valore di vendita è pari a:

$$172.050,00 \text{ €} - 78.490,45 \text{ €} = \mathbf{93.559,55 \text{ €}}$$

che può essere arrotondato a **93.500,00 €**

In ottemperanza ai quesiti formulati si precisa che non si ritiene vi sia necessità di valutare se il bene sia separabile in natura ovvero comodamente divisibile in quanto pignorato per intero.

Palermo, li 27.06.2016

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Dott. Ing. Girolamo Gorgone

Elenco elaborati prodotti

Relazione generale

Relazione generale;

Elaborato - Relazione di stima Lotto Unico

1. Relazione di stima;

Elaborato - Planimetrie Lotto Unico

2. Planimetrie lotto unico;

Elaborato - Rilievo Fotografico Lotto unico

3. Rilievo fotografico;

Elaborato - Allegati

4. Provvedimento di nomina;
5. Istanza di autorizzazione;
6. Certificato di Attestazione Urbanistica;
7. Nota del Comune di San Giuseppe Jato;
8. Tipo Mappale di Frazionamento;
9. Visure e planimetrie catastali;

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

10. Titolo di provenienza;

Elaborato - Generalità Esecutato

11. Generalità dell'esecutato;

Elaborato - Scheda tecnica riassuntiva

12. Scheda tecnica riassuntiva;

Elaborato - Relazione su supporto informatico

13. CD.

