

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.Es. 282/1992
riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992
Esperto stimatore: Arch. Alessandra Carollo
LOTTO E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione VI Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Procedimento di espropriazione Immobiliare n. 282/1992
riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE LOTTO E

N.C.E.U. Bolognetta foglio 11 p.lla 695 sub 15

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:

Dott.ssa Valentina Imperiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto stimatore

Arch. Alessandra Carollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1



INDICE

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI – LOTTO E

4.1 - TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	p. 3
4.2 - ACCESSI E CONFINI	p. 4
4.3 - PERTINENZE ED ACCESSORI	p. 4
4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI	p. 4
4.5 - DESCRIZIONE	p. 5
4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE	p. 7
4.7 - DESTINAZIONE DI PRG	p. 7
4.8 - STATO DI POSSESSO	p. 8
4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	p. 9
4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	p. 10
4.11- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	p. 11
4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	p. 12
4.13 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE	
UNITARIO LORDO	p. 15
4.14 - SUPERFICIE COMMERCIALE	p. 17
4.16 - STIMA	p. 18
4.15 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ	p. 18
5. SCHEDA RIASSUNTIVA	p. 19
6. INDICE DEGLI ALLEGATI	p. 20



4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI - LOTTO E

QUESITO PUNTO 3 – lett. a) (parziale) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; ... omissis ...;

4.1 - TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto E è formato da un'unità immobiliare destinata ad abitazione ubicata al secondo piano di un edificio di 5 elevazioni (2 piani seminterrati e 3 piani fuori terra) sito in Bolognetta, contrada Coda di Volpe (SS 121) **(all. 5 foto 1-2)**.

L'unità immobiliare risulta così censita presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali e Ipotecari **(all. 2)**:

N.C.E.U. del Comune di Bolognetta, FOGLIO 11, PARTICELLA 695, SUB. 15, CATEGORIA in corso di definizione, INDIRIZZO Contrada Coda di Volpe, PIANO 2.

4.2 - ACCESSI E CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un edificio pluripiano ubicato lungo la SS. 121 nelle vicinanze del bivio per Bolognetta. L'edificio è dotato di una area esterna prospiciente il prospetto principale, alla quale si accede dalla SS. 121, e di un'area esterna retrostante, ubicata sotto il livello stradale, e alla quale si perviene mediante una rampa carrabile.



Attraverso il cortile comune antistante il prospetto principale si accede all'unico corpo scala, senza ascensore, che distribuisce gli appartamenti del primo e secondo piano (due per piano) e i magazzini dei piani scantinati.

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al secondo piano, è in corso di costruzione e, allo stato, risulta materialmente unita con l'immobile adiacente, censito al subalterno 14, in quanto non sono stati ancora realizzati i muri di confine tra le due unità immobiliari (**all. 5 foto 4-6**).

L'unità immobiliare confina ad est con il cortile comune antistante l'edificio, a nord con la rampa carrabile di proprietà comune, ad ovest con il cortile comune retrostante l'edificio; a sud, a lavori ultimati (in base al progetto allegato all'istanza di sanatoria prot. n. 771/85 del 30/12/1986 - **all. 6 relazione generale**), l'immobile confinerà con l'unità immobiliare censita al sub. 14 e con il corpo scala, e vi si accederà da una porta posta a destra salendo le scale.

4.3 - PERTINENZE E ACCESSORI

Costituisce pertinenza dell'immobile un balcone che segue il perimetro dell'edificio.

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

a) all'individuazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).

4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI

Costituiscono dotazioni comuni a tutti gli immobili facenti parte dell'edificio il cortile antistante e retrostante l'edificio, la rampa carrabile e il corpo scala.

Non è istituito condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

4



QUESTITO PUNTO 3 – lett. b)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona.

4.5 – DESCRIZIONE

4.5.1 - Descrizione del contesto in cui è ubicato il bene (vedi relazione generale)

4.5.2 - Descrizione degli edifici condominiali (vedi relazione generale)

4.5.3 - Descrizione dell'immobile

Come già precisato, l'unità immobiliare pignorata è situata al secondo piano.

All'atto del sopralluogo del 12/04/2018 il secondo piano dell'edificio appariva in corso di costruzione e non risultavano ancora individuate le unità immobiliari censite al sub. 15, oggetto di stima, e al sub. 14, stante che i muri di confine tra di esse non erano stati tracciati.

Non risultano realizzati neanche i tramezzi interni e, di conseguenza, neppure gli impianti e le finiture. La superficie del secondo piano appariva, dunque, libera definita esclusivamente dai tompagni perimetrali, dalla struttura portante di pilastri e travi in calcestruzzo di c.a., dal solaio di calpestio e dal solaio di copertura in latero-cemento (all. 5 foto da 4 a 6). Erano state realizzate le aperture esterne, benché alcune tompagnate, e la soletta del balcone lungo il perimetro dell'edificio che si presentava ancora priva di parapetto e pavimentazione. Anche la rampa di scale di accesso al secondo piano risultava allo stato grezzo (all. 5 foto 3).



All'atto del sopralluogo la sottoscritta non ha avuto modo di confrontare la conformità delle opere finora realizzate alla planimetria catastale, tenuto conto che la pianta dell'appartamento risulta irreperibile negli archivi del Catasto.

Nei giorni successivi al sopralluogo la sottoscritta ha visionato presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bolognetta i grafici di progetto allegati alla pratica di sanatoria prot. n.771/85 del 30/12/1986 inerente all'intero edificio (**all. 6 relazione generale**). Confrontando il progetto della unità immobiliare in oggetto con le opere finora realizzate emerge una sostanziale conformità.

4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE

L'immobile risulta incompleto e allo stato grezzo. La struttura in calcestruzzo di c.a. appare, comunque, in buono stato.

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG

Per quanto concerne la destinazione d'uso dell'area su cui sorge l'edificio e le attuali prescrizioni urbanistiche della zona, si fa presente che, secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica emesso il 30/07/2018 (**all. 5 relazione generale**), il terreno distinto in catasto al Foglio 11 p.lle 471 e 695 del comune di Bolognetta ricade in zona territoriale omogenea *D2: zona di completamento di insediamenti industriali, artigianali e commerciali*.

In tale zona vigono le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Indice di fabbricabilità 2,5 mc/mq
- Altezza massima 6,50 m
- Indice di piantumazione fissato in 150/h
- E' possibile il rilascio di singole concessioni



- Distanza minima tra i fabbricati secondo D.M. 2/4/1968 n. 1444
- Distanza minima dal ciglio stradale secondo D.M. 2/4/1968 n. 1444

Inoltre il suddetto terreno ricade in zona sottoposta a vincolo idrogeologico (trattasi del vincolo idrogeologico di carattere forestale di cui al Decreto Regio n. 3267 del 30/12/1923) e la porzione prospiciente con la SS 121 Pa-Ag ricade in zona R3 Fascia di rispetto nastro stradale di 25,00 m – vincolo di PRG.

Nel nuovo Piano regolatore adottato con delibera di C.C. n. 8 del 16/02/2010 viene ribadita la medesima destinazione d'uso *D2: aree di completamento di insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale* per le cui prescrizioni si rimanda alla lettura del certificato di destinazione urbanistica (**all. 5 relazione generale**). *In tale zona sono già presenti strutture produttive di tipo artigianale e commerciale e in alcuni casi vi è la presenza di insediamenti di tipo residenziale. Per tali insediamenti di tipo residenziale già esistenti prevalgono le procedure già definite o in corso di definizione.*

QUESITO PUNTO 3 – lett. c)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

4.8 - STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è nella disponibilità del debitore sig. A.

ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

L'unità immobiliare appartiene al debitore sig. A per averla costruita, insieme al



fabbricato di cui fa parte, sull'appezzamento di terreno di cui alle particelle 471 e 695 del foglio 11 del Comune di Bolognetta. Il suddetto appezzamento di terreno è pervenuto al sig. A per atto di compravendita del 24/01/1979 rep. 3650 **(all. 8 relazione generale)**, trascritto il 07/02/1979 ai nn. 5868/5196. Ai danti causa, sigg. R, S e T, tale terreno era pervenuto per successione del sig. U, giusta denuncia di successione n. 207 Vol. 199 Ufficio Registro di Misilmeri, trascritta il 23 marzo 1977 ai nn. 10479/8600. Al sig. U, l'appezzamento di terreno era pervenuto per atto di donazione del 04/04/1946 trascritto il 04/05/1946 ai nn. 9283/8503.

Nella relazione notarile agli atti si evidenzia che non esiste trascrizione di accettazione di eredità (o espressa o tacita) dei sigg. R, S e T.

Tuttavia, con relazione del 21/09/2015 depositata agli atti, il legale del creditore C ha segnalato che l'accettazione tacita dell'eredità del sig. U da parte dei danti causa sigg. R, S e T, è stata trascritta in data 06/11/1996 ai nn. 37599/29140.

QUESITO PUNTO 3 – lett. d) e e)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente.

4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Riguardo l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene pignorato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

8





si fa presente che il debitore, all'atto del sopralluogo del 12/04/2018, ha dichiarato che non è istituito condominio.

Per ciò che concerne i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene si ribadisce che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea D2: *zona di completamento di insediamenti industriali, artigianali e commerciali* per la quale vigono le prescrizioni riportate nel certificato di destinazione urbanistica (**all. 5 relazione generale**).

Si fa, inoltre, presente che il terreno su cui sorge l'edificio è gravato da vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto n. 3267/1923.

In forza di tale vincolo per effettuare qualsivoglia intervento di trasformazione del suolo e della copertura vegetale o di edificazione sulle aree vincolate è necessario richiedere e ottenere il Nulla Osta dall'ente preposto alla tutela del vincolo. Sul terreno grava, inoltre, il vincolo di PRG di zona R3 Fascia di rispetto stradale di 25,00 m.



4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla relazione notarile prodotta in data 07/02/2001 si rileva l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati:

N. 5 ISCRIZIONI

1 - Ipoteca iscritta in data 14/07/1988 ai nn. 30741/3919 a favore della società V nascente da mutuo del 13/07/1988 e gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto e su quanto vi insisteva.

2 - Ipoteca iscritta in data 25/10/1982 ai nn. 39572/3150 a favore della società Z nascente da mutuo del 14/10/1982 e gravante sulla particella 471 foglio 11 del Catasto Terreni.



9



3 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Presidente del Tribunale di Palermo del 02/07/1991 iscritta in data 04/07/1991 ai nn. 29586/4262 a favore della società Y gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva.

4 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Presidente del Tribunale di Palermo del 07/10/1991 iscritta in data 10/10/1991 ai nn. 44030/6297 a favore della società E, ex procedente nella procedura esecutiva 282/1992, gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva.

5 - Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo Presidente del Tribunale di Palermo del 14/03/1992 iscritta in data 28/03/1992 ai nn. 15446/2012 a favore della società G, ex procedente nella procedura esecutiva 551/1992, gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva.

N. 4 TRASCRIZIONI

1- Pignoramento immobiliare trascritto il 02/05/1992 ai numeri 20657/14345 a favore della società E, contro il debitore A, gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva, che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.282/1992

2- Pignoramento immobiliare trascritto il 11/08/1992 ai numeri 36645/26002 a favore della società G, contro il debitore A, gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva, che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 551/1992



3- Pignoramento immobiliare trascritto il 28/09/1992 ai numeri 40427/28848 a favore della società F, contro il debitore A, gravante sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni e su quanto vi insisteva, che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 657/1992

4- Pignoramento immobiliare trascritto il 25/11/1993 ai numeri 46593/34628 a favore della società X, contro il debitore A, gravante sulla quota di 1/2 sulle particelle 695 e 471 foglio 11 del Catasto Terreni. Si segnala che, con relazione del 05/10/2016, il legale del creditore C ha evidenziato che tale pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n. 692/1993, introdotta presso il Tribunale di Palermo- Sez Esecuzioni Immobiliari, che è stata dichiarata estinta a causa del mancato deposito della relazione notarile con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 03/06/1993, depositato in cancelleria il 16/09/1993.

La sottoscritta in ragione del tempo trascorso dalla redazione della relazione notarile, stilata il 07/02/2001, ha effettuato una visura ipotecaria (**all. 10 relazione generale**) sul soggetto esecutato rinvenendo il rinnovo delle iscrizioni di ipoteca gravanti sui beni pignorati nonché il rinnovo delle trascrizioni dei pignoramenti di cui ai punti 1-2-3. Non risultano invece rinnovate le formalità inerenti alla procedura esecutiva R.G.Es. 282/1992 (iscrizione ipotecaria del 10/10/1991 ai nn. 44030/6297 e trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 02/05/1992 ai nn. 20657/14345).

Dalla visura ipotecaria è emersa, inoltre, l'esistenza di un'ulteriore formalità pregiudizievole gravante sui terreni di cui al foglio 11 p.lle 471 e 695 e sul fabbricato soprastante oltre che su altri beni siti in Bolognetta. Si tratta della ipoteca giudi-



ziale iscritta il 19/06/2008 ai nn. 36387/6750 a favore del creditore E.

Di tale formalità la sottoscritta ha estratto la nota ipotecaria di cui si produce copia **(all. 10 relazione generale)**

QUESITO PUNTO 3 – lett. f)

Rediga ...omissis... indicando in ciascuna di tali relazioni:

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (destraendoli dal valore di stima)

4.11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In caso di alienazione di un bene allo stato rustico, privo di finiture e di impianti tecnologici, non corre obbligo di redazione della suddetta certificazione.

QUESITO PUNTO 2 - lett. d)

Provveda,... omissis:

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12



condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore - lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'articolo 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 DPR 380/01) verificarsi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni altro costo per la regolarizzazione saranno indicati- anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima)

QUESITO PUNTO 3 - lett. a) (parziale)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

a)...omissis... per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Dalle indagini condotte dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bolognetta è emerso che l'edificio di cui l'immobile fa parte, ricadente sulle par-



ticelle di terreno 471 e 695 del foglio 11, è stato costruito in assenza di concessione edilizia e, successivamente alla sua realizzazione, è stata avanzata istanza di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85.

L'istanza di sanatoria relativa all'edificio in oggetto è stata assunta al protocollo con il n. 771/85 del 30 dicembre 1986 (**all. 6 relazione generale**).

Secondo quanto riferito dai funzionari dell'Ufficio Tecnico la pratica è procedibile e, benché sia stata presentata per l'edificio nella sua interezza, può essere definita anche separatamente per ciascun immobile facente parte dell'edificio. Si fa presente, infatti, che è già stata rilasciata la concessione in sanatoria per il subalterno n. 13 di altrui proprietà.

Per quanto riguarda gli immobili pignorati la pratica non risulta definita per carenza di documentazione e per mancato versamento degli oneri concessori.

L'Ufficio Tecnico del comune, con lettera prot. 2097 del 09/03/2009 (**all. 6 relazione generale**), ha intimato il sig. A di integrare la documentazione, pena l'improcedibilità della domanda.

Il sig. A ha prodotto buona parte della documentazione richiesta dal comune ma risultano mancanti alcuni documenti. Per definire la pratica è necessario, dunque, integrarla dei documenti mancanti e provvedere al versamento degli oneri concessori (contributo sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).

I funzionari dell'Ufficio Tecnico hanno quantificato gli oneri concessori da corrispondere al comune mediante un calcolo forfettario (**all. 7 relazione generale**).

Dal calcolo è emerso che il contributo sul costo di costruzione relativo agli appartamenti di primo e secondo piano ammonterebbe a € 2.294,01 e gli oneri di urbanizzazione ammonterebbero a € 214,69.

Tenuto conto che il primo e il secondo piano sono costituiti da quattro unità

ASTE
GIUDIZIARIE.it

14



immobiliari pressappoco equivalenti, il **contributo sul costo di costruzione** per la sola unità immobiliare pignorata sarebbe pari a € **573,50** (€ 2.294,01/4) mentre gli **oneri di urbanizzazione** a carico dell'immobile pignorato ammonterebbero ad € **53,67** (€ 214,69/4); la somma da versare a titolo di **oblazione** ammonterebbe, invece, a € **7.431,42** (€ 29.725,67/4). Si fa presente che i suddetti importi sono da considerarsi indicativi e suscettibili di ricalcolo da parte dell'Ufficio.

Totale costi di regolarizzazione edilizia relativi all'unità immobiliare in esame

€ 573,50 + € 53,67 + € 7.431,42 = € **8.058,58**

Ottenuta la concessione in sanatoria dovrebbe essere presentata all'Ufficio Tecnico del Comune la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) redatta da un tecnico abilitato. Tuttavia si fa presente che nelle condizioni in cui si trova oggi l'edificio, ancora in corso di costruzione e carente nella dotazione impiantistica, non è fattibile redigere la Segnalazione Certificata di Agibilità. Condizione necessaria per poter produrre la SCA è, infatti, che l'edificio sia completo in ogni sua parte e che siano stati realizzati gli impianti a norma di legge. Soltanto a lavori completati e ad impianti realizzati, di cui dovrà essere certificata la conformità alle norme vigenti, il tecnico incaricato di redigere la SCA potrà elaborare tale documento verificando preventivamente la sussistenza delle condizioni di stabilità e salubrità dell'edificio. Allo stato attuale non è possibile, dunque, preventivare né i tempi né i costi tecnici per produrre la suddetta certificazione.

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)

Provveda inoltre l'esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

15



b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici registri, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.

4.13 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Trattandosi di appartamento in corso di costruzione e dovendosi ancora effettuare molteplici opere per definire e rendere l'immobile abitabile, si ritiene opportuno utilizzare quale metodo di stima quello del Valore di Trasformazione che consiste nel determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile al finito e decurtare da tale valore i costi di trasformazione:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

Le spese da decurtare comprendono i costi delle opere edilizie per il completamento dell'appartamento, la quota parte dei costi per il completamento della scala di accesso al piano (all. 6) e l'onorario della Direzione Lavori.

Per determinare il valore di mercato del bene al finito si può ricorrere al metodo



sintetico-comparativo che si basa sul confronto tra l'immobile da stimare, considerato ad opere ultimate, ed immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nello stesso ambito territoriale, dei quali siano conosciuti i prezzi di mercato.

Quali valori di riferimento per il confronto si assumono, in primo luogo, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'OMI sulla base di indagini di mercato e degli elementi forniti dagli operatori del settore, riporta semestralmente il valore massimo ed il valore minimo di mercato rilevati per ogni categoria abitativa e per ogni zona territoriale. Tali valori sono espressi in euro al metro quadrato e si riferiscono ad immobili in stato di conservazione "normale".

Tenendo in considerazione i valori desunti dall'OMI, si procede successivamente al confronto con i valori di mercato di immobili simili quotati da altri operatori del settore nonché da agenzie immobiliari della rete nazionale e locale.

Ai valori riscontrati sul mercato si applicano, poi, alcuni coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche proprie del bene e del fabbricato nel suo insieme, quali la tipologia strutturale, le dotazioni impiantistiche, l'esposizione, lo stato di conservazione, le caratteristiche di posizione all'interno del tessuto urbano, la presenza di infrastrutture e servizi.

In sintesi, vengono tenuti in considerazione tutti quei fattori tali da determinare una variazione, più o meno sensibile, del valore del bene oggetto della valutazione rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Per la zona in esame (zona D1: zona periferica di sviluppo del centro urbano) i valori OMI riferiti ad abitazioni di tipo civile (cat. catast. A/2) per il 1° semestre 2018 sono compresi tra un minimo di 340 €/mq e un massimo di 500 €/mq. Per

ASTE
GIUDIZIARIE.it

17



la zona del centro urbano, invece, tali valori oscillano tra un minimo di 470 €/mq e un massimo di 690 €/mq con un valore medio di 580 €/mq

Oltre ai suddetti valori OMI la sottoscritta ha ricercato, mediante il portale Stmatrixcity, il prezzo di immobili di categoria A/2 (abitazioni civili) situati nella zona in esame ed effettivamente compravenduti negli ultimi due anni.

In particolare ha reperito un atto di compravendita (rep. 3157 del 10/07/2017 rog. Puglisi Stefano) relativo ad un immobile sito in contrada Scozzari (limitrofa a quella dell'immobile in oggetto) il cui prezzo di vendita è stato convenuto in € 596 al metro quadrato di superficie (**all. 9 relazione generale**).

Tramite una ricerca di mercato condotta su annunci privati e agenzie immobiliari della zona la sottoscritta ha rintracciato, infine, offerte di vendita di abitazioni in stato normale di conservazione ricadenti nello stesso ambito territoriale i cui valori unitari sono compresi tra € 590/m² ed € 790/m².

Oltre alle ricerche di mercato per determinare il più probabile "valore unitario" da attribuire all'immobile la sottoscritta ha tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche relative all'immobile in oggetto si è tenuto conto della facile accessibilità dalla SS 121, dei buoni parametri dimensionali e ambientali (illuminazione, areazione, esposizione, ...), dell'affaccio libero su tre lati, del piano, del tipo di edificio di cui l'immobile fa parte. Per quanto concerne le caratteristiche estrinseche dell'immobile (quali l'ubicazione, i servizi, le infrastrutture...) si è considerata l'ubicazione in una zona di sviluppo, a pochi minuti dal centro urbano, in cui sono presenti attività commerciali di varia tipologia. Sono stati considerati dunque quegli elementi che possono determinare uno spostamento di valore rispetto al



prezzo di immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dell'edificio e della zona, della tendenza al rialzo dei valori di mercato nel territorio di Bolognetta nel corso dell'anno 2018, nonché dei valori forniti dall'OMI, si ritiene equo applicare all'immobile "in condizioni di normalità" il valore unitario di 620,00 €/mq.

Tuttavia, dovendosi considerare il valore unitario dell'immobile "al finito", ossia a seguito delle opere di completamento, il valore dell'immobile dovrà essere maggiorato del 30%. Infatti, secondo le direttive dell'Agenzia delle Entrate *gli immobili costruiti o ristrutturati da non più di quattro anni fanno eccezione, e per essi, occorre assumere le quotazioni OMI riferite allo stato di conservazione "ottimo" e, solo in mancanza di queste ultime, fare riferimento allo stato di conservazione "normale" applicando al valore medio una rivalutazione pari al 30%* (Prov. Ag. Delle Entrate 27/07/2007).

L'appartamento, dunque, ad **opere ultimate**, potrebbe assumere un valore unitario pari **810 €/mq**.

4.14 - SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale di un alloggio si ottiene sommando alla superficie residenziale, computata nella sua interezza e al lordo dei muri perimetrali e dei tramezzi, la superficie degli accessori e delle pertinenze (balconi, terrazze, verande, cantina...) computata in percentuale sulla base di alcuni coefficienti correttivi¹.

Nella determinazione della superficie commerciale i muri interni e quelli perime-

1 I coefficienti correttivi sono stabiliti dal D.P.R. n. 138/98, allegato C.



trali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Secondo i criteri sopra riportati la superficie commerciale dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali risulta di 158,85 mq. A tale valore deve essere sommata la superficie del balcone ridotta in base ad un coefficiente di omogeneizzazione che secondo le norme tecniche del DPR 138/98 è pari al 30%.

La superficie lorda del balcone scoperto è di 40,47 mq; la sua superficie omogeneizzata sarà: $40,47 \text{ mq} \times 30\% = 12,14 \text{ mq}$

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento risulta, dunque, pari a: $158,85 \text{ mq} + 12,14 \text{ mq} = 170,99 \text{ mq}$ arrotondato a 171 mq

4.15 – VALORE DELL'IMMOBILE

Richiamando quanto detto al paragrafo 4.13, il valore dell'immobile allo stato attuale si ottiene applicando la seguente formula:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

dove

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo la trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

Il valore di mercato dell'immobile dopo la trasformazione V_{mp} è pari al valore unitario, determinato al paragrafo 4.13, moltiplicato per la superficie commerciale determinata al paragrafo 4.14:

Valore unitario dopo la trasformazione: 810 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

20



Superficie commerciale: 171 mq

Vmp (Valore dell'immobile dopo la trasformazione): 810 €/mq x 171 mq = €

138.510,00

Da tale valore decurtando i costi di trasformazione, si otterrà il valore dell'immobile allo stato attuale.

I costi di trasformazione Ktr comprendono i costi delle opere edilizie ancora da ultimare, ricavati mediante computo metrico estimativo (**all. 6**) elaborato dalla sottoscritta sulla base delle previsioni di progetto di cui all'istanza di sanatoria prot. n. 771/85, e i costi della Direzione Lavori.

Tali costi ammontano a:

Ktr (costi di trasformazione): € 67.285,22 (opere di completamento appartamento) + € 5.222,94/2 (quota parte opere completamento scala) + € 3.200 (onorario D.L.) = €. 73.096,69

Il valore dell'immobile allo stato attuale sarà, pertanto:

€ 138.510,00 - € 74.000,00 = € 65.413,31

Da tale valore dovranno, tuttavia, essere decurtati i costi di definizione della sanatoria che ammontano ad € 8.058,58.

Il valore effettivo dell'immobile è, dunque, pari a:

€ 65.413,31 - € 8.058,58 = € 56.451,42

Infine, atteso che trattasi di valutazione finalizzata alla vendita forzata del bene tramite asta giudiziaria, al valore come sopra determinato dovrà applicarsi un ulteriore deprezzamento pari al 15% in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, delle riduzioni del valore del bene che possono eventualmente intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione per oscillazioni del mercato e/o per deterioramento dell'immobile, dell'eventuale indisponibilità



del bene al momento dell'aggiudicazione.

il valore a base d'asta dell'immobile sarà pertanto:

€ 56.451,42 -15% = € 47.983,70 arrotondato a **€ 48.000,00**

4.16 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

L'immobile è stato pignorato per la intera quota.

QUESITO PUNTO 5

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

Si rimanda alla visione degli allegati.

QUESITO PUNTO 6

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

Si rimanda alla visione degli allegati **(da all. 5 ad all. 8 della relazione generale).**

5. SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE

LOTTO E

UBICAZIONE: Contrada Coda di Volpe, SS 121, Bolognetta (PA)

TIPOLOGIA: Appartamento di civile abitazione in corso di costruzione

PIANO: Piano secondo



Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile - Esecuzioni Immobiliari
Procedimento di espropriazione immobiliare R.G.Es. 282/1992
riunito ai procedimenti esecutivi n. 551/1992 e n. 657/1992
Esperto stimatore: Arch. Alessandra Carollo
LOTTO E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati Foglio 11, Particella 695, Sub 15, Cat. in

corso di definizione

STATO DI CONSERVAZIONE: In corso di costruzione

QUOTA: 1/1 piena proprietà

SUPERFICIE COMMERCIALE: 171 mq

Valore stimato: € 48.000,00 (quarantottomila/00)

6. INDICE ALLEGATI

1. Foglio di mappa

2. Visura storica catastale

3. Elaborato planimetrico

4. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:100

5. Rilievo fotografico eseguito dal CTU

6. Computo metrico estimativo dei lavori di completamento

In ottemperanza all'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 28/03/2019

Il CTU

Arch. Alessandra Carollo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23

