

Tribunale di Palermo
Sezione VI Civile
Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Grazia Giuffrida

R.G.Es. 12/2021

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA

LOTTO 1



Immobile sito in Balestrate (PA), c.da Concivivi s.n.c, costituito da porzione di edificio bifamiliare ad una elevazione f.t. con corte esterna in comproprietà. L'unità immobiliare è censita al NCEU foglio 8, p.lla 904 sub.2, proprietà 1/1, categoria A/7, vani 4. La corte annessa è censita al foglio 8, p.lla 904, sub.1, proprietà 1/2 indiviso.

PERIZIA

Procedura esecutiva: R.G.Es. n. 12/2021

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Grazia Giuffrida

Perito stimatore: Arch. V. Coco

Creditore procedente: - di seguito denominato (A)

Creditori intervenuti: - - -

Debitore esecutato: - di seguito denominato (B)

Comproprietari: (per la sola porzione di ½ indiviso della corte esterna)

- di seguito denominata (C)

Altri soggetti citati: Nessuno

SOMMARIO

<u>Premessa</u>	pag. 5
1. <u>Quesito n.1</u>: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 6
2. <u>Quesito n.2</u>: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 10
3. <u>Quesito n.3</u>: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag. 15
4. <u>Quesito n.4</u>: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag. 15
5. <u>Quesito n.5</u>: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag. 16
6. <u>Quesito n.6</u>: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 16

7. <u>Quesito n.7</u> : indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag. 23
8. <u>Quesito n.8</u> : specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 23
9. <u>Quesito n.9</u> : verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag. 23
10. <u>Quesito n.10</u> : verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag. 23
11. <u>Quesito n.11</u> : fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso	pag. 23
12. <u>Quesito n.12</u> : procedere alla valutazione dei beni	pag. 23
12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione	pag. 24
12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile	pag. 24
12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)	pag. 24
12.4 Valore medio di mercato (Vm)	pag. 25
12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile	pag. 25
12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)	pag. 26
13. <u>Quesito n.13</u> : procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag. 26
13.1 Prezzo base d'asta	pag. 26
<u>Conclusioni</u>	pag. 27

ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborati grafici di rilievo LOTTO 1 e LOTTO 2;
- Relazione fotografica LOTTO 1 e LOTTO 2;
- Documentazione catastale:
 - visure;
 - planimetrie;
 - stralcio estratto di mappa foglio 8;
- Copia atto di provenienza del 22.07.2010 Rep.N. 37336 Notaio Salvatore Diliberto;
- Copia Autorizzazione di Abitabilità prot.n. 7698 del 30.09.2008;
- Copia stralcio PRG e Norme Tecniche di Attuazione;
- Stralcio da PRG – Piani unitari di riqualificazione e completamento;
- Copia regime vincolistico;
- Copia stralcio Regolamento Edilizio;
- Indagine sui valori di mercato.

Premessa

La sottoscritta Arch. Valeria Coco, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo con il n.4437, ed iscritta all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Palermo, è stata nominata quale esperto stimatore nella procedura esecutiva N.12/2021 R.G. Es. con decreto del Giudice dell'esecuzione del 14.02.2022, notificato via pec in data 15.02.2022.

A mezzo di deposito telematico del verbale di giuramento, la stessa accettava la nomina conferitale al fine di svolgere una Consulenza Tecnica d'Ufficio per rispondere ai quesiti posti.

La sottoscritta esaminava la documentazione agli atti e provvedeva al reperimento della documentazione catastale, nonché eseguiva alcuni accertamenti sulla lottizzazione dell'area presso gli uffici tecnici del Comune di Balestrate.

Previo appuntamento fissato per mezzo della Custodia giudiziaria, in data 26.07.2022 eseguiva presso l'immobile i rilievi necessari allo svolgimento del mandato.

Alla luce dei rilievi eseguiti ed esaminata la documentazione relativa alla regolarità urbanistica/edilizia degli immobili, rilevata la presenza di un'ampia tettoia realizzata nella corte esterna comune ed anche viste le precarie condizioni strutturali del fabbricato, svolgeva alcuni accertamenti presso i competenti uffici tecnici comunali.

La stessa provvedeva poi a reperire copia degli atti di provenienza ed eseguiva accertamenti sulla destinazione urbanistica dell'area.

L'ultima fase del lavoro svolto nell'ambito dell'espletamento del mandato è stata dedicata alla restituzione grafica computerizzata dei rilievi effettuati, all'analisi dei dati raccolti ed alla elaborazione della presente relazione.

1. Quesito n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

I diritti reali dell'esecutato (B) relativamente all'immobile oggetto del pignoramento sono:

- Quota di 1/1 dell'immobile sito in Balestrate (PA), c.da Concivivi s.n.c, costituito da porzione di edificio bifamiliare ad una elevazione f.t. con corte esterna in comproprietà. L'unità immobiliare costituente il Lotto1 di vendita è censita al NCEU foglio 8, p.lla 904 sub.2, proprietà 1/1, categoria A/7, vani 4. La corte annessa è censita al foglio 8, p.lla 904, sub.1, proprietà ½ indiviso.

I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono con quelli in titolarità all'esecutato in forza dell'atto di provenienza trascritto.

L'atto di pignoramento immobiliare del 30.12.2020 Rep.n. 5351, promosso da (A) contro i debitori (B) e (C), trascritto a Palermo il 22.02.2021 ai nn. 8054/6315, riporta elencata la seguente unità immobiliare per 1/1 di proprietà, nonché la corte esclusiva per ½ di proprietà:

In Comune di Balestrate (PA), contrada Concivivi s.n.c.: =====

1. Unità immobiliare al piano terra sita nella detta contrada Concivivi s.n.c. composta da tre vani ed accessori al piano terra, pertinente porzione di corte ed area libera soprastante, confinante con la strada, con l'unità immobiliare di cui al successivo punto 2) e con proprietà aliena; identificata nel catasto fabbricati del Comune di Balestrate al **foglio 8, particella 904 sub. 2**, contrada Concivivi snc, piano T., Cat. A/7, Classe 2, consistenza vani 4, rendita catastale euro 309,87 (**piena proprietà**)

...omissis...

3. corte comune ad entrambe le unità immobiliari di cui a precedenti punti 1 e 2, identificata nel catasto fabbricati del Comune di Balestrate al **foglio 8, particella 904 sub. 1**, contrada Concivivi snc, piano T, bene comune non censibile (**comproprietà in quota ½ ciascuno**)

La descrizione dell'immobile fornita nell'atto di pignoramento, nonché i dati riportati nella relativa nota di trascrizione risultano essere idonei all'inequivoca individuazione del bene pignorato.

Al fine dell'esatta individuazione sui luoghi si riportano di seguito le foto satellitari reperite sul web, nonché l'estratto di mappa catastale del foglio 8 di Balestrate (PA), con l'indicazione dell'immobile oggetto di pignoramento:



Inquadramento generale – immobile sito in zona periferica stagionale del Comune di Balestrate (PA) – fonte Google



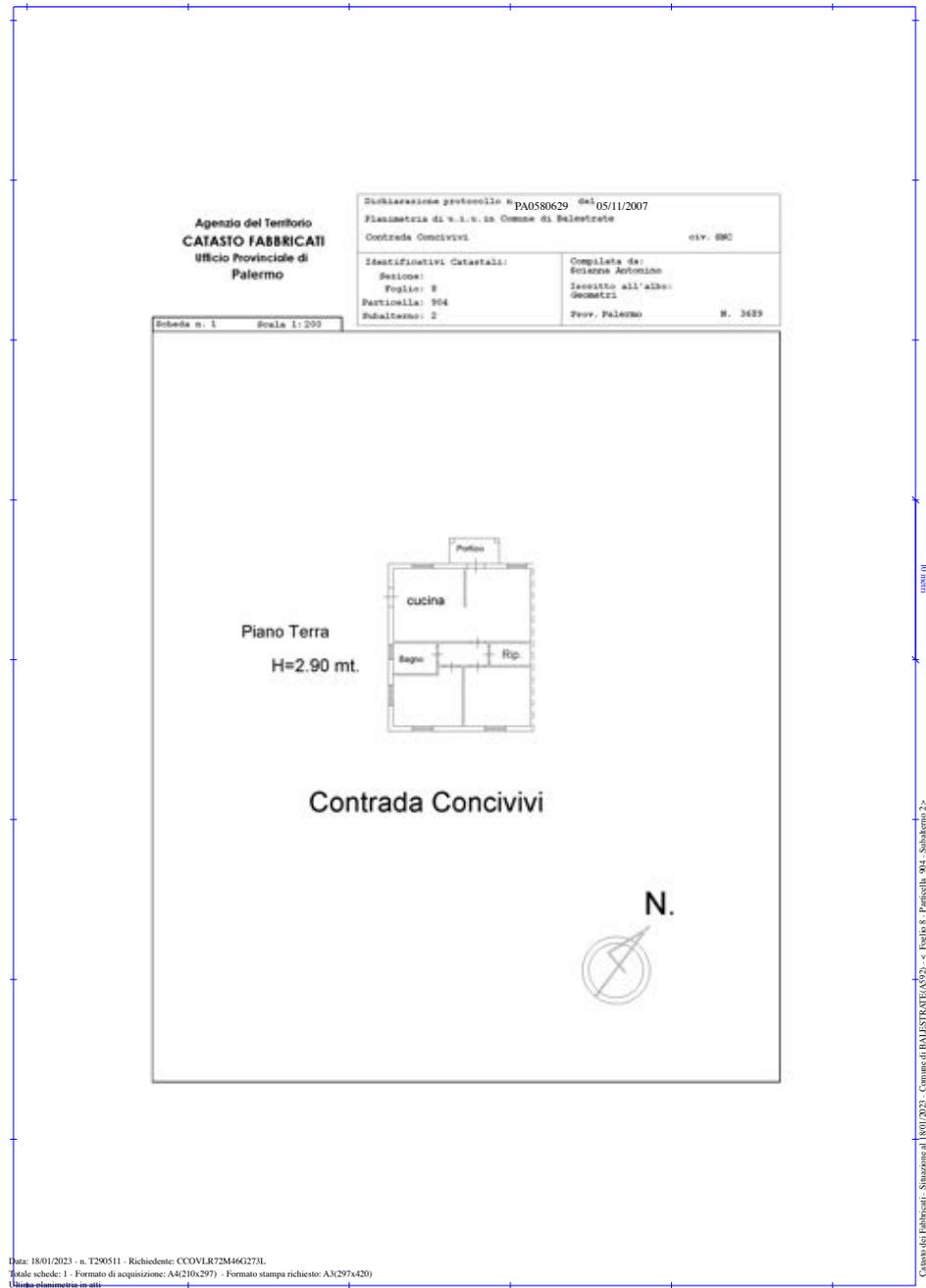
Balestrate (PA) – Contrada Concivivi – Area residenziale/stagionale – fonte Google



Balestrate (PA) – dettaglio C.da Concivivi – Identificazione del fabbricato F8 p.lla 904 e strade di accesso – fonte Google



Stralcio Estratto di mappa foglio 8 del Comune di Balestrate (PA) – fonte Agenzia del Territorio



Planimetria catastale foglio 8 p.la 904 sub.2

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale).

Formazione del lotto di vendita:

Quota di 1/1 dell'immobile sito in Balestrate (PA), c.da Concivivi s.n.c, costituito da porzione di edificio bifamiliare ad una elevazione f.t. con corte esterna in comproprietà. L'unità immobiliare è censita al NCEU foglio 8, p.la 904 sub.2, proprietà 1/1, categoria A/7, vani 4. La corte annessa è censita al foglio 8, p.la 904, sub.1, proprietà ½ indiviso.

2. Quesito n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'immobile in oggetto è costituito da un appartamento posto al piano terra, entrando in fondo a sinistra da ingresso comune dalla C.da Concivivi s.n.c., ed annessa corte esclusiva (per la proprietà di ½ indiviso). Il punto di accesso all'immobile è raggiungibile dalla Via Contrada Concivivi, sia dalla stradella a monte, parallela alla SS 187, sia dalla stradella posta a valle dell'area residenziale/stagionale, entrambe sterrate e di dimensioni ridotte.

L'appartamento ha destinazione d'uso residenziale ed al momento del sopralluogo è occupato dal debitore (C) e dal suo nucleo familiare (V. fascicolo Allegati alla relazione / Verbale di sopralluogo).

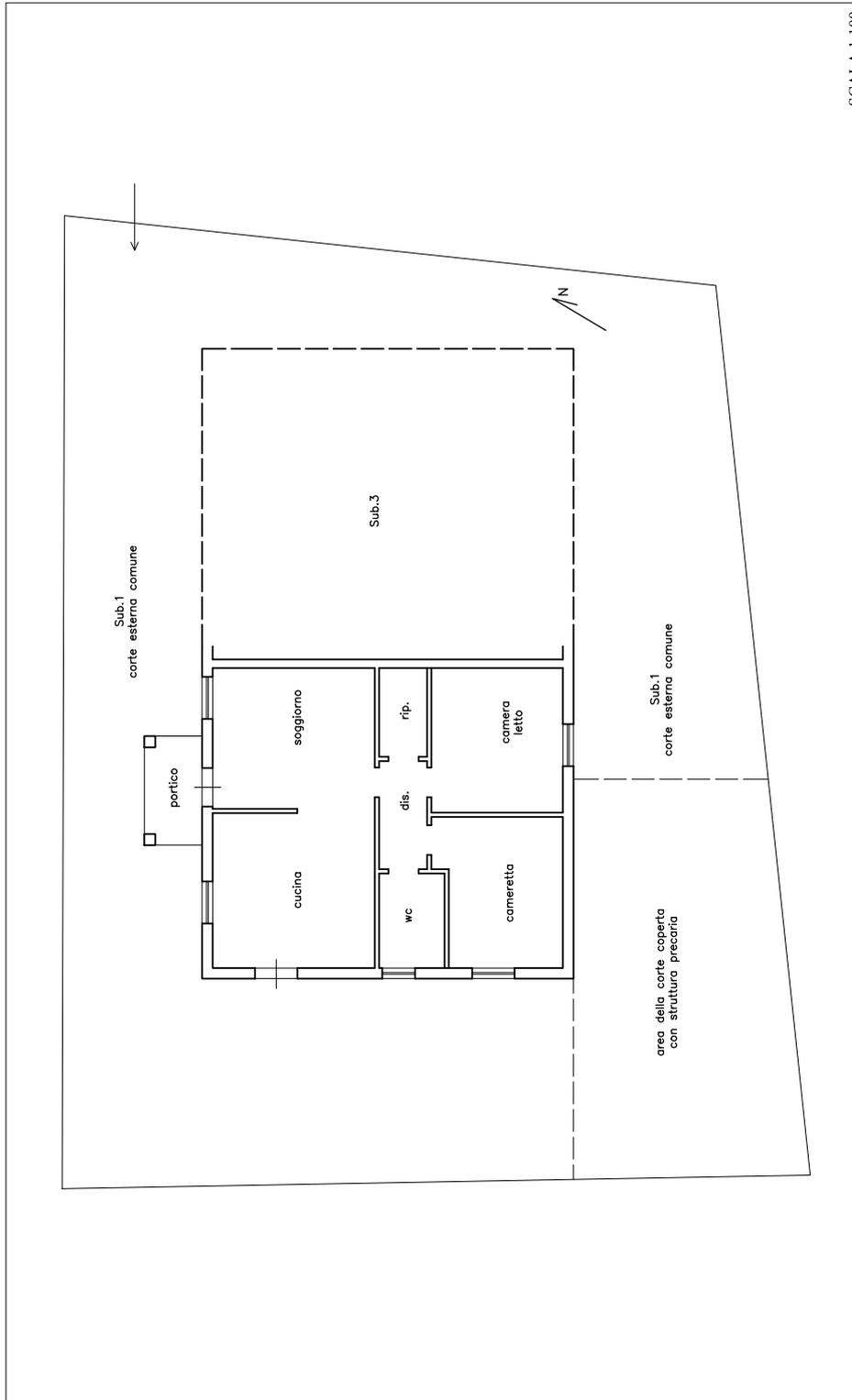
La copertura del fabbricato è piana. Al suo interno l'immobile è così suddiviso: ingresso su doppio vano cucina/soggiorno, disimpegno, wc bagno, ripostiglio e due camere da letto. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture e buona illuminazione naturale. All'esterno, nell'area retrostante il fabbricato, è realizzata, su corte comune, una tettoia con struttura precaria che poggia sul fabbricato e sui muri di confine posti a sud-ovest e sud-est.

L'immobile si presenta all'interno in discreto stato di manutenzione, a meno di alcune aree a soffitto (cameretta – vedi foto nn.11/12) interessate da fenomeni di umidità per infiltrazioni provenienti dalla copertura; e fenomeni di condensa rilevati a soffitto nella camera da letto e nel ripostiglio (vedi foto nn.14 e 16). Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce, tipo economico. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica (disegni anni '70), il wc rivestito a pavimento e a parete in piastrelle di ceramica di media qualità; gli infissi esterni sono in legno con persiane, in cattivo stato di manutenzione. Gli impianti non sono a norma di legge.

Le condizioni di degrado strutturale in cui versa il fabbricato non ne garantiscono la staticità di tutti gli elementi, presentando fenomeni di ossidazione dei ferri e distacco degli strati cementizi, nonché di quelli di finitura in ampie porzioni, con possibili crolli estesi e/o circoscritti (vedi foto esterni).

L'immobile confina a nord, sud ed ovest con la corte comune (di stessa proprietà per ½ indiviso), ad est con l'immobile censito al NCEU foglio 8, p.lla 904 sub.3 (Lotto 2). L'intero lotto di terreno, ovvero l'intera corte esterna comune confina a nord e ad ovest con terreni di altra proprietà, mentre a sud e ad est confina con le stradelle di accesso (provenienti rispettivamente dal lato monte, quella a sud, e dal lato valle, quella ad est).

Si veda di seguito l'elaborato di rilievo del LOTTO 1.



Immobile sito in Balestrate (PA), c.da Concivivi s.n.c, costituito da porzione di edificio bifamiliare ad una elevazione f.t. con corte esterna in proprietà.
L'unità immobiliare è censita al NCEU foglio 8, p.lla 904 sub.2, proprietà 1/1, categoria A/7, vani 4.
La corte annessa è censita al foglio 8, p.lla 904, sub.1, proprietà 1/2.

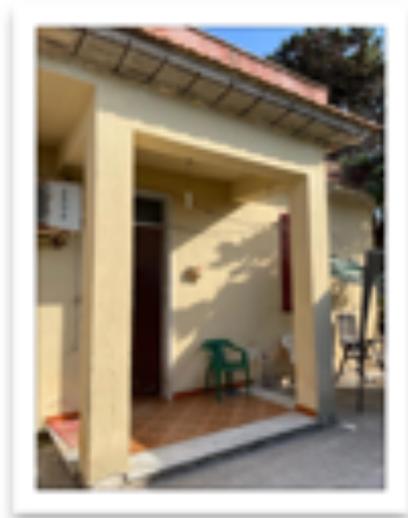
(Per i grafici alla scala di elaborazione V. fascicolo Allegati alla relazione / Elaborati grafici)

Di seguito estratto della relazione fotografica – sopralluogo del 26.07.2022

(per la relazione fotografica completa V. fascicolo Allegati alla relazione / Relazione fotografica)



1



2



3

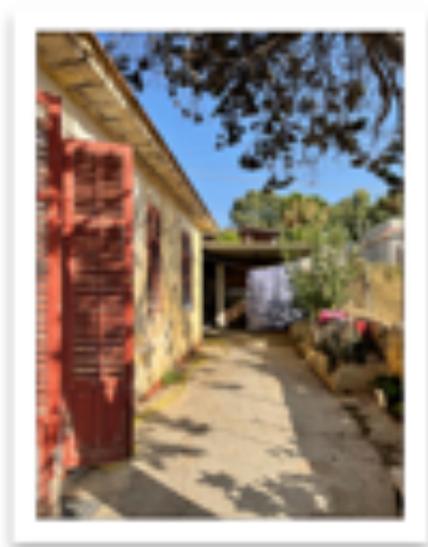


4

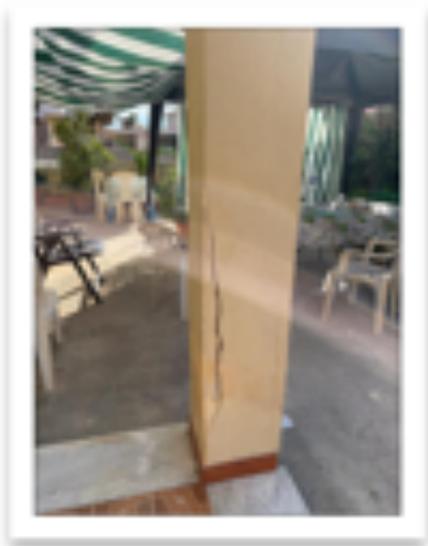
Foto 1-4: esterni e prospetti LOTTO 1;



5



6

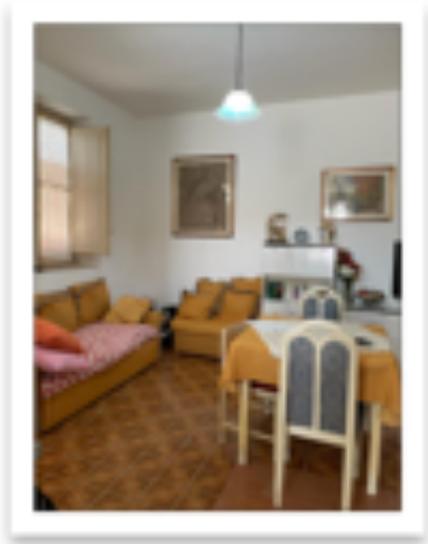


7

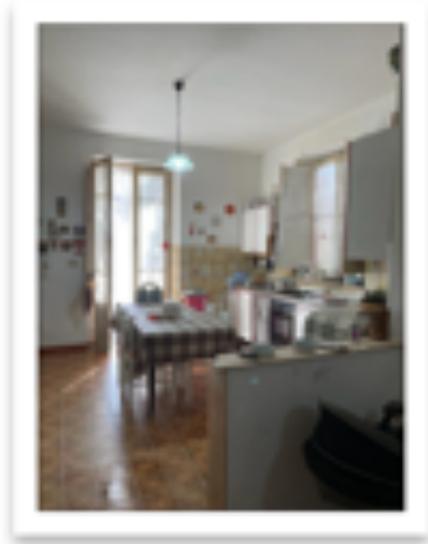


8

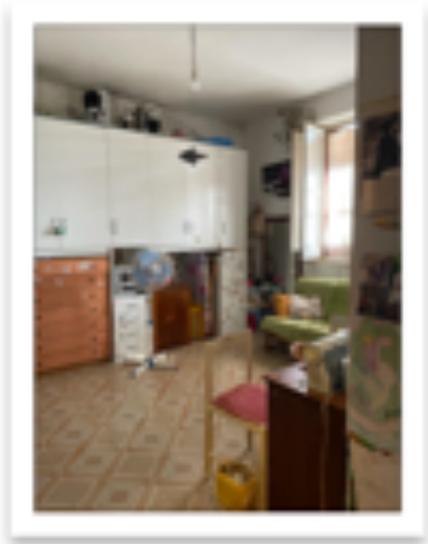
Esterni LOTTO 1 - Foto 5-8: stato di manutenzione prospetti e tettoia realizzata sul retro



9



10



11



12

Interni LOTTO 1- Foto 9: soggiorno; Foto 10: cucina; Foto11/12: cameretta

3. Quesito n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato

Quanto sopra descritto è censito in Catasto fabbricati del Comune di Balestrate (PA) al foglio 8 p.lla 904 sub.2, cat. A/7, classe 2, vani 4, sup. catastale 96 mq, escluse aree scoperte 94 mq, rendita euro 309,87 - CONTRADA CONCIVIVI n. SNC Piano T - e corte esterna comune in Catasto fabbricati del Comune di Balestrate (PA) al foglio 8 p.lla 904 sub.1, Bene comune non censibile - Partita speciale A - CONTRADA CONCIVIVI n. SNC Piano T.

In catasto la suddetta particella (n.904 sub.2) risulta intestata a (B) per la quota di proprietà di 1/1. La corte esterna è bene comune non censibile.

Infine, i dati di cui alla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione catastale: visure per immobile; planimetrie; stralcio estratto di mappa foglio 8).

4. Quesito n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO UNICO
Quota di 1/1 dell'immobile sito in Balestrate (PA), c.da Concivivi s.n.c, costituito da porzione di edificio bifamiliare ad una elevazione f.t. con corte esterna in comproprietà. L'unità immobiliare è censita al NCEU foglio 8, p.lla 904 sub.2, proprietà 1/1, categoria A/7, vani 4. La corte annessa è censita al foglio 8, p.lla 904, sub.1, proprietà 1/2. Destinazione d'uso residenziale/stagionale
<p>Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Per lo stesso il Comune di Balestrate ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n.13/2008 del 28.03.2008, ed il Certificato di abitabilità prot.7698 del 30.09.2008</p> <p>Dal punto di vista urbanistico l'area ricade nella zona di PRG "BS", ovvero di edilizia stagionale, ed all'interno del perimetro del Piano unitario di riqualificazione e completamento – terzo ambito.</p> <p>Gli elaborati planimetrici catastali corrispondono allo stato dei luoghi, a meno della realizzazione nella corte comune di tettoia con struttura precaria. L'intero fabbricato versa in cattive condizioni di manutenzione strutturale e pertanto necessita di opere atte a garantirne la staticità.</p> <p>I relativi costi, sia di regolarizzazione della tettoia, che quelli atti al necessario consolidamento strutturale, sono già detratti dal valore di stima, così come quelli relativi alla certificazione di conformità energetica.</p>
PREZZO BASE € 88.670,00 (euro ottantottomilaseicentoseventanta/00)

5. Quesito n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

In data 22.07.2010 per atto in Notaio Salvatore Diliberto, trascritto a Palermo il 03.08.2010 ai nn.44775/29983, (B), di stato civile libero, diveniva proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento (f.8 p.lla 904 sub.2) per la piena proprietà, e proprietario per ½ indiviso della corte esterna comune (f.8 p.lla 904 sub.1). L'altro ½ indiviso della corte esterna comune (f.8 p.lla 904 sub.1) si appartiene per lo stesso atto a (C).

Al dante causa, lo stesso era pervenuto per averlo realizzato su terreno che gli apparteneva per averlo usucapito in virtù di possesso ultraventennale giusta sentenza del Tribunale Civile di Palermo, Sezione Distaccata di Partinico, n.77/2 del 29.10.2002.

La certificazione notarile depositata dal creditore precedente risulta completa alla data del 26.02.2021; la storia ipotecaria fa riferimento al ventennio antecedente il pignoramento.

6. Quesito n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato dal precedente proprietario in assenza di concessione edilizia. Successivamente veniva presentata al Comune di Balestrate istanza di condono edilizio prot.n.3774 del 31.05.1986. Per la stessa il Comune di Balestrate ha rilasciato la Concessione edilizia in sanatoria n.13/2008 del 28.03.2008, ed il Certificato di abitabilità prot.7698 del 30.09.2008 .

All'immobile non sono state successivamente apportate modifiche che avrebbero richiesto concessione o autorizzazione, a meno della realizzazione nella corte comune di tettoia con struttura precaria.

In merito a detta modifica se ne prevede la regolarizzazione. Le variazioni apportate relativamente alla realizzazione delle tettoie esterne realizzate con struttura precaria, sono, infatti, regolarizzabili ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale n. 4 del 16 aprile 2003, che al comma 4 definisce: *“1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma*

restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo. 2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. 3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa. 4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private. 5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate....omissis...” e s.m.i. di cui alla L.R. 10 agosto 2016 n.16 (Recepimento del Testo Unico n. 380/2001)

I costi approssimativi da sostenere per la regolarizzazione di dette opere saranno indicati al successivo punto 12.5.

Per quanto concerne, invece, la necessità di consolidamento di parti strutturali del fabbricato, si precisa che esse dovranno necessariamente essere eseguite per l'intero corpo di fabbrica, e che dovranno consistere in: consolidamento degli elementi strutturali (pilastri e travi), solaio di copertura piano e ripristino del muretto d'attico e del cornicione. Dette opere, secondo quanto disposto dalle vigenti normative nonché dal Regolamento edilizio comunale, rientrano tra gli interventi classificati come “Manutenzione straordinaria” e pertanto soggetti a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività).

Vista la precarietà del fabbricato, le spese per le sole opere di consolidamento strutturale reputate necessarie alla staticità dello stesso, nonché relative finiture degli strati di protezione esterni, ed oneri connessi, vengono considerate a carico del futuro acquirente e pertanto quantificate al successivo punto 12.5 e detratte dal valore di stima nella misura attribuibile al lotto in oggetto.

Si precisa, infine, che altre opere di ristrutturazione, di cui pure l'immobile necessita, quali rifacimenti di pavimentazioni, opere di finitura interne, rifacimento di tinteggiature, impianti, ovvero tutte quelle non facenti parte delle opere atte a garantire la staticità del fabbricato, non sono computate ai fini della detrazione dei costi dal valore di stima. Il valore unitario di mercato individuato al fine della stima, in seguito indicato, infatti, tiene già conto dello stato manutentivo ordinario dell'immobile.

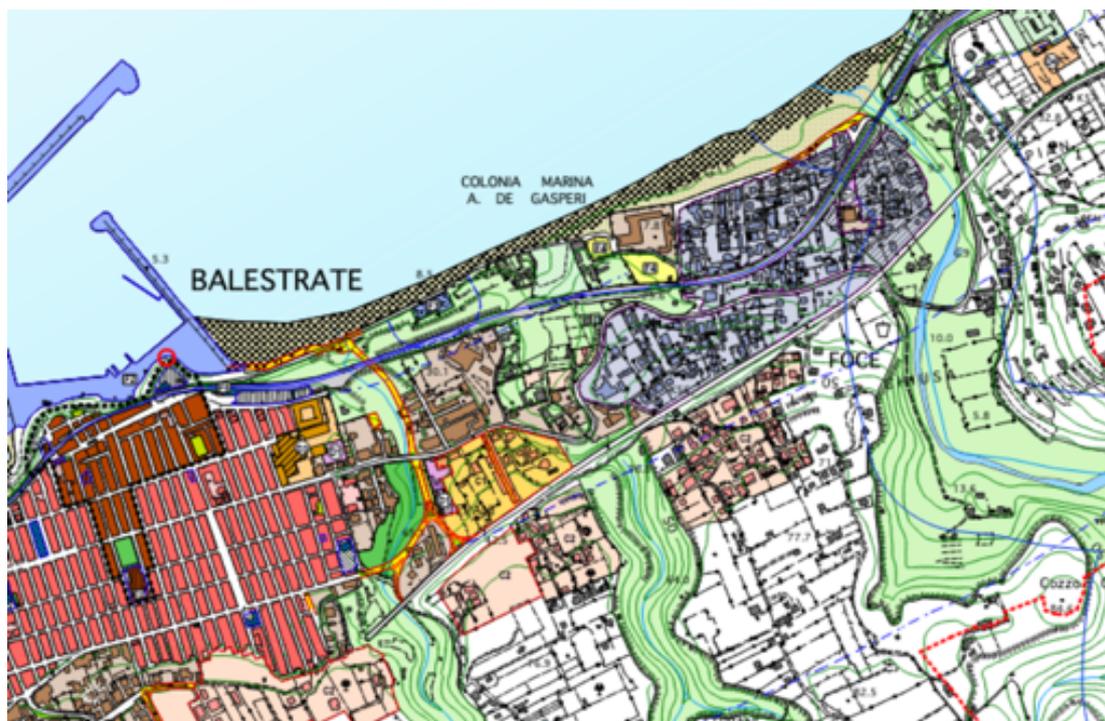
Pertanto, le sole opere di consolidamento strutturale ritenute necessarie, costituendo opere di manutenzione straordinaria senza le quali viene meno la staticità dello stesso, vengono poste come spese a carico di futuri acquirenti e detratte dal valore di stima dei lotti di vendita oggetto dell'odierna CTU.

Sotto il profilo urbanistico, invece, si ritiene opportuno avanzare alcune considerazioni, che pure incidono sull'individuazione del valore di stima. Il Piano Regolatore Generale del Comune di Balestrate (Approvato ai sensi del comma 3, art. 54, LR 13/08/2020, n. 19 e ss.mm.ii.), prevede per l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto la destinazione "BS", ovvero di zona destinata ad *Edilizia stagionale*, così normata (*stralcio NTA*):

Art. 10

Zone BS/BS* – Edilizia stagionale

1. Rientrano in tale classificazione alcune aree nelle quali l'edificazione ha oggi raggiunto i limiti stabiliti dall'art. 3 del D.M. 2.04.1968 per la definizione di zone B, dove però è prevalente la residenza stagionale.
2. In queste zone è prescritta la pianificazione unitaria di riqualificazione e completamento di iniziativa pubblica, estesa ad ogni singola perimetrazione individuata negli elaborati grafici e secondo i seguenti parametri:
 - a) indice territoriale mc/mq 1,50;
 - b) altezza massima totale di ml. 7,50 fuori terra (massimo due elevazioni fuori terra);
 - c) superficie da destinare a parcheggio privato 1/10 della cubatura;
 - d) distacchi minimi dai confini di ml. 5;
 - e) è consentito costruire in aderenza o a confine;
 - f) distanza tra pareti finestrate non inferiore a ml. 10,00;
 - g) distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale non inferiore a m. 5,0 e comunque conforme a quanto stabilito per ciascuna categoria di strada dalle disposizioni normative vigenti.
3. Le parti di tali zone contraddistinte con il simbolo BS* sono soggette alle limitazioni del PAI.



Stralcio del Piano Regolatore Generale del Comune di Balestrate (Approvato ai sensi del comma 3, art. 54, LR 13/08/2020, n. 19 e ss.mm.ii.)

Attribuendo, quindi a dette aree un indice territoriale di 1,50 mc/mq ed un'altezza massima di due elevazioni f.t., ne consegue, che, nel rispetto dei Piani unitari di riqualificazione e completamento, anche per i terreni già edificati si prospetta l'eventualità di poterne aumentare la loro suscettività edificatoria.

In proposito, si riportano di seguito due stralci della Relazione Generale del suddetto PRG, il primo in relazione alla definizione delle aree con valenza residenziale/stagionale e gli interventi previsti, ed il secondo nello specifico relativo alla previsione dei Piani unitari di riqualificazione e completamento per gli ambiti in cui ricade l'area in oggetto:

6.8. Le aree di edilizia stagionale

Il tema della stagionalità a Balestrate ha caratteri rilevanti soprattutto nel periodo estivo. Tale situazione la si osserva sia dai dati relativi alle presenze che in estate superano le 20.000 persone, ma anche dall'uso del territorio.

Gli ambiti urbani che esprimono nel territorio questa caratteristica sono riscontrabili nelle aree più prossime al litorale di c.da Forgia, in una porzione di c.da Calatubo e nei punti panoramici di c.da Sicciarotta.

Nel caso di c.da Forgia è possibile riscontrare ambiti edificati in assenza di una regolamentazione urbanistica, con problemi legati alla viabilità interna per la presenza di strada strette. Tali aree hanno i parametri urbanistici di zona B a carattere stagionale.



Il Piano prevede per queste aree interventi di riqualificazione per la dotazione di servizi ed attrezzature senza esclusione di un eventuale completamento di volumi edilizi.

11. PIANI UNITARI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

11.1. Gli ambiti di C.da Forgia

Gli ambiti da assoggettare a Piano Unitario di Riqualificazione sono quelli relativi alle tre zone Bs di edilizia stagionale ubicate tra la SS 187 ed il litorale di c.da Forgia, ad Ovest della foce del fiume Jato.



Il primo ambito ha forma pressoché triangolare ed è delimitato ad Ovest e a Nord dalla strada che conduce al litorale di c.da Forgia e a Sud dalla linea ferroviaria.

L'area oggetto dell'intervento ha una superficie complessiva di 45.369 mq.

Il secondo ambito è delimitato a nord dalla linea ferroviaria con accesso da c.da Muffolini, a sud dalla strada Nazionale (C.da Conchivi) e a sud est dal Fiume Jato e dalla SS 187.

L'area oggetto dell'intervento ha una superficie complessiva di 47.673 mq.

Il terzo ambito, anch'esso di forma triangolare è delimitato a nord dalla Nazionale, e a sud dalla SS 187. Ha un'estensione di 61.575 mq.

Per eventuali trasformazioni future legate all'attività edilizia è possibile procedere previa redazione di Piano Unitario di Riqualificazione e Completamento. Fino all'approvazione del Piano di Riqualificazione non sono consentiti aumenti di cubatura e nuove edificazioni.

Si riporta, infine, estratto del regime vincolistico, da cui si evince che l'area in oggetto non è sottoposta ai vincoli indicati:



(V. fascicolo Allegati alla relazione / Documentazione urbanistica)

Pertanto, per l'ambito in cui ricade l'immobile in oggetto, sono previsti interventi di riqualificazione per la dotazione di servizi ed attrezzature, e non è escluso il completamento dei volumi edilizi con aumento di cubatura, previa redazione di Piano unitario di riqualificazione e completamento.

Circostanza che, in previsione, analizzati i dati dimensionali del fabbricato in oggetto, potrà in futuro consentire un aumento della superficie abitabile di circa 30 mq per ciascuno dei due lotti di vendita, sfruttabili peraltro in altezza, vista la possibilità di realizzare fino a due elevazioni f.t (ovvero piano terra e primo), e quindi, potenzialmente rendendo l'immobile maggiormente panoramico.

Le predette previsioni, unitamente alle valutazioni sulla posizione del fabbricato rispetto alla costa balneare, e non ultime quelle del miglioramento di servizi e attrezzature, vanno certamente prese in considerazione in relazione all'individuazione del valore medio unitario di mercato dell'immobile.

7. Quesito n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

Alla data del sopralluogo (26.07.2022) l'immobile è occupato da (C).

8. Quesito n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Come sopra descritto l'area ricade all'interno della zona "BS" del Piano Regolatore Generale del Comune di Balestrate e relativo regime vincolistico.

9. Quesito n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. Quesito n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

I beni pignorati non sono gravati da pesi o oneri di altro tipo.

11. Quesito n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

I beni pignorati ricadono all'interno di fabbricato per il quale non vi è condominio costituito.

12. Quesito n.12: procedere alla valutazione dei beni

Ai punti seguenti si procede alla valutazione dei beni oggetto di pignoramento nella loro interezza, per poi individuare il valore commerciale delle eventuali quote di cui al lotto di vendita al successivo punto 13.

Si illustrano i criteri di stima utilizzati per la valutazione; le caratteristiche principali che connotano l'area in cui ricade l'immobile in oggetto; il calcolo della superficie di vendita, ovvero della superficie commerciale dell'immobile; il possibile valore di mercato dello stesso; i costi da sostenere a carico di futuri acquirenti, che andranno detratti dal valore di mercato dell'immobile al fine di ottenere il valore commerciale dello stesso.

12.1 Criteri di stima utilizzati per la valutazione

Al fine di pervenire alla valutazione commerciale dell'immobile, si è adottato il criterio di stima sintetico-comparativo. Esso utilizza come unità di misura il metro quadrato e prende in considerazione il valore medio unitario di mercato (valore espresso in €/mq) al quale sono stati venduti, o potrebbero verosimilmente essere venduti, immobili con caratteristiche il più possibile prossime a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Le caratteristiche analizzate sono sia quelle intrinseche, ovvero quelle proprie dell'immobile, legate alla distribuzione interna, alla luminosità e/o alla panoramicità, alla qualità dei materiali impiegati, al grado di finitura, al suo stato manutentivo, sia quelle estrinseche, ovvero quelle legate all'area in cui l'immobile ricade, in termini di destinazione urbanistica e di qualità di vita.

Per l'individuazione del valore medio unitario di mercato si è fatto riferimento a quanto riscontrato sul territorio, operando un confronto tra tali dati e quelli pubblicati da operatori del settore ed enti quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la lettura dei quali si rimanda ai documenti allegati.

(V. fascicolo Allegati alla relazione /Indagine sui valori di mercato).

Il valore commerciale dell'immobile in esame è ottenuto detraendo dal valore medio di mercato gli eventuali costi da affrontare affinché l'immobile sia commerciabile.

12.2 Caratteristiche dell'area in cui ricade l'immobile

L'immobile ricade in zona periferica est del Comune di Balestrate a destinazione residenziale/stagionale. Sono presenti poche attività commerciali ed è servita dalle linee dei trasporti pubblici.

12.3 Calcolo della superficie di vendita (Sup. comm.)

Per il calcolo della superficie di vendita o "commerciale", viene presa in considerazione la superficie lorda coperta dell'immobile, ovvero la somma della superficie residenziale e di quella non residenziale inclusi i tramezzi interni, i muri perimetrali ed una quota pari ad 1/2 dei muri di confine con altre proprietà. Infine, per quanto concerne spazi esterni ed accessori, viene computata una superficie ragguagliata, mediante l'utilizzo di comuni coefficienti di ragguaglio. Quest'ultima,

sommata alla superficie lorda coperta, restituisce la superficie commerciale dell'immobile, la quale viene presa a base per il calcolo del valore commerciale dello stesso.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda coperta (s.l.c.) pari a mq 94,00; la superficie coperta del portico è pari a mq 5,00; la superficie della corte esterna è complessivamente pari a mq 336,00, di cui 70 mq coperti con tettoia. Ai fini del computo delle superfici ragguagliate, in relazione alle superfici della corte esterna, si terrà conto che esse fanno parte del lotto di vendita per la sola quota di ½ indiviso.

Considerando, pertanto, per il calcolo della superficie commerciale un coefficiente di ragguaglio pari ad 1/3 per il portico, 1/3 per l'area esterna coperta da tettoia (computata per la metà indivisa) ed 1/10 per la restante corte esterna (computata per la metà indivisa), la superficie commerciale sarà infine pari a mq 120,50.

12.4 Valore medio di mercato (Vm)

Analizzati i parametri del mercato, così come indicato al precedente punto 12.1, si è individuato, ai fini residenziali, un valore unitario medio di mercato (Vu) pari ad €/mq 1.050,00 (millecinquanta/00).

Pertanto, il valore medio di mercato per l'immobile oggetto della presente stima può essere assunto pari a:

$$\begin{aligned} V_m &= (V_u \times \text{Sup. comm.}) = \\ &= (\text{€/mq } 1.050,00 \times \text{mq } 120,50) = \\ &= \mathbf{\text{€ } 126.525,00 \text{ (centoventiseimilacinquecentoventicinque/00)}} \end{aligned}$$

12.5 Costi per la regolarizzazione dell'immobile

Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (CI):

Al fine di regolarizzare l'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, per regolarizzare la realizzazione della tettoia esterna andrà presentata al Comune di Palermo istanza di cui all'art.20 della L.R. 4/2003 e s.m.i. Per le predette attività ed opere si stima una spesa complessiva, comprensiva di oneri, sanzioni, diritti di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 5.000,00 ca. incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al tecnico incaricato. Detta somma ai fini del valore commerciale del singolo lotto di vendita verrà computata al 50%.

Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile (C2):

Al fine di consolidare l'edificio sotto il profilo strutturale ed eliminare le condizioni precarie di staticità dello stesso si sono computate le opere volte al consolidamento degli elementi strutturali (pilastri e travi), solaio di copertura, ripristino del muretto d'attico e del cornicione, nonché le relative finiture degli strati di protezione esterni. Per le predette opere e relativi oneri si stima una spesa complessiva, comprensiva di opere, oneri, diritti di istruttoria e spese tecniche, pari ad euro 50.000,00 ca. per l'intero fabbricato, incluse cassa di previdenza ed IVA da corrispondere al tecnico incaricato della SCIA e della successiva attività finale per l'Abitabilità. Detta somma ai fini del valore commerciale del singolo lotto di vendita verrà computata al 50%.

Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C3):

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica, per singola unità immobiliare, ammontano ad euro 500,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

12.6 Valore commerciale dell'immobile (Vc)

Il valore commerciale dell'immobile in oggetto sarà infine dato dal valore medio di mercato come in precedenza stimato al punto 12.4 detratti i costi di cui al precedente punto 12.5.

Pertanto sarà:

$$\begin{aligned} V_c &= V_m - C_1 - C_2 - C_3 = \\ &= € 126.525,00 - 2.500,00 - 25.000,00 - 500,00 = \\ &= \text{in } € 98.525,00 \\ &\text{(novantottomilacinquecentoventicinque/00)} \end{aligned}$$

13. Quesito n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

Nessuna

13.1 Prezzo base d'asta

Infine, a seguito di quanto eventualmente indicato al precedente punto 13, e tenuto conto di quanto indicato in merito alla determinazione del prezzo base d'asta, ovvero relativamente alla

diminuzione del valore commerciale originato dalla relazione tecnica di stima applicando un deprezzamento pari al 10% ai fini della vendita dell'immobile in sede di espropriazione forzata, il prezzo a base d'asta del lotto di vendita sarà pari a:

€ 98.525,00 x 0,90 =

€ 88.672,50

in ct. € 88.670,00

(euro ottantottomilaseicentosestanta/00)

PREZZO BASE D'ASTA

LOTTO 1

Conclusioni

Ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, e rinviando per approfondimenti alla visione della documentazione allegata (V. fascicolo Allegati alla relazione), la sottoscritta rassegna la presente relazione e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

Palermo, 24.01.2023

IL C.T.U.