

**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile**

**Esecuzioni immobiliari**

**R.G.Es. 698/2011**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Fascicolo a)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 1**

**Quota 1/1**

**Fabbricato sito in Bagheria nella Via Casimiro Aiello nn.3/5  
(in catasto nn.5/7), piano terra - 1°-2°-3°-4°  
censito in catasto fabbricati al foglio 500 p.lla 4265**

Procedimento esecutivo: **R.G.Es. n. 698/2011**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Fascicolo a)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 1**

**Quota 1/1**

**Fabbricato sito in Bagheria nella Via Casimiro Aiello nn.3/5**

**(in catasto nn.5/7), piano terra - 1°-2°-3°-4°**

**censito in catasto fabbricati al foglio 500 p.lla 4265**

**SOMMARIO**

1. Risposte ai quesiti del Giudice nn. 2/3/4
2. Riferimenti alla relazione fotografica – risposta al quesito n.5
3. Riferimenti alla documentazione acquisita – risposta al quesito n.6

**1. Risposte ai quesiti nn. 2/3/4**

**1.1 Descrizione dei beni**

**Ubicazione:** Comune di Bagheria (Prov. PA)

Via Casimiro Aiello, n.3/5

(L'immobile ha anche un accesso sul retro dalla Piazza Ilare n.7)

Piano terra - 1° - 2° - 3° - 4°

**Consistenza:** L'immobile in oggetto è costituito da un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, facente parte di una cortina di edifici della stessa tipologia, in area storica del Comune di Bagheria. L'edificio ha affaccio sia sulla Via Casimiro Aiello che sulla retrostante Piazza Ilare. L'immobile sinteticamente è composto: al piano terra da salone, con secondo ingresso diretto dalla strada, cucina soggiorno, con terzo ingresso diretto dalla piazza retrostante, wc doccia e scala di accesso al piano superiore; al primo piano da disimpegno, corridoio, camera da letto matrimoniale, con affaccio su balcone a prospetto, cameretta, wc, veranda sul retro e scala di accesso al piano superiore; al secondo piano da corridoio, camera da letto

matrimoniale, con affaccio su balcone a prospetto, cameretta, ripostiglio, wc, balcone sul retro e vano scala di accesso al piano superiore; al terzo piano da corridoio, cucina/soggiorno, wc doccia, ripostiglio, balcone chiuso a veranda a prospetto, balcone coperto con struttura precaria sul retro prospetto, scala a chiocciola in ferro di accesso al piano superiore; al 4° piano da unico ambiente adibito a cucina, dal quale si ha accesso al terrazzo parzialmente coperto con struttura precaria, ripostiglio con accesso dal terrazzo, anch'esso realizzato con copertura precaria ed addossato alla costruzione preesistente.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 180,20 mq; i balconi sono estesi complessivamente 17,00 mq (inclusi il balcone al 3° piano, posto su prospetto principale, attualmente chiuso a veranda, nonché il balcone al 3° piano, posto su retro prospetto, coperto con pensilina realizzata con struttura precaria); la veranda al 1° piano, realizzata sul terrazzino posto sul retro prospetto è estesa 11,30 mq; il terrazzo al 4° piano è esteso 14,20 mq, dei quali 5,90 mq risultano essere coperti da tettoia realizzata con struttura precaria; il ripostiglio con accesso dal terrazzo al 4° piano è esteso 4,40 mq. L'altezza interna dei locali è di 3,60ml ca. al piano terra e di 3,00ml ca. ai piani superiori.

### **Caratteristiche:**

Il fabbricato costituente l'immobile in oggetto ha una pianta regolare e presenta le caratteristiche costruttive del periodo di costruzione tipiche dell'area in cui ricade, sviluppatasi come espansione del centro storico, senza elementi di pregio. La struttura portante è in c.a.; la copertura è piana. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno al piano terra ed al 1° piano, in alluminio ed avvolgibili in pvc ai piani superiori. La facciata è dotata dello strato di intonaco, senza tinteggiatura. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono discrete.

All'interno dell'immobile in oggetto le rifiniture sono di media qualità; la pavimentazione è in mattoni di cemento a scaglie al 1° ed al 4° piano, incluso il terrazzo, in gres di discreta qualità al piano terra ed al 3° piano, in ceramica al 2° piano; i servizi igienici sono tutti rivestiti a pavimento ed a parete con piastrelle di ceramica di discreta qualità; gli infissi interni sono in legno, e legno e vetro, di colore noce al piano terra ed al 1° piano, del tipo tamburato in legno ai piani superiori, a meno di quelli della cameretta e del wc posti al secondo piano che risultano mancanti; i balconi e la veranda al 1° piano sono pavimentati in gres; i parapetti sono in ferro in mediocre stato di manutenzione, sia su prospetto principale che su

retro prospetto; l'impianto elettrico è a norma di legge; non vi è impianto di riscaldamento; lo stato generale di manutenzione interna è buono. L'immobile nel suo complesso gode di un discreto grado di areazione e luminosità.

**Titolarità:** La proprietà dell'immobile risulta essere del debitore (A) per averlo ricevuto in donazione da (B) giusto atto del 20.05.1999 Notaio Letizia Russo Rep.N. 11414, trascritto il 02.06.1999 ai nn.20585/14587.

**Stato di possesso:**

L'immobile è occupato dal debitore (A) e dal suo nucleo familiare.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati - Foglio 500, part.IIa 4265, Cat. A/4, Clas. 5, Cons. 8,5 vani, Rendita euro 438,99.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con le risultanze catastali.

**Confini:** L'immobile confina a nord e sud con altre proprietà, ad est con la Via Casimiro Aiello, ad ovest con la Piazza Ilare.

## **1.2 Descrizione dell'area**

L'immobile in oggetto ricade in un'area centrale della città di Bagheria, a destinazione prevalentemente residenziale. L'area è ben collegata alle principali vie di comunicazione, le strade sono asfaltate e sono presenti tutti i servizi. In prossimità, lungo gli assi principali, vi sono diverse attività commerciali.

## **1.3 Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 01.09.1967, in assenza di licenza edilizia. In data 30.09.1986 prot.n. 25879 veniva presentata da (B) domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/'85 (pratica di condono edilizio n.3541/c+bis).

In relazione alla suddetta domanda di condono edilizio, il Comune di Bagheria, su richiesta della sottoscritta, in data 19.09.2013 ha rilasciato certificato cui è allegata copia della domanda di sanatoria, nel quale ha dichiarato procedibile la suddetta pratica di condono edilizio. Ha inoltre certificato che: l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004; l'immobile non ricade in zona di inedificabilità assoluta; l'oblazione definitiva è stata determinata dall'Ufficio in € 291,80, applicando la riduzione per prima abitazione e calcolati gli interessi alla data di presentazione dell'istanza; i versamenti effettuati dalla Ditta a titolo di

oblazione ammontano ad € 200,35, quindi inferiore al dovuto, per cui le somme non risultano congrue; che gli oneri concessori dovuti sono stati determinati dall'Ufficio nella misura di €679,00; che non è stato effettuato alcun versamento dalla Ditta a titolo di oneri concessori, per cui le somme non risultano congrue; il rilascio della concessione edilizia in sanatoria per il suddetto immobile resta subordinato al parere favorevole degli enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti sull'area in oggetto.

(V. fascicolo g / Allegati alla relazione / Certificato Servizio Condono Edilizio).

Successivamente alla presentazione della domanda di sanatoria, all'immobile in oggetto sono state apportate modifiche. Alcune riguardano interventi di variazione della distribuzione interna, i quali non sono soggetti ad autorizzazione e sono regolarizzabili ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/'85 e s.m.i. senza alcun onere a carico del dichiarante. Altre riguardano, invece, la modifica degli spazi aperti, ovvero la chiusura di verande con strutture precarie, la realizzazione di tettoie con strutture precarie, e la chiusura di una porzione del terrazzo con struttura precaria. Tali interventi sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003 e s.m.i. dietro il versamento a favore del Comune di euro venticinque per ogni metro quadrato di superficie chiusa (nei casi delle verande) e/o coperta (nei casi delle tettoie aperte almeno da un lato), nonché dietro il versamento di euro cinquanta per ogni metro quadrato di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria gravante sui terrazzi, e dietro presentazione di una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere ed il rispetto alle norme di sicurezza, urbanistiche ed igienico-sanitarie vigenti. Risultano invece non regolarizzabili, e pertanto se ne prevederanno in seguito i costi di rimozione, la chiusura a veranda del balcone di 3° piano posto su prospetto principale, ovvero con affaccio sulla Via Casimiro Aiello, nonché la pensilina posta a copertura del balcone di 3° piano con affaccio sulla Piazza Ilare, in quanto interventi in contrasto con le misure di salvaguardia contenute nel P.R.G. adottato, nonché con quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale adottato.

Dovrà, infine, essere regolarizzata la posizione presso l'Agenzia del Territorio presentando l'aggiornamento dell'elaborato DoCFA; nonché si dovrà dotare l'immobile di certificazione di conformità energetica.

(Relativamente ai costi da sostenere per la regolarizzazione e/o eliminazione delle suddette variazioni si veda il successivo punto 1.7).

In merito alla regolarità urbanistica, il Comune di Bagheria, su richiesta della sottoscritta, in data 14.11.2013 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica, nel quale è in primo luogo

indicato che con Deliberazione Commissariale n.74 del 09/10/2013 è stato adottato il P.R.G., completo di Piano Particolareggiato di Recupero del centro storico; e che nel caso di specie, ovvero di strumenti urbanistici generali o particolareggiati adottati e non ancora approvati, la normativa vigente prevede l'obbligo dell'applicazione delle norme di salvaguardia. E' certificato che nel suddetto P.R.G. la particella 4265 del foglio di mappa 500 ricade in zona "A2- Tessuti urbani di valore storico ambientale". In tale area il P.R.G. si attua attraverso il P.P.E. di recupero del centro storico, all'interno del quale il suddetto immobile è classificato come "*Unità edilizie di recente costruzione non coerenti con le caratteristiche storiche tipologiche, ambientali e architettoniche del centro storico*". All'art.41 delle N.T.A. del centro storico, relativamente agli interventi ammessi recita: "*sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione senza aumento dei volumi originari. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, che coinvolgano il rifacimento dei prospetti, o di demolizioni e nuova edificazione, gli interventi devono essere volti alla ricomposizione di forme semplici secondo un rapporto che privilegi la presenza dei volumi pieni e di aperture di dimensioni contenute (porte, finestre, balconi)*". Dal punto di vista dei vincoli territoriali, l'area, come già detto, è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, ed inoltre l'intera estensione del territorio comunale di Bagheria è sottoposto a vincolo sismico ai sensi della L. 64/'74.

(V. fascicolo g / Allegati alla relazione / Certificato di Destinazione Urbanistica).

#### **1.4 Formalità, vincoli o oneri**

Non è stata rilevata la presenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente e/o da cancellare.

#### **1.5 Note sul grado di commerciabilità dei beni**

L'immobile oggetto della presente stima si sviluppa in altezza su un lotto di terreno abbastanza contenuto. Ciò è tipico dell'edilizia residenziale in prossimità del centro storico, nel tipo di città che, come Bagheria, ha subito negli anni del secondo dopoguerra un veloce sviluppo attorno al suo centro. Si tratta per lo più di edilizia di tipo civile/economico a destinazione residenziale. Malgrado la sua distribuzione interna non sia tra le più agevoli, rientra però nei parametri dell'edilizia di zona, nella quale si è riscontrata peraltro una discreta richiesta di immobili ai fini abitativi. Inoltre si tratta di un'area ben servita e l'immobile ha il vantaggio di essere indipendente. Si ritiene, quindi, che l'immobile possa avere nel suo complesso un discreto grado di commerciabilità.

## 1.6 Criteri di stima

Sono state analizzate le caratteristiche estrinseche dell'immobile, cioè quelle legate alla sua posizione nel territorio, alla destinazione urbanistica dell'area e alla qualità di vita; le sue caratteristiche intrinseche, legate alla luminosità, alla prospicienza, all'orientamento, al grado di rifinitura, alla qualità dei materiali e alla distribuzione interna; le caratteristiche tecnologiche, legate alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi; le caratteristiche produttive, cioè quelle relative ai costi gestionali e di manutenzione. Alla luce di tali analisi si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile secondo il metodo diretto di stima sintetica di tipo comparativo.

## 1.7 Valutazione dei beni

Sulla base della conoscenza del mercato di beni analoghi o aventi caratteristiche sufficientemente prossime a quelle dell'immobile oggetto della stima, e dallo studio del mercato immobiliare nell'area in cui ricade l'immobile in oggetto, confrontando i valori riscontrati con quelli pubblicati da enti e operatori del settore relativi alla macroarea individuata (Agenzia del territorio-OMI, Consulente immobiliare, il sole 24 ore, Nomisma), si è individuato un valore medio unitario di mercato di 1.050,00 €/mq.

### Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

(1 x mq 180,20)	mq	180,20	sup. lorda coperta
(1/2 x mq 11,30)	mq	5,65	sup. veranda 1° piano
(1/2 x mq 4,40)	mq	2,20	sup. ripostiglio al 4° piano
(1/3 x mq 14,20)	mq	4,74	sup. terrazzo al 4° piano
(1/4 x mq 17,00)	<u>mq</u>	<u>4,25</u>	<u>sup. balconi</u>

**Totale sup. comm. mq 197,04**

### Valore commerciale dell'immobile (VC)

$$(197,04 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq}) =$$

€ 206.892,00 (duecentoseimilaottocentonovantadue/00)

**Somme da versare a titolo di oblazione e di oneri concessori in relazione alla pratica di Condono Edilizio n.3541/c+bis (C1):**

Per la definizione della suddetta pratica di Condono Edilizio andranno versati € 91,45 a titolo di oblazione ed € 679,00 a titolo di oneri concessori. Per un totale costi di € 770,45.

**Costi da sostenere per la regolarizzazione della veranda che occupa il balcone sul retro (C2):**

Per la regolarizzazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 04/2003, della veranda al 1° piano, realizzata sul terrazzino posto sul retro prospetto e della tettoia realizzata con struttura precaria sul terrazzo al 4° piano, andranno complessivamente versati € 43000. Per la regolarizzazione, ai sensi della su citata legge, del ripostiglio con accesso dal terrazzo, realizzato con copertura precaria ed addossato alla costruzione preesistente, andranno versati € 20,00. A Tali costi vanno aggiunti quelli relativi alle spese tecniche, comprese di cassa di previdenza ed IVA, nonché quelli relativi a diritti di segreteria e bolli, che si stimano complessivamente in € 2.000,00. Per un totale costi pari ad €2.650,00.

**Costi da sostenere per la rimozione delle opere abusive non sanabili ed il ripristino dei luoghi (C3):**

Per la rimozione delle opere abusive non sanabili si è computato un costo di € 2.200,00 comprensivo di: rimozione della veranda attualmente collocata sul balcone di 3° piano prospiciente la Via Casimiro Aiello; rimozione della pensilina posta sopra il balcone di 3° piano prospiciente la Piazza Ilare, realizzata con struttura precaria; trasporto dei materiali di risulta ed oneri di scarica; opere di ripristino.

**Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C4):**

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 1.500,00 ca., comprendenti spese catastali ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

### **Costi da sostenere per la certificazione di conformità energetica (C5):**

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 600,00 ca., comprendenti spese ed oneri da corrispondere al professionista incaricato, incluse cassa di previdenza ed IVA.

Gli importi così come sopra indicati vanno infine detratti dal valore commerciale del bene precedentemente stimato, e pertanto il valore commerciale finale sarà:

#### **Valore commerciale finale (VCf)**

$$\begin{aligned} \text{VCf} &= \text{VC} - \text{C1} - \text{C2} - \text{C3} - \text{C4} - \text{C5} = \\ &= \text{€ } 206.892,00 - \text{€ } 770,45 - \text{€ } 2.650,00 - \text{€ } 2.200,00 - \text{€ } 1.500,00 - \text{€ } 600,00 = \\ &= \text{€ } 199.171,55 \end{aligned}$$

in c.t. **€ 199.000,00 (centonovantanovemila/00)**

### **2. Riferimenti alla relazione fotografica – risposta al quesito n.5**

Alla presente si allega documentazione fotografica costituita dalla planimetria di riferimento in cui sono riportati i punti di vista fotografici e da n. 26 fotografie, che oltre a ritrarre gli esterni e gli interni del bene, restituiscono informazioni sul suo stato di manutenzione e sui materiali.

### **3. Riferimenti alla documentazione acquisita – risposta al quesito n.6**

Alla presente si allega la planimetria catastale dell'immobile, nonché le planimetrie di rilievo.

Nel Fascicolo g) relativo agli allegati alla relazione, oltre alla documentazione catastale completa, sono contenuti il verbale del sopralluogo effettuato, la copia dell'atto di provenienza, nonché il certificato di morte di (B), ed i certificati rilasciati dal Comune di Bagheria.



In ultimo, ritenendo di avere risposto ai quesiti posti, la sottoscritta rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per eventuali chiarimenti.

Palermo, 24.02.2014

IL C.T.U.