

**Tribunale di Palermo**

**Sezione IV Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Fascicolo c)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 3**

**Quota 1/1**

**Porzione di fabbricato sito in Bagheria in c.da Parisi,  
censito in catasto fabbricati  
al foglio 5 p.lla 543 sub.1**

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Fascicolo c)**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**LOTTO 3**

**Quota 1/1**

**Porzione di fabbricato sito in Bagheria in c.da Parisi,  
censito in catasto fabbricati  
al foglio 5 p.lla 543 sub.1**

**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)

C.da Parisi (case alte) s.n.c.

Piano terra

**Consistenza:** L'immobile in oggetto è costituito da porzione di un fabbricato ad una elevazione fuori terra, inserito nel contesto rurale del Comune di Bagheria. Allo stesso si accede tramite corte comune ai due subalterni che compongono il fabbricato stesso. L'immobile è composto sinteticamente da: cucina e cameretta, le quali occupano porzione del corpo di fabbrica originario; magazzino/ripostiglio esterno realizzato come corpo accessorio in adiacenza al preesistente, con copertura precaria; wc esterno, anch'esso realizzato come corpo accessorio in adiacenza al preesistente, con copertura precaria; area antistante coperta con tettoia esterna realizzata con struttura precaria.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 21,15 mq; i corpi accessori sono estesi complessivamente 17,35 mq; l'area antistante coperta con struttura precaria è estesa

17,30 mq; la corte esterna comune ai due subalterni è estesa 125,40 mq. L'altezza interna dei locali è di 3,40ml ca. nel corpo principale e di 2,00/2,30ml ca. nei corpi accessori.

Nota: sia i corpi accessori che l'area esterna coperta da tettoia, realizzati in ampliamento dell'esistente, ricadono in parte sulla corte comune ai due subalterni, in parte su particelle di terreno di stessa proprietà comune, in parte su particelle di terreno di altra proprietà.

**Caratteristiche:**

Il fabbricato costituente l'immobile in oggetto ha una pianta regolare e presenta le caratteristiche costruttive dei fabbricati rurali della zona, di recente costruzione. La struttura portante è in c.a.; la copertura è piana. Il piano di calpestio è rialzato rispetto al terreno circostante. Gli infissi esterni sono in ferro. La facciata è intonacata e tinteggiatura, e presenta rivestimento in pietra nella fascia basamentale. Le condizioni generali di manutenzione del fabbricato sono mediocri.

All'interno dell'immobile in oggetto le rifiniture sono di qualità mediocre; la pavimentazione è in mattoni di cemento a scaglie nel corpo principale, ed in battuto di cemento grezzo nei corpi accessori; l'impianto elettrico non è a norma di legge; non vi è impianto di riscaldamento; lo stato generale di manutenzione interna è mediocre. L'immobile nel suo complesso gode di un discreto grado di areazione e luminosità, e di vista panoramica.

**Titolarità:** La proprietà dell'immobile risulta essere del debitore (A) per averlo ricevuto in donazione da (C) giusto atto del 20.05.1999 Notaio Letizia Russo Rep.N. 11414, trascritto il 02.06.1999 ai nn.20586/14588.

**Stato di possesso:**

L'immobile è libero.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati - Foglio 5, p.lla 543, sub.1, Cat. A/7, Clas. 4, Cons. 1,5 vani, Rendita euro 112,33.

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

Nota: a seguito del rilievo effettuato e delle verifiche catastali svolte, è emerso che l'attuale consistenza dell'immobile in oggetto, variata rispetto a quella denunciata in catasto, in quanto ampliata a mezzo della realizzazione di corpi accessori e di una tettoia esterna, ricade, oltre che sulla corte comune di cui alla p.lla 543, in parte sulle p.lle 623 e 624 catasto terreni, le quali provengono per variazione dalla stessa 543,

classificate come "ente urbano", assimilabili pertanto alla stessa p.lla 543; ed in parte sulle p.lle 616 e 619 che risultano non essere di proprietà del debitore.

**Confini:** L'immobile confina a nord e ad ovest con la p.lla 543 sub.2, e con la corte comune ai due subalterni, a sud e ad est con la corte comune ai due subalterni, con altre particelle di terreno di stessa proprietà comune, con particelle di terreno di altra proprietà.

## **1.2 Descrizione dell'area**

L'immobile in oggetto ricade in un'area periferica della città di Bagheria, a destinazione prevalentemente agricola e residenziale/stagionale. L'area è ben collegata alle principali vie di comunicazione, in quanto prossima alla strada statale 113. La strada di accesso non è asfaltata e non vi sono servizi né attività commerciali nelle vicinanze.

## **1.3 Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '70, in assenza di concessione edilizia. In data 30.09.1986 prot.n. 25880 veniva presentata da (C) domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 (pratica di condono edilizio n.3531/C).

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, ed in zona con vincolo sismico, ai sensi del D.M. 10.03.1969; l'immobile non ricade in zona di inedificabilità assoluta; l'oblazione definitiva è stata determinata dall'Ufficio in € 707,13 applicando gli interessi calcolati alla data di presentazione dell'istanza; i versamenti effettuati dalla Ditta a titolo di oblazione ammontano ad € 741,54, per cui le somme risultano congrue; che gli oneri concessori dovuti sono stati determinati dall'Ufficio nella misura di €151,53; 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. Nello specifico, all'interno del corpo di fabbrica originario è stato abolito il servizio igienico ed è stata realizzata una cameretta separata dalla cucina a mezzo della realizzazione di un tramezzo divisorio interno. Tale intervento , si configura come variazione della distribuzione interna, ed è pertanto regolarizzabile ai sensi dell'art.9 della L.R. 37/'85 e s.m.i. senza alcun onere a carico del dichiarante, fatte salve le prescrizioni in materia di igiene, vista la rimozione del servizio igienico.

Le altre modifiche sono più sostanziali e riguardano la realizzazione di due corpi accessori in adiacenza al fabbricato esistente, nonché la realizzazione di una tettoia esterna con struttura precaria.

Premesso che detti ampliamenti sono stati realizzati su porzioni di terreno di proprietà non esclusiva del debitore, ed in parte su porzioni di terreno intestate ad altra ditta.

Le suddette opere non sono regolarizzabili secondo le normative vigenti, in quanto ricadono in un'area agricola in cui l'indice fondiario è stato già ampiamente assorbito dal fabbricato esistente. Inoltre non è applicabile quanto previsto dalle L.326/2003 art.32 e L.47/85 art.40 comma 6, in quanto le ragioni del credito sono posteriori al 02.10.2003.

I suddetti abusi non possono, infine, godere dei requisiti per la conformità di cui all'art.13 della L.47/85, sostituito dall'art.36 del D.P.R. 380/2001, in quanto nel caso di specie non vi è la conformità ne allo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'abuso ne allo strumento urbanistico attualmente adottato.

Pertanto, riguardo a tali modifiche, per le ragioni sopra esposte, si prevedono in seguito i costi relativi alla demolizione delle opere in muratura, nonché alla rimozione delle strutture precarie, ed alle opere di ripristino dei luoghi.

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).

#### **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 è di dimensioni molto contenute e non è indipendente. Per contro gode di un'ottima posizione nell'agro del territorio di Bagheria e di vista panoramica. 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 850,00 €/mq.

### **Calcolo della superficie commerciale dell'immobile**

(1 x mq 21,15)      mq      21,15    sup. lorda coperta

(1/4 x mq 62,70)      mq      15,68    quota parte sup. corte comune

**Totale sup. comm. mq      36,83**

<b>Valore commerciale dell'immobile (VC)</b>
--

(36,83 mq x 850,00 €/mq) =
----------------------------

€ 31.305,00 (trentunomilatrecentocinque/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 €151,53 a titolo di oneri concessori.

### **Costi da sostenere per la rimozione delle opere abusive non sanabili ed il ripristino dei luoghi (C2):**

Per la rimozione delle opere abusive non sanabili si è computato un costo di € 3.000,00 comprensivo di: demolizione delle opere in muratura, nonché rimozione delle strutture precarie, incluso il trasporto e gli oneri a discarica dei materiali, ed opere di ripristino dei luoghi.

### **Costi da sostenere per l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale (C3):**

Al fine di eseguire l'aggiornamento catastale presso l'Agenzia del Territorio, i costi presunti ammontano ad euro 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 (C4):**

I costi presunti per la redazione della certificazione di conformità energetica ammontano ad euro 300,00 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)**

$$\begin{aligned} \text{VCf} &= \text{VC} - \text{C1} - \text{C2} - \text{C3} - \text{C4} = \\ &= \text{€ } 31.305,00 - \text{€ } 151,53 - \text{€ } 3.000,00 - \text{€ } 500,00 - \text{€ } 300,00 = \\ &= \text{€ } 27.353,47 \end{aligned}$$

in c.t. **€ 27.350,00 (ventisettemilatrecentocinquanta/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. 11 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 allegano la planimetria catastale dell'immobile e l'estratto di mappa catastale, nonché la planimetria 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 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.