

# **TRIBUNALE DI PALERMO**

## **SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 518/1994 R.G.ES.**  
(a cui risulta riunita la procedura R.G.ES. 1351/1994)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA SICILCASSA S.P.A  
(poi Unicredit Credit Management Bank S.p.A.)**

**CONTRO**

**[A] e [B]**

### **LOTTO A**

**“Appartamento sito in Bagheria, via Lorenzo Il Magnifico n.24 ubicato al primo piano dell’edificio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria con il foglio di mappa 14, particella 2863, sub 3, cat. A/2, cl.3, consistenza 6,5 vani, R.C. 453,19 €.”**

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale**

**C.T.U.: Arch. Carlo Giannone**



## SOMMARIO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO.....</b>	<b>3</b>
1.1 DATI CATASTALI .....	3
1.2 CONFINI.....	3
<b>2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA.....</b>	<b>3</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO.....</b>	<b>5</b>
<b>4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE .....</b>	<b>6</b>
4.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	6
4.2 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	6
<b>5. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	<b>6</b>
<b>6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>7</b>
<b>7. RIEPILOGO .....</b>	<b>9</b>

## ALLEGATI

- 1A. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2A. STRALCIO PRG DEL COMUNE DI BAGHERIA
- 3A. RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE
- 4A. DOCUMENTAZIONE TECNICA
- 5A. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - 5A.1 LOCALI INTERNI
  - 5A.2 PROSPETTI ESTERNI



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

A. L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al primo piano dell'edificio sito nel comune di Bagheria nella via Lorenzo Il Magnifico n.24 (ex via D/7) e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria con il foglio di mappa 14, particella 2863, sub 3, cat. A/2.

Dal rilievo effettuato è emerso che la superficie utile lorda, escluse le aree esterne, è di circa 137 m<sup>2</sup>.

### 1.1 DATI CATASTALI

L'appartamento risulta iscritto al Catasto dei fabbricati del Comune di Bagheria (v. *allegato n. 1A*), come riportato di seguito:

**Dati identificativi:**

Foglio 14, particella n.2863, sub 3.

**Dati di classamento:**

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 147 m<sup>2</sup>, rendita 453,19€.

**Indirizzo:**

via Lorenzo Il Magnifico, piano 1.

**Intestatari**

- 1) (A) proprietà per 1/2
- 2) (B) proprietà per 1/2

### 1.2 CONFINI

L'appartamento che fa parte di una palazzina composta da tre piani fuori terra (il piano terra adibito a magazzino, il primo e il secondo piano adibiti entrambi a civile abitazione) è ubicato al piano primo e confina a nord con la via Lorenzo il Magnifico, a ovest con la via Matilde Serao e per gli altri due lati con proprietà terzi.

## 2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento dista circa 500 metri dallo svincolo autostradale e circa il doppio dal centro storico cittadino e presenta una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. L'edificio, caratterizzato, come detto, da n.ro



tre elevazioni fuori terra (*vedi documentazione fotografica*), si trova all'angolo tra la via Lorenzo Il Magnifico e la via Matilde Serao.

Si tratta di una costruzione dotata di un unico corpo scala, priva di ascensore, e con un'unica unità abitativa per piano il cui accesso avviene esclusivamente dal portone di via Lorenzo Il Magnifico n.24 (ad eccezione del piano terra adibito a magazzino e dotato anche di 3 accessi diretti su strada a saracinesca metallica).

L'area su cui insiste la costruzione ricade urbanisticamente, secondo il PRG del Comune di Bagheria approvato con decreto dirigenziale n. 35/DRU del 15.03.2017, in Zona Territoriale omogenea "B/2"<sup>2</sup>. Per l'esattezza ci troviamo in una zona contrassegnata da forti fenomeni di abusivismo edilizio con tipologie edilizie definite prevalentemente da gruppi di case aggregati a schiera e in linea, con fenomeni di incompiutezza (*v. allegato 2A*).

La palazzina mostra i propri prospetti intonacati e tinteggiati sebbene sia diffuso un certo degrado superficiale di varia natura che interessa soprattutto i parapetti, i frontalini e l'intradosso dei balconi dove sono presenti, peraltro, alcune opere provvisorie di messa in sicurezza. I balconi, a giro sui due lati liberi dell'immobile, presentano il parapetto parte in muratura e parte in ferro. La parte basamentale dell'edificio, di altezza pari a circa un metro, è rivestita con lastre regolari di marmo intervallate da lastre sottili di granito scuro. Il portone di accesso all'edificio è realizzato in legno. Oltrepassato quest'ultimo, si perviene nell'androne da cui parte il corpo scala che conduce ai due appartamenti soprastanti.

Il bene pignorato, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo (*v. allegato n. 3A*) corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e si compone di un ingresso, una cucina e un salone entrambi prospicienti su via Lorenzo il Magnifico, 3 camere, due bagni, un ripostiglio e una dispensa.

Tutte le stanze sono provviste di affacci esterni ad eccezione di una delle camere e della dispensa che presentano le loro aperture rivolte esclusivamente su un cavedio interno chiuso, planimetricamente collocato dietro il corpo scala, e utilizzato per il passaggio di condutture di impianti. Il ripostiglio è privo di aperture.

---

<sup>2</sup> Il PRG del Comune di Bagheria individua le zone B2 come "aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio".



Dei due bagni summenzionati soltanto quello padronale è dotato di n.4 pezzi sanitari di qualità commerciale (lavabo, vaso, bidet e box doccia). Il secondo bagno, invece, presenta il solo piatto doccia sprovvisto di box (*vedi documentazione fotografica*).

L'altezza interna netta dell'appartamento è di m 2.90 ca.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti:* tutti gli ambienti presentano pavimenti e zoccolatura in gres porcellanato.

*Rivestimenti interni:* le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile e idropittura ad eccezione dei due bagni e della cucina che risultano parzialmente rivestiti.

Più precisamente, i due bagni, provvisti entrambi di finestra, presentano le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza rispettivamente pari a m.2.25 ca. per il bagno padronale e m 2,40 ca per il bagno secondario. L'ambiente della cucina risulta piastrellato solo su 3 lati fino ad una altezza di m 2.50 ca.

*Infissi esterni:* sono realizzati in legno verniciato al naturale e dotati di sistemi oscuranti a persiane (con la sola eccezione della finestra che affaccia sul cavedio dotata di scuri).

*Infissi interni:* le porte interne, tutte a battente, sono in tamburato.

*Impianto elettrico:* di tipo sottotraccia è dotato di interruttore differenziale (comunemente denominato interruttore "salvavita").

L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Manca, invece, l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi comprese le superfici dei balconi computati per il 35% se coperti, per il 25% se scoperti, secondo quanto dettato dalle norme UNI 10750, risulta essere pari a circa **150 m<sup>2</sup>**.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04.07.2017, l'immobile è risultato occupato dalle parti debitorici [B] e da [C].



#### **4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

##### **4.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'immobile non risulta costituito in condominio pertanto non esistono formalità, vincoli od oneri di tale natura.

Per ciò che attiene ai vincoli relativi alla attitudine edificatoria si sottolinea che gravano sul bene e resteranno a carico dell'acquirente, tutte le spese relative alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, consistenti principalmente nel rilascio della concessione edilizia e del certificato di abitabilità, comprese le trascrizioni e le spese per il tecnico.

##### **4.2 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In ordine all'esistenza di formalità non opponibili all'acquirente, ci si riporta alla relazione notarile in atti, redatta in data 28.01.1999 dalla Dott.ssa Maria Gabriella Cannistraro notaio in Palermo (PA)<sup>3</sup> e dalla quale si evince l'esistenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta il 28/05/1990 ai NN. 21636/3302 nascente contratto di mutuo del 22.05.1990;
- Iscrizione del 21/03/1991 ai NN. 13888/1783 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 21.03.1991;
- Trascrizione NN. 46529/34396 del 21/12/1994 nascente da pignoramento immobiliare del 10/12/1994.

#### **5. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Lo scrivente, con istanza prot. n.2017/57377 del 05/09/2017 ha richiesto al Comune di Bagheria, Servizio Condono Edilizio, di acquisire tutta la documentazione in atti utile a valutare la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto della procedura. Dagli accertamenti effettuati è emersa che per detto immobile, costruito abusivamente nell'anno 1982 su terreno di proprietà dei signori [A] e [B], è stata inoltrata al Comune di Bagheria istanza di sanatoria in data 30 giugno 1986 prot. N.16985 ex L.47/85 (oggi **pratica**

---

<sup>3</sup> Successivamente integrata dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Enrica Lupo redatta in data 05.10.2009



**n.4304/c)** e che, per tale domanda, ancora non sono state pagate per intero le oblazioni dovute. Dai conteggi effettuati dal Comune di Bagheria (*v. allegato n. 4A*) in base alla documentazione presentata risulta, infatti, che, alla data del 03.10.2017, per regolarizzare la posizione della pratica occorrerebbe versare una differenza a congruaggio dell'oblazione di € 8.217,51 e un importo dovuto a titolo di oneri concessori di € 3.794,00 comprensivi di interessi legali.

Si osserva a tal proposito che l'istanza di condono summenzionata è riferita all'intera palazzina di n.3 elevazioni fuori terra di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte. È apparso necessario, pertanto, da parte del consulente, calcolare la sola quota relativa al bene pignorato. Tale importo è risultato pari a complessivi € 4.664,39 a cui vanno sommati € 3.500,00 quale costo stimato per l'onorario del professionista incaricato.

Alla luce di quanto sopra detto, la relativa concessione edilizia potrà essere rilasciata, ai soggetti che dimostreranno di averne titolo, a condizione esclusiva che siano pagate per intero le restanti oblazioni e oneri concessori dovuti, e previa acquisizione dei pareri e della documentazione necessaria all'uopo (*vedi allegato n. 4A*).

A seguire, per la completa regolarizzazione del bene, occorrerà operare per il rilascio del certificato di abitabilità soggetto ad una stima di costo, da parte del sottoscritto, pari a € 1.000,00.

Dalle indagini effettuate l'unità abitativa non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica (APE) per il rilascio del quale è stimabile un costo di € 100,00.

Pertanto, da tale conteggio, scaturisce un costo complessivo presunto che ammonta a:

€ 4.664,39 + € 3.500,00 + € 1.000,00 + € 100,00 = **€ 9.264,39**

## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per la sua determinazione è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato appunto sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche<sup>4</sup> simili a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

<sup>4</sup> Per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifiniture, stato di conservazione e manutenzione etc) mentre per caratteristiche



Più precisamente la stima sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), confrontando l'immobile oggetto di perizia con altri immobili attualmente sul mercato, di pari appetibilità e caratteristiche e siti nello stesso comprensorio.

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato, oltre che sulla personale conoscenza del mercato immobiliare, sulle risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori del settore, sui dati e valori raccolti dalla consultazione di pubblicazioni, riviste e siti internet specializzati (Consulente Immobiliare, il Sole 24 Ore, Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**La superficie commerciale è pari a 150 m<sup>2</sup>.**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e delle risultanze delle indagini di mercato esperite e, comunque, in considerazione di quanto fin qui esposto, il CTU ritiene equo fissare il **valore unitario in 975,00 €/m<sup>2</sup>.**

Da cui avremo che:

- Sc (Superficie commerciale) = **150 m<sup>2</sup>**
- P (Prezzo medio unitario) = **975,00 €/m<sup>2</sup>**
- Vm (Valore di mercato) = Sc x P = 150 m<sup>2</sup> x 975,00 €/ m<sup>2</sup>= **146.250,00**

**In definitiva si ha che il più probabile valore di mercato nelle condizioni attuali, alla data odierna è pari a: 146.250,00 €**

A tale importo ottenuto occorrerà detrarre i costi occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia relativi al bene pignorato.

Più precisamente:

€ 8.164,39 stimati per il completamento/integrazione in quota parte della istanza di condono edilizio comprensivi dell'onorario del professionista incaricato;

€ 1.000,00 stimati per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità comprendendo in tale cifra le spese tecniche e i versamenti;

€ 100,00 stimati per il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica (APE)

---

estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamenti viari, presenza di uffici e servizi, zona popolare o residenziale, etc)





Per cui l'importo a base d'asta del lotto A risulta pari a:

**€ 146.250,00 - € 9.264,39  $\cong$  137.000,00 €**

## 7. RIEPILOGO

L'appartamento, ubicato al primo piano di una di una palazzina composta da tre piani fuori terra, è sito a Bagheria in via Lorenzo Il Magnifico n.24. Si tratta di una costruzione dotata di un unico corpo scala, priva di ascensore, e con un'unica unità abitativa per piano.

Confina con la via Lorenzo il Magnifico a nord, con la via Matilde Serao a ovest e per gli altri due lati con proprietà terzi ed è contraddistinto catastalmente al foglio 14, particella 2863, sub 3, cat. A/2, cl. 3, consistenza 6,5 vani, R.C. 453,19 €.

L'area su cui insiste la costruzione ricade urbanisticamente, secondo il PRG del Comune di Bagheria approvato con decreto dirigenziale n. 35/DRU del 15.03.2017, in Zona Territoriale omogenea "B/2". Per l'esattezza ci troviamo a ridosso dello svincolo autostradale a circa 1 km dal centro cittadino in una zona contrassegnata da forti fenomeni di abusivismo edilizio.

L'immobile è composto da un ampio ingresso, una cucina e un salone entrambi prospicienti su via Lorenzo il Magnifico, 3 camere, due bagni, un ripostiglio e una dispensa per una superficie commerciale pari, complessivamente, a circa 150 m<sup>2</sup>.

Alla luce delle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Bagheria è emerso che per detto immobile, costruito abusivamente nell'anno 1982, è stata inoltrata al Comune di Bagheria istanza di sanatoria in data 30 giugno 1986 prot. N.16985 ex L.47/85 (oggi **pratica n.4304/c**) e che, tale domanda, risulta ancora ad oggi in corso di definizione poiché manchevole delle oblazioni e degli oneri dovuti.

A seguito del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Tutto ciò premesso, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato in prima istanza nella misura di € 146.250,00 (centoquarantaseimiladuecentocinquanta/00) dal quale sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione dell'immobile a carico dell'acquirente e valutati dallo scrivente in € 9.264,39 (novemiladuecentosessantaquattro/39), per cui il **valore commerciale dell'immobile** viene definito presuntivamente in **€ 137.000,00 (centotrentasettemila/00)**.



TRIBUNALE DI PALERMO

Esecuzione Immobiliare n.° 518/94 riunita con n°1351/94

Relazione del C.T.U. Arch. Carlo Giannone

Tel.3284841650 email: carlogiannone\_@msn.com

---

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/10/2017

Il Consulente Tecnico  
(Arch. Carlo Giannone)



# **TRIBUNALE DI PALERMO**

## **SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA N. 518/1994 R.G.ES.**  
(a cui risulta riunita la procedura R.G.ES. 1351/1994)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
PROMOSSA DA SICILCASSA S.P.A  
(poi Unicredit Credit Management Bank S.p.A.)**

**CONTRO**

**[A] e [B]**

### **LOTTO B**

**“Appartamento sito in Bagheria, via Lorenzo Il Magnifico n.24 ubicato al secondo piano dell’edificio identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria con il foglio di mappa 14, particella 2863, sub 4, cat. A/2, cl.3, consistenza 2,5 vani, R.C. 174,30 €.”**

**GIUDICE ISTRUTTORE: Dott.ssa Valentina Imperiale**

**C.T.U.: Arch. Carlo Giannone**



## SOMMARIO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO .....</b>	<b>3</b>
1.1 DATI CATASTALI .....	3
1.2 CONFINI.....	3
<b>2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA .....</b>	<b>3</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE.....</b>	<b>6</b>
4.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	6
4.2 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	6
<b>5. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	<b>6</b>
<b>6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>8</b>
<b>7. RIEPILOGO .....</b>	<b>9</b>

## ALLEGATI

- 1B. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- 2B. STRALCIO PRG DEL COMUNE DI BAGHERIA
- 3B. RILIEVO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE
- 4B. DOCUMENTAZIONE TECNICA
- 5B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - 5B.1 LOCALI INTERNI
  - 5B.2 PROSPETTI ESTERNI



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

**B.** L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato al secondo piano dell'edificio sito nel comune di Bagheria nella via Lorenzo Il Magnifico n.24 (ex via D/7) e identificato al N.C.E.U. del Comune di Bagheria con il foglio di mappa 14, particella 2863, sub 4, cat. A/2.

Dal rilievo effettuato è emerso che la superficie utile lorda, escluse le aree esterne, è di circa 43 m<sup>2</sup>.

### 1.1 DATI CATASTALI

L'appartamento risulta iscritto al Catasto dei fabbricati del Comune di Bagheria (v. *allegato n.1B*), come riportato di seguito:

**Dati identificativi:**

Foglio 14, particella n.2863, sub 4.

**Dati di classamento:**

Categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita 174,30€.

**Indirizzo:**

via Lorenzo Il Magnifico, piano 2.

**Intestatari**

- 1) (A) proprietà per 1/2
- 2) (B) proprietà per 1/2

### 1.2 CONFINI

L'appartamento che fa parte di una palazzina composta da tre piani fuori terra (il piano terra adibito a magazzino, il primo e il secondo piano adibiti entrambi a civile abitazione) è ubicato al piano secondo e confina a nord con la via Lorenzo il Magnifico, a ovest con la via Matilde Serao e per gli altri due lati con proprietà terzi.

## 2. DESCRIZIONE COMPLESSIVA

La palazzina in cui è ubicato l'appartamento dista circa 500 metri dallo svincolo autostradale e circa il doppio dal centro storico cittadino e presenta una struttura costruttiva intelaiata in calcestruzzo di cemento armato con travi e pilastri portanti, solai in latero-cemento e copertura a terrazzo. L'edificio, caratterizzato, come detto, da n.ro



tre elevazioni fuori terra (*vedi documentazione fotografica*), si trova all'angolo tra la via Lorenzo Il Magnifico e la via Matilde Serao.

Si tratta di una costruzione dotata di un unico corpo scala, priva di ascensore, e con un'unica unità abitativa per piano il cui accesso avviene esclusivamente dal portone di via Lorenzo Il Magnifico n.24 (ad eccezione del piano terra adibito a magazzino e dotato anche di 3 accessi diretti su strada a saracinesca metallica).

L'area su cui insiste la costruzione ricade urbanisticamente, secondo il PRG del Comune di Bagheria approvato con decreto dirigenziale n. 35/DRU del 15.03.2017, in Zona Territoriale omogenea "B/2"<sup>5</sup>. Per l'esattezza ci troviamo in una zona contrassegnata da forti fenomeni di abusivismo edilizio con tipologie edilizie definite prevalentemente da gruppi di case aggregati a schiera e in linea, con fenomeni di incompiutezza (*v. allegato 2B*).

La palazzina mostra i propri prospetti intonacati e tinteggiati sebbene sia diffuso un certo degrado superficiale di varia natura che interessa soprattutto i parapetti, i frontalini e l'intradosso dei balconi dove sono presenti, peraltro, alcune opere provvisorie di messa in sicurezza. I balconi, a giro sui due lati liberi dell'immobile, presentano il parapetto parte in muratura e parte in ferro. La parte basamentale dell'edificio, di altezza pari a circa un metro, è rivestita con lastre regolari di marmo intervallate da lastre sottili di granito scuro. Il portone di accesso all'edificio è realizzato in legno. Oltrepassato quest'ultimo, si perviene nell'androne da cui parte il corpo scala che conduce ai due appartamenti soprastanti.

Il bene pignorato, come si evince dalla planimetria rilevata dallo scrivente in sede di sopralluogo (*v. allegato n. 3B*) corrisponde con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali e si compone di un ingresso su cucina-soggiorno, una camera e un bagno.

L'appartamento, arretrato rispetto al profilo dell'edificio su strada, è caratterizzato dalla presenza al piano di una grande area a terrazzo (138 m<sup>2</sup> ca), in parte coperto a tettoia, con accesso diretto dalla cucina-soggiorno. La camera è dotata di un doppio affaccio, uno diretto sul terrazzo, l'altro su un cavedio interno chiuso, planimetricamente collocato dietro il corpo scala, che è utilizzato per il passaggio di condutture di impianti e su cui si apre anche l'unica finestra del bagno.

---

<sup>5</sup> Il PRG del Comune di Bagheria individua le zone B2 come "aree urbane con sottoutilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio".



Quest'ultimo è dotato di n.4 pezzi sanitari di qualità commerciale (lavabo, vaso, bidet e piatto doccia).

L'altezza interna netta dell'appartamento è di m 2.80 ca.

Le caratteristiche di finitura e quelle impiantistiche dell'immobile sono descritte secondo le voci di seguito elencate:

*Pavimenti:* tutti gli ambienti presentano pavimenti e zoccolatura in gres porcellanato.

*Rivestimenti interni:* le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile e idropittura ad eccezione del soggiorno-cucina e del bagno che risultano parzialmente rivestiti. Più precisamente, entrambi gli ambienti presentano le pareti rivestite a giro con piastrelle in gres porcellanato per una altezza pari rispettivamente a m.2.25 ca. per quanto riguarda il soggiorno e m 2.40 ca. per il bagno.

*Infissi esterni:* sono realizzati in legno verniciato al naturale e dotati di sistemi oscuranti a persiane (fanno eccezione le due finestre che affacciano sul cavedio di cui solo una dotata di scuri).

*Infissi interni:* le porte interne, tutte a battente, sono in tamburato.

*Impianto elettrico:* di tipo sottotraccia.

L'appartamento è dotato di impianto citofonico. Manca, invece, l'impianto di riscaldamento.

L'immobile, ad oggi utilizzato in parte come laboratorio di ceramica e in parte come magazzino, si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione anche a causa di importanti infiltrazioni di acqua dal tetto che hanno interessato prevalentemente il soffitto del bagno e di una parte della camera causando evidenti fenomeni di ammaloramento ed esfoliazione delle finiture (*vedi allegato fotografico*).

Fenomeni di degrado si registrano anche lungo i parapetti in muratura del balcone d'attico dove sono presenti lesioni e fessurazioni.

La **superficie commerciale** dell'immobile, calcolata al lordo dei muri perimetrali e di quelli interni, ivi comprese le superfici dei balconi computati per il 35% se coperti, per il 25% se scoperti, secondo quanto dettato dalle norme UNI 10750, risulta essere pari a circa **77 m<sup>2</sup>**.

### 3. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 04.07.2017, l'immobile è risultato occupato dalle parti debitorie [B] e da [C].



#### **4. FORMALITA' VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE**

##### **4.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'immobile non risulta costituito in condominio pertanto non esistono formalità, vincoli od oneri di tale natura.

Per ciò che attiene ai vincoli relativi alla attitudine edificatoria si sottolinea che gravano sul bene e resteranno a carico dell'acquirente, tutte le spese relative alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio-urbanistico, consistenti principalmente nel rilascio della concessione edilizia e del certificato di abitabilità, comprese le trascrizioni e le spese per il tecnico.

##### **4.2 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In ordine all'esistenza di formalità non opponibili all'acquirente, ci si riporta alla relazione notarile in atti, redatta in data 28.01.1999 dalla Dott.ssa Maria Gabriella Cannistraro notaio in Palermo (PA)<sup>6</sup> e dalla quale si evince l'esistenza di:

- Ipoteca volontaria iscritta il 28/05/1990 ai NN. 21636/3302 nascente contratto di mutuo del 22.05.1990;
- Iscrizione del 21/03/1991 ai NN. 13888/1783 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo il 21.03.1991;
- Trascrizione NN. 46529/34396 del 21/12/1994 nascente da pignoramento immobiliare del 10/12/1994.

#### **5. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Lo scrivente, con istanza prot. n.2017/57377 del 05/09/2017 ha richiesto al Comune di Bagheria, Servizio Condonò Edilizio, di acquisire tutta la documentazione in atti utile a valutare la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile oggetto della procedura. Dagli accertamenti effettuati è emersa che per detto immobile, costruito abusivamente nell'anno 1982 su terreno di proprietà dei signori [A] e [B], è stata inoltrata al Comune di Bagheria istanza di sanatoria in data 30 giugno 1986 prot. N.16985 ex L.47/85 (oggi **pratica**

---

<sup>6</sup> Successivamente integrata dalla relazione notarile a firma della Dott.ssa Enrica Lupo redatta in data 05.10.2009





**n.4304/c)** e che, per tale domanda, ancora non sono state pagate per intero le oblazioni dovute. Dai conteggi effettuati dal Comune di Bagheria (*vedi allegato n.4B*) in base alla documentazione presentata risulta, infatti, che, alla data del 03.10.2017, per regolarizzare la posizione della pratica occorrerebbe versare una differenza a congruaggio dell'oblazione di € 8.217,51 e un importo dovuto a titolo di oneri concessori di € 3.794,00 comprensivi di interessi legali.

Si osserva a tal proposito che l'istanza di condono summenzionata è riferita all'intera palazzina di n.3 elevazioni fuori terra di cui l'immobile oggetto di perizia fa parte. È apparso necessario, pertanto, da parte del consulente, calcolare la sola quota relativa al bene pignorato. Tale importo è risultato pari a complessivi € 4.502,68 a cui vanno sommati € 3.500,00 quale costo stimato per l'onorario del professionista incaricato.

Alla luce di quanto sopra detto, la relativa concessione edilizia potrà essere rilasciata, ai soggetti che dimostreranno di averne titolo, a condizione esclusiva che siano pagate per intero le restanti oblazioni e oneri concessori dovuti, e previa acquisizione dei pareri e della documentazione necessaria all'uopo (*vedi allegato n. 4B*).

A seguire, per la completa regolarizzazione del bene, occorrerà operare per il rilascio del certificato di abitabilità soggetto ad una stima di costo, da parte del sottoscritto, pari a € 1.000,00.

Dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato di fatto è emerso il mancato accatastamento della tettoia a parziale copertura del terrazzo. A tal proposito, va precisato da parte dello scrivente che, dalle verifiche della documentazione agli atti presso il Comune di Bagheria – Servizio Condono Edilizio, tale difformità è comunque oggetto della istanza di sanatoria. Alla luce di quanto rappresentato, la regolarizzazione di tale discordanza può avvenire attraverso una pratica DOCFA di variazione catastale planimetrica con una spesa valutabile in € 400,00.

Dalle indagini effettuate l'unità abitativa non è dotata di Attestato di Certificazione Energetica (APE) per il rilascio del quale è stimabile un costo di € 100,00.

Pertanto, da tale conteggio, scaturisce un costo complessivo presunto che ammonta a:

€ 4.502,68 + € 3.500,00 + € 1.000,00 + € 400,00 + € 100,00 = € **9.502,68**



## 6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

La ricerca del più probabile valore di mercato consiste nel determinare quel valore che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Per la sua determinazione è stato adottato il metodo comunemente detto “sintetico-comparativo” basato appunto sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche<sup>7</sup> similari a quello in oggetto e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Più precisamente la stima sintetica si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), confrontando l’immobile oggetto di perizia con altri immobili attualmente sul mercato, di pari appetibilità e caratteristiche e siti nello stesso comprensorio.

Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie commerciale*.

Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato, oltre che sulla personale conoscenza del mercato immobiliare, sulle risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori del settore, sui dati e valori raccolti dalla consultazione di pubblicazioni, riviste e siti internet specializzati (Consulente Immobiliare, il Sole 24 Ore, Osservatorio del Mercato Immobiliare).

**La superficie commerciale è pari a 77 m<sup>2</sup>.**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato e delle risultanze delle indagini di mercato esperite e, comunque, in considerazione di quanto fin qui esposto, il CTU ritiene equo fissare il **valore unitario in 800,00 €/m<sup>2</sup>.**

Da cui avremo che:

- Sc (Superficie commerciale) = 77 m<sup>2</sup>
- P (Prezzo medio unitario) = 800,00 €/m<sup>2</sup>
- Vm (Valore di mercato) = Sc x P = 77 m<sup>2</sup> x 800,00 €/ m<sup>2</sup>= **61.600,00**

**In definitiva si ha che il più probabile valore di mercato nelle condizioni attuali, alla data odierna è pari a: 61.600,00 €**

<sup>7</sup> Per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifiniture, stato di conservazione e manutenzione etc) mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (collegamenti viari, presenza di uffici e servizi, zona popolare o residenziale, etc)



A tale importo ottenuto occorrerà detrarre i costi occorrenti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia relativi al bene pignorato.

Più precisamente:

€ 8.002,68 stimati per il completamento/integrazione in quota parte della istanza di condono edilizio comprensivi dell'onorario del professionista incaricato;

€ 1.000,00 stimati per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità comprendendo in tale cifra le spese tecniche e i versamenti;

€ 400,00 stimati per la pratica DOCFA di variazione catastale planimetrica in riferimento al mancato accatastamento della tettoia a parziale copertura del terrazzo;

€ 100,00 stimati per il rilascio dell'Attestato di Certificazione Energetica (APE)

Per cui l'importo a base d'asta del lotto B risulta pari a:

**€ 61.600,00 - € 9.502,68  $\cong$  52.000,00 €**

## 7. RIEPILOGO

L'appartamento, ubicato al primo piano di una di una palazzina composta da tre piani fuori terra, è sito a Bagheria in via Lorenzo Il Magnifico n.24. Si tratta di una costruzione dotata di un unico corpo scala, priva di ascensore, e con un'unica unità abitativa per piano.

Confina con la via Lorenzo il Magnifico a nord, con la via Matilde Serao a ovest e per gli altri due lati con proprietà terzi ed è contraddistinto catastalmente al foglio 14, particella 2863, sub 4, cat. A/2, cl. 3, consistenza 2,5 vani, R.C. 174,30 €.

L'area su cui insiste la costruzione ricade urbanisticamente, secondo il PRG del Comune di Bagheria approvato con decreto dirigenziale n. 35/DRU del 15.03.2017, in Zona Territoriale omogenea "B/2". Per l'esattezza ci troviamo a ridosso dello svincolo autostradale a circa 1 km dal centro cittadino in una zona contrassegnata da forti fenomeni di abusivismo edilizio.

L'immobile, ad oggi utilizzato in parte come laboratorio di ceramica e in parte come magazzino, si compone di un ingresso su cucina-soggiorno, una camera e un bagno per una superficie commerciale pari, complessivamente, a circa 77 m<sup>2</sup>.

L'appartamento, arretrato rispetto al profilo dell'edificio su strada, è caratterizzato dalla presenza al piano di una grande area a terrazzo (138 m<sup>2</sup> ca), parzialmente coperto con tettoia, con accesso diretto dalla cucina-soggiorno.

Alla luce delle indagini effettuate presso gli uffici preposti del Comune di Bagheria è emerso che per detto immobile, costruito abusivamente nell'anno 1982, è stata inoltrata al



Comune di Bagheria istanza di sanatoria in data 30 giugno 1986 prot. N.16985 ex L.47/85 (oggi **pratica n.4304/c**) e che, tale domanda, risulta ancora ad oggi in corso di definizione poiché manchevole delle oblazioni e degli oneri dovuti.

A seguito del sopralluogo effettuato non sono state riscontrate difformità planimetriche rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Tutto ciò premesso, il valore commerciale dell'immobile è stato determinato in prima istanza nella misura di € 61.600,00 (sessantunmilaeseicento/00) dal quale sono stati detratti i costi presuntivi per la regolarizzazione dell'immobile a carico dell'acquirente e valutati dallo scrivente in € 9.502,68 (novemilacinquecentodieci/68), per cui il **valore commerciale dell'immobile** viene definito presuntivamente in € **52.000,00 (cinquantaduemila/00) €**.

Con quanto sopra l'esperto ritiene di avere svolto il mandato conferito e, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata, rassegna la perizia restando a disposizione per qualsiasi chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 10/10/2017

Il Consulente Tecnico  
(Arch. Carlo Giannone)

