

Architetto Ugo Fatta Del Bosco
N°2876 OAPPC PA
Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedimento n° 96/1997 R.G.Es.

promosso da:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
ASPRA FINANCE S.P.A.
CROSS FACTOR S.P.A.
contro:



**AGGIORNAMENTO DELLA STIMA
DEL COMPENDIO PIGNORATO**

ESEGUITA NELL'ANNO 2005

SETTEMBRE - NOVEMBRE 2017

>



PREMESSA

A seguito dell'Ordinanza emessa dal Sig. G.Es. Dott. Angelo Petralia, con la quale veniva demandato al sottoscritto di procedere all'aggiornamento della stima dell'immobile pignorato nel procedimento corrente, lo scrivente Architetto Ugo Fatta Del Bosco, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n°2876, con studio tecnico in Palermo, Largo Villaura n.11, in qualità di esperto già nominato da Codesto Tribunale con provvedimento del 28/04/2005, avendo riesaminato la Relazione di CTU depositata in data 25/08/2005 e dopo avere acquisito la ulteriore documentazione relativa all'oggetto indicato, espone in appresso.

Si precisa preliminarmente che la presente perizia è resa sulla base della acquisizione degli atti allegati al fascicolo del procedimento a partire dall'anno 2005: per tale via, dunque, le conclusioni formulate potrebbero essere suscettibili di riconsiderazione in relazione al sopravvenire di documenti, fatti e circostanze allo stato non rese note.

1. OBIETTIVI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Rilevato che la stima versata in atti è risalente all'anno 2005 e ritenuto verosimile che il compendio pignorato abbia subito, nel tempo, modificazioni (anche soltanto conseguenti all'uso ordinario dello stesso) che possano aver inciso sulla quantificazione del valore operata dall'esperto stimatore, con ordinanza del 27/06/2017 il Sig. G.Es. onerava il sottoscritto di procedere all'aggiornamento della stima e ciò sia al fine di verificare l'intervenuta modificazione del valore dell'immobile sia al fine di adeguare la relazione medesima alle nuove disposizioni normative in tema di relazioni di stima di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. come introdotto dal D.L. 83/2015, convertito nella Legge n. 132/2015.

Avendo ricevuto l'Ordinanza in oggetto per via telematica dalla cancelleria del Tribunale in data 03/07/2017, il sottoscritto CTU si impegnava a rispondere a quanto richiesto relativamente all'oggetto e sotto il vincolo del giuramento già prestato il 12/07/2005, entro il termine fissato dal Giudice per la trasmissione alle parti della bozza della relazione di stima, ovvero entro il giorno 15 settembre 2017; il Giudice assegnava poi alle parti termine fino al 13 ottobre 2017 per l'invio all'esperto di eventuali osservazioni alla stima, ed a quest'ultimo termine fino al 13 novembre 2017 per il deposito della relazione definitiva di stima.



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Per quel che qui interessa, e nell'ottica dell'adeguamento della relazione di ctu alle disposizioni di legge in materia, normate dall'art. 173 bis disp. att. cpc, si ritiene utile precisare che alla data del 22/08/2017 il compendio immobiliare oggetto del procedimento esecutivo corrente risulta censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TRABIA con i seguenti identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub. Porz.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
12	1824	87 90	A/7	6	10 vani	Totale: 234 m ² Totale escluse aree scoperte 226 m ²	Euro 1.239,50
INDIRIZZO		CONTRADA SANT'ONOFRIO – Piano: T-1-2 - interno: SX - lotto: A - edificio: 31					
INTESTATO			C. FISC.		DIRITTI E ONERI REALI		
ALFANO Rosario nato a BISACQUINO il 23/02/1932			LFNRSR32B23A828V		Proprietà per 1000/1000		

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	P.IIa	Sub. Porz.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
12	1824	88 89	A/7	6	10 vani	Totale: 225 m ² Totale escluse aree scoperte 217 m ²	Euro 1.239,50
INDIRIZZO		CONTRADA SANT'ONOFRIO – Piano: T-1-2 - interno: DX - lotto: A - edificio: 31					
INTESTATO			C. FISC.		DIRITTI E ONERI REALI		
ALFANO Rosario nato a BISACQUINO il 23/02/1932			LFNRSR32B23A828V		Proprietà per 1000/1000		

Il bene in oggetto è costituito da un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, suddiviso in due unità immobiliari catastalmente destinate ad "ABITAZIONE IN VILLINO" e insistente su un lotto di terreno ubicato in Comune di Trabia, nella contrada denominata "Sant'Onofrio". Entrambe le unità sono dotate di aree esterne ad uso esclusivo.

Il lotto in argomento afferisce ad un insediamento turistico-alberghiero denominato "TORRE ARTALE", realizzato in forza del progetto di un Piano di Lottizzazione Convenzionata - nell'ambito del quale esso è individuato come Lotto n. 31 - risalente alla seconda metà degli anni '80.



Architetto Ugo Fatta Del Bosco
N°2876 OAPPC PA
Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

La struttura insediativa facente capo al detto complesso di Torre Artale, ubicata a mezza costa lungo la litoranea Trabia-S. Nicola, è accessibile agevolmente a mezzo di breve percorso (circa 2 Km) attraverso una strada comunale collegata alla SS.113 PA-ME, con innesto in contrada Pilieri. La strada statale è a sua volta direttamente innestata allo svincolo dell'asse autostradale PA-CT, a poche decine di chilometri dal capoluogo dell'isola.

Situato al termine di un largo viale asfaltato denominato "Glicine", costituente una delle diramazioni viarie interne per il collegamento ai vari lotti del complesso, il fabbricato in esame è elevato in posizione lievemente rialzata rispetto alla delimitazione del lotto in fregio alla strada. In forza della originaria destinazione costruttiva dell'edificio (palazzina costituita da due unità immobiliari destinate a residenza stagionale, ovvero "villini"), lungo la recinzione del lotto si aprono due distinti varchi per consentire l'autonomo accesso alle singole unità; a seguito del successivo frazionamento delle due unità abitative componenti del fabbricato in due appartamenti per ciascuna di queste, detti accessi risultano contrassegnati da un doppio numero civico, con riferimento alle unità servite che sono complessivamente quattro e non due come inizialmente previsto.

Si ha pertanto che agli appartamenti ubicati sul lato sinistro del lotto n. 31 si accede dal varco contrassegnato dai numeri 664, 665; agli appartamenti ubicati sul lato destro del medesimo lotto si accede attraverso la cancellata contrassegnata dai numeri 666, 667.

Per una descrizione più dettagliata e completa delle caratteristiche estrinseche e intrinseche delle unità costitutive del fabbricato e degli spazi esterni pertinenziali alle stesse, si rimanda alla lettura del testo della Relazione di Ctu depositata nell'anno 2005 (§1-INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE, b) *caratteristiche del fabbricato*, pagg. 4-9).

Il pignoramento del cespite veniva eseguito il 18 aprile 1997 su istanza di MONTE DI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Firenze, via Jacopo da Diacceto n.48.

La Relazione di Ctu veniva depositata, come sopra accennato, il 25 agosto 2005.


Di seguito, con provvedimento del 03 maggio 2006 il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Claudia Camilleri (poi sostituita dalla Dott.ssa Alessia Lupo, oggi dal Dott. Angelo Petralia) nominava Delegato alla vendita il Notaio Dott. Angelo Piscitello, del distretto notarile di Palermo e Termini Imerese, con studio in Cefalù, nella via Nicola Botta n.10.




3. PROVENIENZA E ISPEZIONI IPOCATASTALI

Circa la sua provenienza, si ribadisce che il bene in oggetto è pervenuto al debitore per costruzione fattane eseguire dallo stesso negli anni 1992-1994 su terreno acquistato giusta atto di compravendita rogato in Notaio Giuseppe Maniscalco di Palermo in data 20 luglio 1978, trascritto a Palermo in data 8 settembre 1978 ai nn. 30539/25641, da potere dell'Istituto Regionale per il Finanziamento alle Industrie in Sicilia (IRFIS); a detto ente il terreno era pervenuto giusta atto di trasferimento del Tribunale di Termini Imerese del 22 dicembre 1972, trascritto in data 13 febbraio 1973 ai nn. 10384/9192.


In ordine alle formalità pregiudizievoli riferibili al bene, si richiamano le trascrizioni già evidenziate in sede di relazione di ctu dell'anno 2005:

- Ipoteca del montante di lire 1.050.000.000 (unmiliardocinquantamiloni) iscritta il 17 aprile 1992 ai nn. 18940/2579 dipendente da contratto di mutuo ai rogiti del Notaio Maniscalco di Palermo del 3 aprile 1992 ed in favore della Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena contro 

- Pignoramento eseguito il 18 aprile 1997 e trascritto il 12 maggio 1997 ai nn. 16802/12161 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena contro 

- Decreto di sequestro preventivo ex art 321 c.p.p. emesso dal Tribunale di Palermo, Sezione del Giudice per le Indagini Preliminari in data 10 gennaio 2000 (N. 5733/96 R.G.N.R. – 3544/97 R.G.G.I.P.), trascritto in Palermo il 27/01/2000 (Reg. Gen. 2428 – reg. part. 1951).

Sulla scorta delle ispezioni ipotecarie recentemente eseguite, con riferimento al periodo intercorso dall'anno 2005 sino a tutt'oggi, sono emerse le seguenti formalità:

- Annotazione del 30 ottobre 2015, trascr. in Palermo ai nn.44931/ 7094, per Restrizione dei beni compresi nel Decreto di sequestro preventivo emesso dal emesso G.I.P. del Tribunale di Palermo in data 10 gennaio 2000 (trattasi del Decreto di dissequestro di n.72 beni - tra i quali il fabbricato identificato al fg.12, p.IIa 1824 subb. 88 e 89 - in favore di  emesso dalla Sezione Misure di Prevenzione della Corte di Appello di Palermo);



Architetto Ugo Fatta Del Bosco
N°2876 OAPPC PA
Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

- Rinnovazione del pignoramento eseguito il 18 aprile 1997 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., trascritta in Palermo il giorno 8 febbraio 2017 ai nn.4852/3594;

- Contratto di affitto di ramo d'azienda del giorno 2 agosto 2016, con atto ai rogiti del notaio Leoluca Crescimmano, iscritto al n.105448 del repertorio, trascritto in Palermo l'8 agosto 2016 ai nn. 32029/24681, mediante il quale la DALFA srl ha concesso l'affitto alla ESSEFFE Srl, per una durata di nove anni con rinnovo automatico, dell'intero complesso di Torre Artale, comprendente anche il fabbricato in esame.

Dagli atti in possesso dello scrivente e dalle ispezioni ipotecarie eseguite non risultano gravami derivanti da usufrutto, censo o canone, livello o enfiteusi, ed usi civici.

4. ACCERTAMENTI IN ORDINE ALLA CONDIZIONE DEL FABBRICATO SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO

Per quanto concerne la sintesi evolutiva degli avvenimenti più rappresentativi riguardanti la condizione edilizia ed urbanistica della lottizzazione di "Torre Artale" a partire dall'anno 1995, si rimanda a quanto già ampiamente descritto e dissertato nella Relazione di ctu depositata nell'anno 2005 (vd. Relazione §4, pagg.10-14).

Vi è tuttavia da aggiungere quanto emerso a seguito della ispezione recentemente condotta dallo scrivente presso la ripartizione urbanistica dell'U.T.C. di Trabia.

Premesso al riguardo che, all'epoca dei sopraindicati accertamenti, le pratiche urbanistiche relative all'intera lottizzazione nonché quelle edilizie concernenti le singole unità immobiliari erano state integralmente acquisite (nell'anno 2002), previa richiesta del Giudice, dalla Amministrazione Giudiziaria dei beni in sequestro, la quale le aveva esaminate estraendone la ricostruzione sommaria poi consegnata allo scrivente e da questi trasposta in relazione, e che per conseguenza del dissequestro dei beni detta documentazione è stata restituita al Comune da parte della medesima A.G., dai recenti riscontri inerenti il carteggio specifico negli stessi frangenti intercorso tra la proprietà ed il Comune sono emersi i seguenti ulteriori aspetti della vicenda – all'epoca non rilevati dalla A.G. in quanto reputati non essenziali - che in questa sede si è ritenuto utile riportare, sia a titolo di ulteriore precisazione dei fatti e delle circostanze, sia per conseguire migliore





contezza complessiva del caso, nell'ottica della auspicabile definizione della vicenda urbanistica ai fini della vendita del bene staggito:

- a) - per l'edificio in oggetto (lotto n.31) in data 2.11.1994 veniva inoltrata al Comune di Trabia e al Genio Civile di Palermo la comunicazione di avvenuto completamento dei lavori - di cui alla concessione edilizia n.1047/4 rilasciata dal detto Comune in data 27.11.1991 - regolarmente avviati in data 2.10.1992 nonchè ultimati entro i termini previsti per legge (rispettivamente un anno dal rilascio della c. e. e 3 anni dalla data della comunicazione di inizio lavori, previo il deposito della relazione a strutture ultimate presso il G.C. di Palermo eseguito in data 21.07.1994 e la conseguente conformità strutturale rilasciata da codesto ente con certificazione del 10.10.1994);
- b) - la già citata richiesta di variante in corso d'opera prot. n° 10328 inoltrata al Comune in data 14/07/1998 dalla Impresa ██████████ (vd. Relazione, §4, pag 13) a titolo di reiterazione integrativa delle precedenti istanze [depositate con prot.lli nn. 7468 ... 7655 del 28/05/1996, nn. 7657 ... 7660 del 29/05/1996, nn. 7751 ... 7755 del 28/05/1996 e nn. 7756 ... 7765 del 29/05/1996 e tutte aventi ad oggetto la diversa "utilizzazione edilizia del Piano di Lottizzazione" ovvero la variazione della destinazione d'uso delle villette, al fine di ottenere la approvazione della maggiore cubatura realizzata (pari ad 1,00 mc/mq in luogo di quella assentita pari a 0,40 mc/mq)] traeva motivazione in quanto già asseverato nella prima istanza di variante del P.di L. - presentata in data 8/09/1995 (anche questa citata, vd. Relazione, §4, pag 12) – con riferimento alle villette afferenti allo stralcio A ed in applicazione del contenuto dell'art.15 della L.R. n.71/78, ove: "*Per Piani di Lottizzazione che riguardino complessi edilizi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo la convenzione di cui al precedente art.14 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (....) ricadenti all'interno del complesso*"; in base a tale disposto di Legge l'Impresa era venuta alla determinazione "di trasformare in corso di costruzione le villette residenziali in villaggio turistico-alberghiero, portandone l'indice di edificabilità da 0,40 ad 1,00 mc/mq, con le caratteristiche del Piano di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo, secondo quanto previsto dalla L.R. n.71/78 sopra riportata; a titolo di puntualizzazione di quanto specificato la stessa Impresa specificava che "*le unità*



immobiliari o gli appartamenti compresi in ogni singolo villino (che già all'epoca erano stati ultimati, ndr) vengono attualmente utilizzati come unità di residenza turistico-alberghiera ovvero come appartamenti-vacanza per le famiglie; gli stessi sono attualmente gestiti secondo il modello del residence, abbinati alla struttura alberghiera principale della quale utilizzano tutti i servizi e le dotazioni ricreative e di supporto”.

In altri termini, ad avviso della istante gli ampliamenti già realizzati presso ciascuno dei fabbricati residenziali traevano i presupposti fondamentali nella citata disposizione della vigente L.R. n.71/78 (in merito alla quale il Comune non ha mai formulato le proprie repliche e/o controdeduzioni).

- c) - con nota prot.n. 3228 del 6/03/2002 il Comune di Trabia chiedeva all'Impresa   il calcolo delle aree e dei volumi realizzati nel complesso turistico “Hotel Residence Torre Artale”; per riscontrare altri interventi dell'amministrazione comunale occorre risalire alla nota del 20/08/1998 con la quale la Commissione Edilizia, avendo riscontrato anomalie negli elaborati allegati alla variante del 1995, inviava alla Ditta una richiesta di chiarimenti e di integrazione degli elaborati grafici dalla stessa depositati.

Alla luce dei superiori più recenti riscontri, e ad ulteriore conferma e integrazione di quanto acquisito in sede di prima stesura dell'elaborato peritale, si reputa non marginale procedere – in prima analisi – ad un nuovo e più approfondito riesame in ordine alla effettiva legittimazione delle variazioni edilizie realizzate in corso d'opera rispetto al titolo abilitativo originario, verificando al contempo se alla base dell'atteggiamento palesemente omissivo mantenuto dall'amministrazione comunale nei confronti delle reiterate richieste inoltrate dalla ditta proprietaria possano configurarsi precise responsabilità da parte dell'organo competente: nella fattispecie è infatti opinione dello scrivente c.t.u. che lo specifico settore amministrativo (ripartizione urbanistica) in quanto responsabile del procedimento, non avrebbe dovuto in alcun modo sottrarsi al compimento di tutti gli atti amministrativi del caso, quali l'esame delle richieste e la tempestiva comunicazione agli istanti della formale adozione del provvedimento finale di accoglimento o di diniego, con relativa comunicazione delle motivazioni (per fare un esempio, il Comune avrebbe potuto intimare alla ditta il riconvenzionamento parziale del Piano di Lottizzazione ovvero la



rielaborazione progettuale sulla base delle maggiori volumetrie consentite per la diversa destinazione d'uso degli immobili).

Si ritiene pertanto illegittima la sospensione ovvero l'assenza di qualsiasi determinazione nei confronti delle richieste promanate dalla ditta, in quanto solo un diniego per contrasto con una specifica previsione di legge, di regolamento o di piano avrebbe dovuto fermare il procedimento amministrativo che, ai sensi della L. 142/1990, si sarebbe dovuto concludere con un provvedimento definitivo da parte dell'autorità competente.

Si rammenta che l'art. 97 della Costituzione esige che la pubblica amministrazione agisca secondo il principio del buon andamento oltre che dell'imparzialità.

Per quanto sopra, e dato atto comunque della attuale condizione di "illegittimità della preesistenza" cioè dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili, si ritiene non sussista altra via che quella di procedere alla regolarizzazione urbanistica di questo come degli altri edifici, stavolta operando con il sostegno e la più attiva collaborazione dell'organo competente e in sinergia con quest'ultimo per la ricerca del procedimento più congruo ed opportuno ai sensi di legge ai fini del perseguimento del prospettato obiettivo.

In tale ottica si reputa inapplicabile il ricorso alla sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001, in quanto detto articolo (già art. 13, L. 47/1985) presuppone, per gli interventi realizzati in assenza di permesso o in difformità dallo stesso, l'accoglimento dell'istanza unicamente nel caso di accertamento della "duplice (talvolta soltanto "semplice") conformità, vale a dire il rilascio del permesso in sanatoria a condizione che *"l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.

Nella fattispecie, non ricorrendo – a meno della eventuale introduzione di atti innovativi, da parte di chicchessia, relativamente ai parametri che statuiscono l'attuale condizione dei luoghi sotto l'aspetto urbanistico - i presupposti per l'applicazione del suddetto art.36, al fine di rendere inoppugnabile il trasferimento dell'immobile abusivo in sede esecutiva si reputa più congrua e confacente l'applicazione (in deroga a quanto stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia e in base al combinato disposto dall'art. 46, comma 5, dello stesso DPR 380/01 e dall'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n.47) del



regime sanzionatorio previsto dalle disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n.47 come modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n.724, e ss.mm.ii., nonché in applicazione dell'art.32, venticinquesimo comma, della Legge 326/2003, essendo integralmente verificati i sotto indicati limiti e/o requisiti dell'opera da sanare:

- le opere abusive risultano ultimate entro il 31 marzo 2003;
- l'abuso di cui alla eventuale richiesta di sanatoria è riferibile ad un ampliamento del manufatto residenziale in misura non superiore a 750 metri cubi;
- la nuova costruzione non supera complessivamente i 3.000 metri cubi;
- non sussistono nell'area in esame vincoli ostativi all'edificabilità in base allo strumento urbanistico vigente.

Si confermano pertanto in questa sede le misure oblatorie già calcolate nella Relazione di c.t.u. depositata nell'anno 2005 in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, alla tipologia dell'abuso commesso, ai dati metrici relativi alle superfici illecitamente realizzate e agli oneri stabiliti dalla Legge 24.11.2003 n.326, detti costi commisurati in complessivi Euro 23.000,00 ivi comprese le spese tecnico-professionali per la redazione della sanatoria; per adeguamento alle vigenti norme, alla somma sopraindicata occorre aggiungere l'ulteriore l'importo di Euro 600,00 da doversi versare in favore della Tesoreria comunale per i diritti di segreteria funzionali all'istruttoria della pratica ed al rilascio del permesso di costruire.

Per quel che qui interessa, e stante l'attuale condizione giuridica del cespite, non si intravede la possibilità di operare ulteriori approfondimenti del caso sotto l'aspetto edilizio e urbanistico.

5. STATO DI POSSESSO, DETENZIONE DEL BENE E SPESE DI GESTIONE

La quota del bene in possesso dell'esecutato è pari a 1000/1000.

Il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni ed è residente a tutt'oggi presso il già noto indirizzo in Palermo, come si evince dal certificato contestuale di residenza, cittadinanza e stato di famiglia recentemente estratto dallo scrivente.



In ordine alla detenzione del bene si è riscontrato che le unità abitative che compongono il fabbricato ad uso residenziale sono in atto condotte da soggetti terzi (affittuari), ai quali sono state concesse in locazione dalla società che al presente gestisce l'intero complesso immobiliare : gli affittuari versano alla predetta società di gestione il canone di locazione ripartito in n.12 rate mensili, per un importo medio corrispondente ad euro 4.500 annui (lievemente superiore per i due trilocali del piano terra e lievemente inferiore per i due bilocali del piano primo); la locazione è convenuta con contratto quadriennale (giusta – pertanto - titolo non opponibile alla procedura esecutiva) rinnovabile per altri quattro anni alle medesime condizioni.

Dalla nota di trascrizione relativa alla cessione in affitto dello specifico ramo aziendale (vd. § 3) si evince che i costi per la manutenzione straordinaria sono a carico della società concedente (DALFA Srl), mentre le spese di manutenzione ordinaria (mantenimento della integrità materiale e dell'efficienza dei manufatti e degli impianti, coltivazione degli spazi a giardino, potature e diserbo piante infestanti, etc.) sono a carico della società affittuaria (ESSEFFE Srl), la quale ha l'obbligo di eseguire tutte le opere di manutenzione indicate dalla concedente previa ispezione periodica dei beni costituenti il complesso aziendale. Sono a carico dei singoli conduttori degli immobili le spese relative alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas (le cui tariffe vengono comunicate al conduttore all'inizio di ogni anno a partire dalla data di inizio della locazione), nonché alla fornitura dei servizi comuni (piscina, campi sortivi, etc.) in dotazione al complesso.

Allo stato attuale non risultano deliberate spese straordinarie da effettuarsi presso l'edificio in oggetto, né si è potuto evincere se, con riferimento allo stesso fabbricato (da intendersi come singola unità nell'ambito di un più vasto compendio di immobili a gestione unitaria) sussistano pagamenti insoluti per spese arretrate nei confronti dei fornitori dei diversi servizi e/o utenze domestiche; trattasi, comunque, di cifre molto contenute che vengono pagate entro l'annualità da parte degli utilizzatori delle unità immobiliari.

Le unità costitutive del fabbricato risultano dotate di rispettivi attestati di prestazione energetica (A.P.E.), redatti in data 29 giugno 2016 dall'arch. Marcello Oliveri, iscritto al n.74 dell'elenco regionale dei certificatori energetici.



6. SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELLE ATTUALI CONDIZIONI MANUTENTIVE DEI LUOGHI

Nella Relazione di c.t.u. depositata nell'anno 2005 già si rappresentava che il fabbricato, pur risultando complessivamente in buone condizioni generali sotto l'aspetto manutentivo, necessitava pur tuttavia *“di puntuali interventi di manutenzione dei manufatti maggiormente sottoposti all'usura del tempo, quali alcune componenti metalliche o lignee”* o di riparazioni agli ammaloramenti puntuali prodotti da isolati fenomeni di degrado, quali *“quello che ha interessato il terreno in corrispondenza del sedime del parterre esterno sul retrospetto con conseguente danneggiamento del setto verticale divisorio tra le due unità abitative”* (cfr. Relazione, §1.b, pagg.8-9).

A seguito degli odierni accertamenti deve preliminarmente segnalare, a parziale rettifica di quanto preannunciato dall'Amministratore Giudiziario dei beni Avv. Maggialetti all'udienza del giorno 12 maggio 2016 (ovvero che *“i beni non si trovano nelle stesse di condizioni di fatto in cui si trovano al momento del pignoramento avendo subito furti nonché l'usura del tempo, in assenza di adeguata manutenzione”*), che dai prefigurati degni che hanno alterato con più o meno palese incidenza lo stato manutentivo di altre unità afferenti allo stesso complesso immobiliare (come risulta da informazioni rese allo scrivente, ndr) è risultato pressochè *“indenne”* il fabbricato in esame.

Comprovano detta valutazione i riscontri operati direttamente sui luoghi: nel corso del sopralluogo effettuato in data 4 settembre 2017, si è infatti evidenziata la sostanziale coincidenza tra i deterioramenti già segnalati e descritti nell'anno 2005 e quelli presenti allo stato attuale (vedansi le fotografie di seguito riportate), questi ultimi al più indicativi di una naturale evoluzione delle alterazioni iniziali, relazionabile al prolungato lasso di tempo intercorso dall'epoca dei precedenti rilievi.

In specie, al di là dei comuni fenomeni degenerativi rilevati in forma localizzata o diffusa all'esterno dell'edificio (distacco di intonaci, alterazioni cromatiche, macchie, ossidazione delle superfici metalliche, deterioramento naturale e funzionale degli infissi lignei e dei serramenti) si ritiene significativo evidenziare i seguenti riscontri esperiti nel corso della recente ispezione:

- a) l'assenza di qualsiasi variazione di tipo formale e/o volumetrico alla già nota configurazione dei luoghi;



- b) l'assenza di manifestazioni esteriori di degrado (fessurazioni, lesioni) o dissesto (deformazioni, cedimenti) indicative di gravi alterazioni dell'equilibrio statico-strutturale dell'edificio.

Per altro verso si è avuto modo di rilevare - come evidenziato nelle foto riportate nel seguito- la presenza di alcuni interventi manutentivi condotti all'esterno del fabbricato, riguardanti la riparazione e/o la sostituzione di alcuni manufatti particolarmente degradati (una scala metallica di collegamento tra due livelli dell'edificio, l'orditura lignea di una tettoia, la lesione passante su un muro divisorio esterno), certamente non risolutivi ma almeno rappresentativi di una rinnovata attenzione allo stato dei luoghi, finalizzata al mantenimento della loro integrità complessiva e – ad avviso dello scrivente - correlata ad un più efficace indirizzo economico-aziendale nei riguardi della gestione complessiva del complesso di immobili, riconoscibile nell'operato della società subentrata alla precedente amministrazione dei beni.

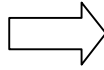
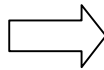
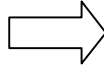
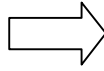
Analoghi accertamenti sono stati eseguiti all'interno delle unità immobiliari: in queste, in forza dell'uso costante da parte dei conduttori ed in virtù dell'osservanza delle obbligazioni da costoro assunte in seno ai rispettivi contratti di affitto, risultano oggettivamente verificati sia il buono stato manutentivo dei manufatti e dei materiali di rivestimento e di finitura che la complessiva efficienza funzionale del sistema impiantistico.

Fatto salvo dunque lo stato di integrale abbandono in cui versa il locale mansardato dell'immobile identificato col subalterno 87/90, si può ragionevolmente concludere che, in forza dell'uso continuativo e della manutenzione ordinaria assicurata negli anni dai suoi occupanti (oggi coadiuvati dalla società di gestione del complesso aziendale) lo stato dei luoghi è rimasto sostanzialmente inalterato, pertanto le opere di risanamento di cui necessita nella globalità il fabbricato tecnicamente sono rimaste immutate nè sono quantitativamente variate in misura degna di nota, dovendosi queste applicare con analoghe metodologie di intervento e con identiche finalità operative (rimozione delle cause perturbatrici e risanamento dello stato di fatiscenza) ai degradi che affliggono i medesimi materiali (rivestimenti esterni ad intonaco) e i manufatti (infissi esterni e –parzialmente- materiali di copertura) di fatto già manifestamente ammalorati all'epoca delle pregresse indagini peritali.



Architetto Ugo Fatta Del Bosco
N°2876 OAPPC PA
Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

CONFRONTO FOTOGRAFICO TRA LO STATO PREGRESSO (anno 2005) E LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI



7. VALORE DI STIMA ASSEVERATO NELLA RELAZIONE DI C.T.U. DELL'ANNO 2005

Nell'ambito della relazione di stima eseguita nell'anno 2005 lo scrivente c.t.u., avuto riguardo delle caratteristiche tipologico-costruttive e tenuto conto dello stato cogente dei luoghi, perveniva alla definizione del più probabile valore commerciale del bene dopo avere applicato due diverse metodologie di valutazione, l'una - più rituale - definita "*sintetico-comparativa*" in quanto basata essenzialmente sul confronto con beni analoghi o similari al cespite da stimarsi e l'altra - meno usuale – definita "*per capitalizzazione del reddito delle mura*" in quanto basata su un approccio analitico di tipo reddituale, operato mediante interpolazione dei dati afferenti alle tariffe applicate per l'affitto ricorrente (di durata settimanale) da parte della struttura alberghiera nei diversi periodi dell'anno e dei concomitanti fattori economici quali le statistiche sugli indici di occupazione media, la stima dell'incidenza dei costi sui ricavi ed il tasso di capitalizzazione della tipologia particolare.

Al termine lo scrivente, valutata anche la rilevanza dei costi relativi alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sotto l'aspetto edilizio-urbanistico [si rimanda, al riguardo, alla ricostruzione delle complesse vicende urbanistiche relative alla struttura a partire dalla presentazione del Piano di Lottizzazione nell'anno 1985 sino all'epoca di stesura dell'elaborato peritale, *in*: Relazione, §4 - STATO URBANISTICO, pagg. 10-14] , formulava il proprio giudizio di stima, che - alla data del 24/08/2005- risultava il seguente:

Euro 441.600	<i>Valore del bene stimato nell'anno 2005</i>
---------------------	---

detto prezzo da intendersi riferito al cespite nella sua interezza, valutata l'impossibilità di considerare – all'epoca come a tutt'oggi - ipotesi diverse dalla vendita all'asta di un LOTTO UNICO in conseguenza delle richiamate vicende relative alla irregolarità dell'immobile sotto l'aspetto urbanistico, imputabile all'intero volume edilizio e non alle singole unità che lo costituiscono (due, ovvero quattro, in ordine al frazionamento operato successivamente all'interno delle unità immobiliari), e per tale ragione da definirsi attraverso il rilascio di un titolo abilitativo riguardante il complessivo corpo di fabbrica assoggettato al condono, prima di procedere ad eventuali separate proposte di vendita delle suddette unità costitutive.



8. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore attuale di stima del compendio immobiliare pignorato, sono state svolte indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nella specifica zona e nel segmento del mercato immobiliare con destinazione d'uso residenziale; per tale via, dunque, si è proceduto a ricalcolare il valore del cespite sulla scorta del medesimo criterio metodologico applicato nella relazione di consulenza tecnica depositata nell'anno 2005.

In prima analisi è risultato di estrema evidenza come nel decennio compreso tra l'anno 2005 ed il 2015 il settore immobiliare sia stato contraddistinto in Italia da una progressiva e per certi versi drammatica contrazione delle compravendite (passate, secondo i dati rilevati dal sito *info@finanzaoperativa.com*, da 858.000 a circa 500.000), legata non soltanto alla diminuzione dei rendimenti ma anche alle criticità della cornice tributaria e alle incertezze legate alla fiscalità immobiliare, nonché da un calo generalizzato dei prezzi di vendita e pertanto da una consistente perdita di valore degli immobili (stimabile attorno al 30% nel periodo in questione e, secondo l'Istat, del 14% a partire dall'anno 2010).

Questa concomitanza di fattori ha contribuito peraltro alla riduzione del ritorno sull'investimento, passato dal 6-6,5% del 2005 all'attuale 2,5-3%.

Per tale via si comprende come le attuali indicazioni economiche relative all'apprezzamento del mercato immobiliare riportino – anche nei riguardi del contesto insediativo in esame - valori medi di stima se non inferiori quantomeno non superiori a quelli rilevati nell'anno 2005, a fronte del considerevole *range* temporale intercorso.

Occorre altresì considerare come al contempo siano variati – in riduzione - i coefficienti differenziali o correttivi attinenti alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima, in particolar modo i parametri valutativi inerenti l'epoca costruttiva, le condizioni manutentive, la dotazione impiantistica, ed altri aspetti accessori peculiari del fabbricato e/o più estesamente riguardanti l'intero ambito economico e produttivo in cui questo ricade: simile decadimento plausibilmente relazionabile alla mancata effettuazione di una sistematica ed essenziale manutenzione dei luoghi, men che meno contraddistinta dalla introduzione di interventi di adeguamento e/o migliorativi in senso lato, estesi cioè all'intero contesto turistico-residenziale.



8.1) Stima sintetico-comparativa

Nota la Superficie Commerciale del bene [rappresentata - come asseverato nella Relazione di ctu - dalla sommatoria della superficie calpestabile dei vani, delle tramezzature divisorie interne e dei muri perimetrali esterni, delle superfici dei balconi e terrazzi ragguagliate al 30% della dimensione effettiva, delle superfici dei locali di sgombero o “mansarde” del secondo piano ragguagliate al 60%, e degli spazi esterni pertinenziali, quali l’area parcheggio e le sistemazioni a giardino, computati con incidenza pari al 10% della dimensione effettiva) equivalente a complessivi mq 531,0 (cfr. Relazione, §6, pag.18)], si è proceduto al rilevamento dei dati sintetici elaborati con cadenza periodica dai più noti e attendibili “indicatori di mercato”, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché da offerte pubblicitarie.

In tale ottica, i valori rilevati dall’analisi dei dati pubblicati dall’Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, accessibile tramite il sito www.agenziaterritorio.it, dall’Osservatorio dei valori immobiliari accessibile tramite il sito www.borsinoimmobiliare.it ed altresì i prezzi desunti dal confronto con gli annunci di vendita di immobili simili pubblicati sui siti www.casa.it e www.mercato-immobiliare.info (questi ultimi decurtati del 20% in relazione alla sensibile variazione intercorrente tra il prezzo di offerta e il prezzo di acquisto), sono stati elaborati con riferimento al metro quadro di superficie commerciale, risultando i seguenti:

Provincia: PALERMO Comune: TRABIA		
Fascia/zona: COLLINARE: SALINA-S.ONOFRIO -SPINA SANTA		
Destinazione: Ville e Villini		
Valori O.M.I.		sito web: www.agenziaterritorio.it
Minimo €/mq 850	Massimo €/mq 1.250	Medio €/mq 1.050
Valori BORSINO IMMOBILIARE		sito web: www.borsinoimmobiliare.it
Valori utilizzati: Zona collinare Salina-S.Onofrio – 1 ^A fascia Zona costiera piani giardini – fascia media		Medio €/mq 1.042
	€/mq 985	
	€/mq 1.099	
Valori proposte di vendita CASA.IT		sito web: www.casa.it
		Medio €/mq 1.250-20% = €/mq 1.000
Valori prop. vendita MERCATO IMMOBILIARE.INFO		sito web: www.mercato-immobiliare.info
		Medio €/mq 1.300-20% = €/mq 1.040
MEDIA VALORI		€/mq 1.033



Per esprimere la differenza tra il valore sopra determinato ed il valore da attribuire all'immobile oggetto della presente analisi, in funzione delle sue peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche e dello stato complessivo del compendio immobiliare, si è proceduto come da prassi consolidata nell'ambito di applicazione del metodo sintetico-comparativo (cd. criterio "per punti di merito"):

$$Va = K1 K2 K3 K4 K5 Vm$$

ove:

Va = valore unitario dell'immobile oggetto di stima

Vm = valore unitario medio di zona

$K1$ = coefficiente di vetustà (anno 1994=23 anni)

$K2$ = coefficiente relativo alla zona di ubicazione

$K3$ = coefficiente relativo agli spazi accessori

$K4$ = coefficiente relativo alla esposizione, vista, luminosità

$K5$ = coefficiente relativo alla qualità delle componenti

$$Va = (0,81 \cdot 0,80 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 0,85) = 0,606 \times \text{€}/\text{mq} \cdot 1.033,00$$

$$Va = \text{Euro}/\text{mq} \cdot 626,00$$

Moltiplicato il valore unitario (Va) per la nota Superficie Commerciale (Sc), si è ottenuto il valore complessivo (Vi) dell'immobile stimato con il metodo sintetico-comparativo:

$$Vi = Va \times Sc = \text{Euro}/\text{mq} \cdot 626,00 \times 531,0 \text{ mq} =$$

Euro 332.400,00	<i>Valore stimato con il metodo sintetico-comparativo</i>
-----------------	---

8.2) Stima per capitalizzazione del reddito

Non sussistendo ad oggi le condizioni economico-contrattuali che informavano la gestione dell'epoca (anno 2005), ovvero l'affitto settimanale delle unità immobiliari con le tariffe specifiche applicate dalla struttura alberghiera, non si è potuta applicare sulle medesime basi, nella stima corrente, la metodologia analitica utilizzata nell'anno 2005 in ordine al criterio di stima "per capitalizzazione del reddito delle mura".

Tuttavia, sulla scorta delle informazioni acquisite è stato possibile parametrare il dato reddituale in base all'ammontare medio del canone locativo corrisposto annualmente dagli affittuari delle unità abitative che compongono il fabbricato (€4.500/anno, cfr. § 5), suddiviso in n.2 unità trilocali al pianterreno ed in n.2 unità bilocali al primo piano.



Posto pertanto che dalla locazione delle quattro unità abitative del fabbricato è ricavabile un reddito lordo annuo pari a Euro 18.000,00, ed assunte le spese in detrazione pari al 25% del reddito e il saggio di rendimento specifico pari al 4%, come nella Tabella che segue:

Reddito lordo annuale	€ 18.000
Spese in detrazione	25%
Reddito lordo annuale	€ 13.500
Saggio di capitalizzazione	4%

il valore di mercato del bene in base al procedimento analitico è risultato il seguente:

$$Vi = € 13.500,00 : 0,04 =$$

Euro 337.500,00	<i>Valore stimato con il metodo analitico per capitalizzazione del reddito</i>
-----------------	--

8.3) Valore di mercato del bene per media valori stimati

Attraverso la media - funzionale alla evidente similarità tra i risultati - dei valori scaturiti attraverso la applicazione delle due differenti metodologie di stima, si è ricavato quello che ragionevolmente può essere assunto come il più equo valore attuale di mercato del bene in oggetto:

$$\text{Euro } \frac{(332.400,00 + 337.500,00)}{2} = \text{ in cifra tonda,}$$

Euro 335.000,00	<i>Valore di mercato dell'immobile oggetto dell'analisi di stima</i>
------------------------	--

Da quanto precede, e confermate – come specificato al precedente § 4 – le presupposte modalità del condono con le relative misure oblatorie già calcolate nella Relazione di c.t.u. depositata nell'anno 2005, è stato attribuito al compendio pignorato il valore di stima di cui alla seguente *Tabella dei dati sintetici* (cfr. VALORE DI STIMA TOTALE).

Avuto infine riguardo delle condizioni attuali del fabbricato nonché della complessità e della contestuale indeterminatezza legata alla definitiva regolarizzazione urbanistica ed edilizia del cespite (temi rientranti nella cd. garanzia per vizi e difetti), e considerata –in ultima analisi - la natura intrinseca della valutazione del bene all'origine della presente stima, ovvero la sua eventuale alienazione nell'ambito di una procedura esecutiva e non



Architetto Ugo Fatta Del Bosco
 N°2876 OAPPC PA
 Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
 archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

contrattuale, si è ritenuto congruo applicare al valore di stima la riduzione prevista ai sensi dell'art. 568 cpc (sostituito dall'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2015 n. 132), nella misura del 20%, dal che è conseguito il prezzo a base d'asta riportato nella seguente:

Tabella dati sintetici

N. LOTTO	DESCRIZIONE E UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
UNICO	Fabbricato residenziale a tre elevazioni f.t. con spazi pertinenziali sito in Trabia (PA) c.da S.Onofrio snc località Torre Artale	Fg. 12 p.lla 1824 sub 87 90 Piano T-1-2 interno sx – lotto A - edificio 31	mq 531 incluse aree esterne	€ 335.000,00
		Fg. 12 p.lla 1824 sub 88 89 Piano T-1-2 interno dx – lotto A - edificio 31		
immobili dotati di A.P.E. redatti in data 29 giugno 2016				
A detrarre il costo per la regolarizzazione edilizio-urbanistica			Oneri sanatoria	19.480,00
				516,00
			Spese tecniche	3.000,00
			Diritti fissi	600,00
				- € 23.600,00
VALORE DI STIMA TOTALE				€ 311.400,00
Riduzione del valore ai sensi dell'art.568 cpc (L.6 agosto 2015 n.132)			20%	- € 62.280,00
PREZZO BASE D'ASTA				€ 249.120,00

Con riferimento alla eventuale suddivisione del bene in lotti per la vendita, si è ritenuto che simile ipotesi - pur essendo facilmente prefigurabile in forza della oggettiva ripartizione del fabbricato in più unità immobiliari (due ovvero quattro unità a seguito del frazionamento illecitamente realizzato) e in ogni caso auspicabile in ragione della maggiore appetibilità sul mercato degli immobili che in tal guisa verrebbero contraddistinti – in atto non sia prospettabile per effetto della evidente improcedibilità della sanatoria edilizia qualora quest'ultima risulti parcellizzata e cioè riferita ad una singola unità immobiliare piuttosto che estesa all'intero edificio (si richiama nel merito quanto specificato al § 7).



Architetto Ugo Fatta Del Bosco
 N°2876 OAPPC PA
 Largo Villaura n.11 – 90142 PALERMO
 archugo65@libero.it - ugofattadelbosco@pec.it

CONCLUSIONI

Si reputa la sopraindicata valutazione congrua e adeguata all'oggetto della stima - in quanto compresa in un intorno economico ritenuto coerente rispetto al più probabile valore attuale del cespite – e nondimeno esclusiva rispetto ad ogni altro ipotizzabile riferimento estimale in quanto desunta attraverso una attenta ponderazione dei fatti e delle circostanze inerenti l'attuale scenario di riferimento del bene in oggetto.

Con l'auspicio d'avere esaurientemente precisato, per quanto possibile ed opportuno, il tema oggetto del parere richiesto, si resta a disposizione per ogni chiarimento od integrazione fosse ritenuta necessaria, od anche soltanto utile.

Palermo, settembre 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
 Architetto Ugo Fatta Del Bosco



La presente Relazione è stata trasmessa per p.e.c. alle parti in data 14 settembre 2017. Non essendo pervenute osservazioni e/o rilievi entro i termini fissati dal Giudice (13 ottobre 2017) e sino a tutt'oggi, si conferma il contenuto integrale della presente, provvedendosi contestualmente al deposito in via telematica della perizia in uno con gli allegati sottoindicati, ai sensi delle disposizioni normative di cui all'art.173 bis disp. att. cpc, come introdotto dal DL 83/2015 convertito in legge 132/2015.

Palermo, 11 novembre 2017

Allegati

- Certificato contestuale Residenza e Stato famiglia del debitore
- Visure catastali aggiornate
- Planimetrie catastali aggiornate
- Ispezioni ipotecarie per soggetto
- Ispezioni ipotecarie per unità immobiliari con Nota di Trascriz. Atto di affitto di ramo aziendale
- Verbale di sopralluogo (scansione)
- Grafico del Rilievo eseguito nell'anno 2015

Il CTU

