



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Alessia Lupo

Procedura Esecutiva n° 11/2016 N.R.G.

Promossa da

"B"

Contro


"A"



C.T.U.

Ing. Benedetto Bonomo

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

- 
- Data conferimento incarico: 25 maggio 2016
 - Data giuramento: 31 maggio 2016
 - Scadenza del termine per il deposito della relazione tecnica: 10 ottobre 2016
 - Richiesta di sospensione delle operazioni peritali : 14 luglio 2016
 - Nuova Scadenza del termine : 09 febbraio 2017



INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 - PREMESSA	3
2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
2.1 - SOPRALLUOGHI	5
2.2 - ISPEZIONI CATASTALI	6
2.3 - CONFORMITA' URBANISTICA	7
3 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	8
3.1 - QUESITO 1	8
3.2 - QUESITO 2	9
3.3 - QUESITO 3	13
3.4 - QUESITO 4	15
3.5 - QUESITO 5	18
3.6 - QUESITO 6	18
3.7 - QUESITO 7	19
3.8 - QUESITO 8	19
3.9 - QUESITO 9	20
3.10 - QUESITO 10	20
3.11 - QUESITO 11	20
3.12 - QUESITO 12	21
3.13 - QUESITO 13	21
3.14 - QUESITO 14	21
3.15 - QUESITO 15	22
3.16 - QUESITO 16	22
4 - CONCLUSIONI	23
5 - ELENCO ALLEGATI.....	24

1 - PREMESSA

"B", con atto di precetto notificato in data 03 dicembre 2015, ad "A", ha ingiunto allo stesso il pagamento della somma di euro 222.391,72 , oltre agli interessi di mora al tasso contenuto dall' 1 dicembre 2015 al soddisfo, oltre ancora le spese ed i compensi dell'atto di precetto e quelle successive.

A seguito di tale atto, rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato, in data 13 gennaio 2016, alla parte debitrice l'atto di pignoramento del seguente immobile:

- Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano.
 In catasto al foglio 7, particella 1167, sub 5 (Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani)

In data **13 gennaio 2016** l'atto di pignoramento immobiliare, sopracitato, viene iscritto al Ruolo Generale 11/2016 del Tribunale di Termini Imerese, sezione esecuzioni immobiliari.

Con decreto di nomina del 25 maggio 2016 il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto Ing. Benedetto Bonomo, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n° 8883, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare n. 11/2016 promossa da "B" contro "A" (*in allegato 1: Decreto di nomina*).

In data **31 maggio 2016** il sottoscritto accettava di svolgere quanto indicato nel decreto di nomina, pronunciando la formula di rito: "*Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi*" (*in allegato 2: Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c.1 C.P.C.*).

In data **14 luglio 2016** il sottoscritto effettuava una istanza di sospensione delle operazioni peritali per impossibilità di accesso ai beni oggetto di esecuzione (*in allegato 3:Istanza di sospensione delle operazioni peritali*).



In data **15 luglio 2016** il G.E. Dott.ssa Alessia Lupo, letta l'istanza del CTU, disponeva la convocazione del debitore dinanzi a se (*in allegato 4:Comunicazione da parte del G.E. della convocazione del debitore*).



In data **08 ottobre 2016** si prendeva atto della comparsa in costituzione del debitore (*in allegato 5:Comparsa costituzione del debitore*).

In data **20 ottobre 2016** il G.E. Dott.ssa Alessia Lupo, dava compito al CTU di riprendere le operazioni peritali e fissava la scadenza per la presentazione della relazione il 09 febbraio 2017 (*in allegato 6:Verbale d'udienza del 20 ottobre 2016*).



2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Nel giorno dell'accettazione dell'incarico lo scrivente si recava presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese per acquisire la documentazione cartacea contenuta nel fascicolo del procedimento. Nei giorni seguenti, tramite i Servizi Online del Ministero della Giustizia, acquisiva tutta la restante parte della documentazione utile a svolgere l'incarico affidatogli.

2.1 - SOPRALLUOGHI

In data **22 giugno 2016** alle ore 09:00, recatomi sul luogo oggetto di incontro non rinvenivo alcun soggetto. Alle ore 10:00 dopo aver aspettato in loco il sottoscritto CTU abbandonava i luoghi interessati (data e luogo stabiliti con raccomandata A/R per "A" e a mezzo pec per il legale rappresentante di "B").

In data **13 luglio 2016** alle ore 09:00, recatomi sul luogo oggetto di incontro non rinvenivo alcun soggetto. Alle ore 10:00 dopo aver aspettato in loco il sottoscritto CTU abbandonava i luoghi interessati (data e luogo stabiliti con raccomandata A/R per "A" e a mezzo pec per il legale rappresentante di "B").

In data **09 novembre 2016** alle ore 09:00 , recatomi sui luoghi oggetto di incontro fissati in precedenza, rinvenivo il sig. "A", in qualità di parte esecutata. In tale occasione il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico dei luoghi oggetto di esecuzione riguardanti un appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano. Il CTU si riservava di effettuare ulteriori verifiche (*in allegato 7:Verbale di I sopralluogo*) (*in allegato 8:Planimetria stato attuale immobile*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.2 - ISPEZIONI CATASTALI

Il sottoscritto, con abilitazione telematica ai servizi catastali, ed in riferimento ai dati rilevati dall'atto di pignoramento, richiedeva:



Visura storica Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5 (*in allegato 9: Visura storica Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).*



Estratto di mappa Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5 (*in allegato 10: Estratto di mappa Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).*

Planimetria Catastale Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5 (*in allegato 11: Planimetria catastale Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).*



Elaborato Planimetrico subalterni Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5 (*in allegato 12: Elaborato planimetrico subalterni Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).*



2.3 - CONFORMITA' URBANISTICA

L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato realizzato con regolare concessione edilizia n°6 del 21 febbraio 1989. Tale concessione è stata rilasciata dal comune di Cerda al Sig. "D" per la costruzione di un fabbricato di tre elevazioni fuori terra oltre la copertura.

Il progetto è a firma del Geometra "E" (*in allegato 13: Concessione edilizia del fabbricato sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, in catasto foglio 7, particella 1167*).

L'appartamento oggetto di esecuzione nel 2014 è stato interessato da lavori che ne hanno mutato la disposizione interna dei divisori. Il 29 Aprile 2014 viene presentata al comune di Cerda una comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85), con cui il proprietario, il Sig. "A", cambia la disposizione degli spazi interni. A corredo di tale comunicazione vi è la relazione tecnica a firma del Geometra "F" (*in allegato 14: Comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85) di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5*).

Dal confronto con i dati catastali dell'immobile, i rilievi fatti in loco dal sottoscritto CTU, e i documenti concessori e autorizzativi dell'immobile si evince una difformità planimetrica catastale.

Il CTU, come da quesito 2c , ha effettuato la dichiarazione di variazione catastale (*in allegato 15: Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5*), (*in allegato 16: Ricevuta di trasmissione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5*), (*in allegato 17: Ricevuta di ricezione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5*), (*in allegato 18: Ricevuta di registrazione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5*).

3 - RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

3.1 - QUESITO 1

Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonchè dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Il fascicolo per quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Contiene infatti la certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio "C", che attesta l'immobile oggetto di pignoramento , ricostruisce la storia del dominio ventennale dei cespiti pignorati e la storia catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.2 - QUESITO 2

Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal

proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

h) fornisca, nei caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);

i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente» ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

E' stato svolto un sopralluogo in data 09 novembre 2016. Dopo tale sopralluogo e le indagini appropriate presso gli enti competenti sono state dedotte le seguenti risposte ai quesiti:

a) I beni pignorati consistono in :

➤ Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano.

In catasto al foglio 7, particella 1167, sub 5 (Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani)

Il bene in questione coincide con quello descritto in pignoramento

L'immobile in questione, data la conformazione urbanistica ,ai fini della stima, formerà un unico lotto di vendita.



b) I dati catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento e in archivio storico catastale ossia:

- Quota di 1/1 di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano. In catasto al foglio 7, particella 1167, sub 5 (Categoria A/3, Classe 2, consistenza 6,5 vani)

c) Dal confronto con i dati catastali dell'immobile,i rilievi fatti in loco dal sottoscritto CTU, e i documenti concessori e autorizzativi dell'immobile si evince una difformità planimetrica catastale.

Il CTU, come da quesito 2c, ha effettuato la dichiarazione di variazione catastale (in allegato 15:

Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 16: Ricevuta di trasmissione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 17: Ricevuta di ricezione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 18: Ricevuta di registrazione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).

d) L'appartamento oggetto di esecuzione è porzione di un fabbricato realizzato con regolare concessione edilizia n°6 del 21 febbraio 1989. Tale concessione è stata rilasciata dal comune di Cerda al Sig. "D" per la costruzione di un fabbricato di tre elefazioni fuori terra oltre la copertura.

Il progetto è a firma del Geometra "E" (in allegato 13: Concessione edilizia del fabbricato sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, in catasto foglio 7, particella 1167).



L'appartamento oggetto di esecuzione nel 2014 è stato interessato da lavori che ne hanno mutato la disposizione interna dei divisori. Il 29 Aprile 2014 viene presentata al comune di Cerda una comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85), con cui il proprietario, il Sig. "A", cambia la disposizione degli spazi interni. A corredo di tale comunicazione vi è la relazione tecnica a firma del Geometra "F" (*in allegato 14: Comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85) di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).*

- e) Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.
- f) Il debitore, il sig. "A", risulta in regime patrimoniale di separazione legale dei beni con la moglie.
- g) Non sussiste il caso che l'immobile è occupato dal coniuge separato.
- h) Non sussiste il caso che l'immobile è pignorato per quota indivisa.
- i) Non vi è la presenza di vincoli o oneri gravanti sul bene che resterebbero a carico del nuovo proprietario.
- j) Non sussiste il caso di spese condominiali o straordinarie già deliberate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.3 - QUESITO 3

Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;**
- c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;**
- d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;**
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);**

E' stato individuato un unico lotto e quindi sarà redatta un'unica relazione.

- a)** Il lotto è composto da un appartamento per civile abitazione al piano primo, facente parte di un fabbricato di n°3 piani fuori terra oltre la copertura., in Cerda (PA) Piazza Papa Giovanni XXIII snc. L'immobile dista circa 600 metri dal Municipio di Cerda (Piazza La Mantia, 3) ed è raggiungibile imboccando la Via Vittorio Emanuele, e successivamente Via Rosselli, Via Oddo, Via Mariano Di Marco e Via Liberti.

Arrivando in Piazza Papa Giovanni XXIII il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento si troverà sulla sinistra (*allegato 19; Percorso stradale. allegato 20; Foto esterne immobile dalla strada*).

L'appartamento in questione è censito al catasto al fg. 7 part. 1167 sub 5, e confina a Nord-ovest con il sub 4, inferiormente con il sub 2 e superiormente con il 7.

b) L'immobile oggetto di causa ha le seguenti proprietà:

Contesto:

Il contesto si caratterizza per una bassa densità edilizia a prevalente vocazione residenziale.

Caratteristiche tecniche dell'immobile:

L'appartamento ha una superficie lorda di 116.75 m², le aree contabilizzate come esterne sono: chiostrina da 22,59 m² e i balconi da 21,89 m².

L'edificio presenta struttura in conglomerato cementizio armato costituita da un sistema intelaiato di travi ,pilastri e solai del tipo misto. La muratura perimetrale è stata realizzata in laterizio dello spessore di cm 25, rivestita internamente con finitura e lasciata a grezzo esternamente.

L'appartamento ha un'altezza di 2,80 m e presenta 1 accesso dal corpo scala. In pianta troviamo una cucina , un salone, un ripostiglio, uno studio, 2 bagni e 2 camere da letto (*allegato 21; Foto interne immobile*).

c) L'immobile oggetto di causa alla data odierna risulta occupato dal Sig. "A" e famiglia.

d) Non vi è l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

e) Sul bene risultano i seguenti vincoli o oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Ipoteca legale del 2 ottobre 2003, iscritta il 24 ottobre 2003 ai n° 43378/7556, per euro 39.528,46, a favore della Montepaschi Serit SPA Serv. Risc. Trib. - Palermo.
- Pignoramento del 13 gennaio 2016, tribunale di Termini Imerese, trascritto il 19 gennaio 2016 ai n° 1601/1244, a favore della DOBANK Spa - Verona.

f) Da un indagine effettuata tramite il Portale Siciliano dell'Energia "SIENERGIA" non risulta presente nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto di causa. Per la redazione dello stesso i costi presumibili ammontano ad € 150,00. Tale somma sarà detratta dal valore di stima.

3.4 - QUESITO 4

Provveda inoltre l'esperto:

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);
- b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;
- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.

a) Non sussiste ne il caso di dotazioni condominiali ne quello di beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione).

b) Il più probabile valore di mercato del bene, oggetto della presente, si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo, e in particolare, per il caso in esame si è scelto il seguente metodo:

- **sintetico comparativo a parametri fisici:** procedimento con il quale, partendo dalla determinazione del valore di mercato medio, per unità di superficie, di una costruzione di nuova realizzazione, situata in zona limitrofe e/o analoga a quella dell'immobile oggetto di

stima, si determina, tramite opportuni coefficienti moltiplicativi, che rispecchiano le caratteristiche dell'immobile, il valore di mercato del bene.

Il sottoscritto consulente ha determinato l'estensione dell'immobile in funzione della superficie convenzionale o commerciale, con le tolleranze consentite, utilizzando le indicazioni contenute nella "Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" e dal "D.P.R. 138/88 e s.m.i." che dispongono:

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) l'agente deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Da cui la superficie commerciale risulta essere:

Superficie computata		Superficie
1	Superfici coperte calpestabili comprensive delle pareti divisorie interne	104,14 m ²
2	Quota della superficie delle pareti perimetrali (considerata al 100% e comunque non eccedente il 10% del punto 1) = 12.61 m ²	10,41 m ²
3	Superfici scoperte calpestabili e assimilabili (Chiostrine, Patii e porticati) 35 % = 22,59 m ²	7,90 m ²
4	Superfici scoperte calpestabili e assimilabili (Balconi) 25 % = 21,89 m ²	5,47 m ²
Totale SC		127,92 m²

Poi ha eseguito indagini di mercato finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta, nel segmento di mercato con destinazioni d'uso compatibili al bene da stimare e nello specifico destinazione residenziale.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- **Fonti indirette:** costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca; la fonte consultata è stata l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (1° semestre 2016)
- **Fonti dirette:** costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima.

I valori di mercato medi per unità di superficie appresi sono stati:

- tra 500,00 e 720,00 €/m² per la fonti indirette (riferito a immobili con destinazione residenziale, in zona centro abitato a con uno stato conservativo normale);
- tra 550,00 e 800,00 €/m² per la fonti dirette (riferito a immobili con destinazione residenziale, in zona centro abitato a con uno stato conservativo normale);

Inoltre lo scrivente ha effettuato indagini di mercato in una zona territoriale più ampia e dai valori ottenuti, tenendo in considerazione le diverse caratteristiche dei luoghi considerati (vicinanza alle infrastrutture, destinazione prevalente della zona, ...) e le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima (vetustà, stato di conservazione,), lo scrivente ha optato per un prezzo unitario di 700,00 €/m²; moltiplicando il prezzo così determinato per la superficie commerciale si ottiene il più probabile valore di mercato dell'immobile:

$$700,00 \text{ €/m}^2 \times 127,92 \text{ m}^2 = 89.544,00 \text{ €}$$

A cui va detratto il costo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ottenendo

$$89.544,00 \text{ €} - 150,00 \text{ €} = 89.394,00 \text{ €}$$

Arrotondato per difetto la stima finale del bene oggetto di pignoramento è **89.000,00 €**.

c) Non sussiste il caso di quota indivisa, l'immobile oggetto di pignoramento è di piena proprietà del Sig. "A".

3.5 - QUESITO 5

Allegli a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

Vedasi allegati 8,19,20,21.

3.6 - QUESITO 6

Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Tutti i documenti necessari acquisiti per l'espletamento dell'incarico sono stati precedentemente descritti e contenuti nel fascicolo degli allegati (*allegati 9-10-11-12-13-14*).

Per quanto riguarda l'atto di provenienza, è citato nella certificazione notarile ipocatastale redatta dal Notaio "C" ed allegato alla presente in allegato 22 (*allegati 22: Atto notarile di donazione*).



3.7 - QUESITO 7

In applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

Vedasi allegato 23 (*in allegato 23: Elenco dei soggetti citati nella perizia*).

3.8 - QUESITO 8

L'esperto provveda, entro 45 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione, dando avviso dell'avvenuto deposito, al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

E' stata trasmessa una copia della presente tramite p.e.c. ai procuratori delle parti in causa. (*in allegato 24: Avvenuta consegna delle p.e.c.*).



3.9 - QUESITO 9

Con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti

Il sottoscritto CTU se riceverà note sulla consulenza comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti.



3.10 - QUESITO 10

L'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario)

Si è verificata tale circostanza. Tale problematica è stata risolta con i necessari provvedimenti presi dal G. E..

3.11 - QUESITO 11

L'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Si è verificata tale circostanza .

In data **14 luglio 2016** il sottoscritto effettuava una istanza di sospensione delle operazioni peritali per impossibilità di accesso ai beni oggetto di esecuzione (*in allegato 3: Istanza di sospensione delle operazioni peritali*).

In data **15 luglio 2016** il G.E. Dott.ssa Alessia Lupo, letta l'istanza del CTU, disponeva la convocazione del debitore dinanzi a se. (*in allegato 4: Comunicazione da parte del G.E. della convocazione del debitore*).



3.12 - QUESITO 12

L'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti;



Non si è verificata tale circostanza .

3.13 - QUESITO 13

L'esperto formuli tempestiva istanza di autorizzazione ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, per misurazioni, operazioni materiali ovvero per far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili, indicandone dettagliatamente le ragioni;

Non è stato ritenuto indispensabile l'ausilio di un collaboratore.

3.14 - QUESITO 14

E' indispensabile che la prima identificazione dei beni avvenga secondo quanto indicato nel pignoramento. Non è possibile per l'esperto stimare beni che non rientrano in quest'ultimo, salva espressa autorizzazione del g.e. (ma vanno stimati i beni non espressamente indicati nel pignoramento che risultino edificati o modificati, anche in difetto di regolarizzazione catastale, su quelli correttamente descritti nel pignoramento stesso: ad es., costruzioni edificate su terreni, edifici diversi rispetto alle risultanze delle mappe catastali)

I beni oggetto di esecuzione hanno una identificazione univoca.



3.15 - QUESITO 15

Le attività di accatastamento non possono essere autonomamente considerate con onorario a vacazione, in quanto serventi all'incarico principale di estimo ma saranno computate ai fini di una maggiorazione del compenso;

Sono state svolte attività di accatastamento. Dal confronto con i dati catastali dell'immobile, i rilievi fatti in loco dal sottoscritto CTU, e i documenti concessori e autorizzativi dell'immobile si evince una difformità planimetrica catastale. Il CTU, come da quesito 2c, ha effettuato la dichiarazione di variazione catastale (in allegato 15: Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 16: Ricevuta di trasmissione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 17: Ricevuta di ricezione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5), (in allegato 18: Ricevuta di registrazione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5).

3.16 - QUESITO 16

L'esperto può contattare il giudice dell'esecuzione per comunicazioni informali e di impostazione generale della consulenza (o per specifiche difficoltà); per ogni comunicazione formale, ad esempio quella relativa all'istanza di proroga o di concessione di specifiche autorizzazioni etc., dovrà peraltro depositare rituale istanza, in regola con il bollo, in cancelleria e curare di persona, decorsi almeno sette giorni, il ritiro della copia del provvedimento finale del giudice

Non si è verificata tale circostanza.

4 - CONCLUSIONI

Nella speranza di avere ottemperato all'incarico ricevuto, ringrazio la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione rimanendo a disposizione per tutti i chiarimenti e/o integrazioni che dovessero rendersi necessari.

La presente relazione, composta da n. 22 pagine e n. 24 allegati, viene depositata per via telematica presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese, insieme alla parcella.

Termini Imerese li 08/02/2017

Il CTU

Ing. Benedetto Bonomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 - ELENCO ALLEGATI

Allegato 1: Decreto di nomina.

Allegato 2: Verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 c.1 C.P.C.

Allegato 3: Istanza di sospensione delle operazioni peritali.

Allegato 4: Comunicazione da parte del G.E. della convocazione del debitore.

Allegato 5: Comparsa costituzione del debitore.

Allegato 6: Verbale d'udienza del 20 ottobre 2016.

Allegato 7: Verbale di I sopralluogo.

Allegato 8: Planimetria stato attuale immobile.

Allegato 9: Visura storica Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 10: Estratto di mappa Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 11: Planimetria catastale Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 12: Elaborato planimetrico subalterni Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 13: Concessione edilizia del fabbricato sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, in catasto foglio 7, particella 1167.

Allegato 14: Comunicazione opere interne (art. 9 L.R. 37/85) di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 15: Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 16: Ricevuta di trasmissione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 17: Ricevuta di ricezione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 18 Ricevuta di registrazione della Dichiarazione Variazione Catastale di Appartamento sito in Cerda (PA), Piazza Papa Giovanni XXIII snc, ubicato al primo piano, in catasto foglio 7, particella 1167, sub 5.

Allegato 19: Percorso stradale.

Allegato 20: Foto esterne immobile dalla strada.

Allegato 21: Foto interne immobile.

Allegato 22: Atto notarile di donazione.

Allegato 23: Elenco dei soggetti citati nella perizia.

Allegato 24: Avvenuta consegna delle p.e.c.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it