
TRIBUNALE DI SCIACCA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marchese Salvatore,
nell'Esecuzione Immobiliare 22/2014 del R.G.E.



promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.
Piazza Salimbeni n. 3
Siena

Riscossione Sicilia s.p.a
Piazza XXI Aprile n. 1,
Trapani 91100



Serit Sicilia s.p.a
Piazza XXI Aprile n. 1,
Trapani 91100

contro

****** Omissis ******



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali dell'immobile.....	7
Precisazioni.....	8
Patti e Condizioni	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Povenienza ventennale dell'immobile.....	9
Formalità pregiudizievoli sull'immobile	10
Regolarità edilizia dell'immobile	11
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti	13
Calcolo del Valore Stimato.....	20
CONCLUSIONI.....	21



INCARICO

In data 04/11/2015, il sottoscritto Ing. Marchese Salvatore, con studio in Via Pier Luigi Da Palestrina, 40 - 92018 - Santa Margherita di Belice (AG), E-mail ing.salvatoremarchese@gmail.com, Tel. 338 4812210, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/11/2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Marasà Filippo presso il Tribunale di Sciacca.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili;

- Abitazione iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Gibellina zona censuaria del Comune di Santa Ninfa (Codice I 291), foglio di mappa n.1 , particella 214 sub 3 di Categ. A/3 Classe 3 di vani 7 T-1° con una Rendita Catastale di € 278,37, (Coordinate . Geografiche: N 37°48' 48", E12° 52' 03")
- Autorimessa iscritta al Catasto Fabbricati del Comune di Gibellina zona censuaria del Comune di Santa Ninfa (Codice I 291), foglio di mappa n.1 , particella 214 sub 2 di Categ. C/6 classe 6 con una consistenza di mq. 26,00 ed una Rendita Catastale di € 61,77(Coordinate Geografiche: N 37°48' 48", E12° 52' 03")

Ciò è rilevabile da visura catastale richiesta all'Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio dei Servizi Catastali, in data 21/11/2015, in cui si evince che entrambe i fabbricati sono intestati all'esecutato Sig. "A".

DESCRIZIONE

Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di Gibellina Nuova ed è situato tra la Via Pitrè e la Via Empedocle, in una posizione non molto distante dal centro del paese (vedi immagine google).



Il sito è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada Mazara del Vallo-Palermo uscita Gibellina-Salemi.

Il centro abitato di Gibellina Nuova è sorto dopo il terremoto del Belice del 1968 in un sito che in linea d'aria dista circa 11 km dal precedente. Gibellina Nuova ; il terreno su cui sorge fa parte del Comune di Santa Ninfa, e precisamente la contrada Salinella.

Per la ricostruzione della cittadina l'ex sindaco della città Ludovico Corrao ebbe l'illuminata idea di "umanizzare" il territorio chiamando a Gibellina diversi artisti di fama mondiale come Pietro Consagra e Alberto Burri; quest'ultimo si rifiutò di inserire una sua opera nel nuovo contesto urbano che si stava costruendo e realizzò un "Grande Cretto" nella vecchia Gibellina, a memoria del sisma che la distrusse. All'appello del sindaco risposero, altresì, Mario Schifano, Andrea Cascella, Arnaldo Pomodoro, Mimmo Paladino, Franco Angeli, Leonardo Sciascia. La città divenne subito un immenso laboratorio di sperimentazione e pianificazione artistica, in cui artisti e opere di valore rinnovarono lo spazio urbano secondo una prospettiva innovativa. Oggi Gibellina è un museo dell'architettura moderna. Esempio ne sono la Chiesa Madre di Ludovico Quaroni, i Giardini Segreti di Francesco Venezia, la Porta del Belice di Pietro Consagra, Piazza XV gennaio 1968 con la Torre Civica-Carrilion di Alessandro Mendini, il Sistema delle piazze (di Laura Thermes e Franco Purini), il Monumento ai Caduti, ecc. Il centro è dotato di parcheggi e di tutti i servizi in genere, si trova nelle immediate vicinanze dell'autostrada che collega Mazara del Vallo con Palermo. L'economia è prevalentemente basata sull'agricoltura, con coltivazioni di meloni gialli, cereali, viti, ulivi, alberi da frutto, agrumi e allevamenti di ovini. Operano anche varie aziende nel settore edile, alimentare e chimico (vernici). Il centro è frequentato da turisti stranieri che visitano le opere d'arte contemporanea presenti nel paese; tuttavia il turismo presente è un turismo di passaggio.

Inizio delle operazioni peritali

Il giorno 23 Gennaio del 2016 alle ore 10,00 in Gibellina e precisamente nella Via Pitre n.35, come precedentemente comunicato con lettera raccomandata alle parti, il sottoscritto CTU accompagnato dal praticante Geom. Giuseppe Marchese, iniziava le operazioni peritali. Sul sito oggetto dell'indagine era presente la Sig.ra "C" genitore del Sig. "A", mentre risultavano assenti l'Avv. Luigi Battaglini in rappresentanza della Monte dei Paschi di Siena s.p.a. e i rappresentanti della Riscossione Sicilia s.p.a. e della Serit Sicilia s.p.a., risultava altresì assente l'esecutato Sig. "A" e la Sig. "B" coniuge dell'esecutato.

La Sig.ra "C" si qualificava come genitore dell'esecutato e comunicava di risiedere nel fabbricato oggetto del pignoramento e precisamente al piano terra dell'immobile con accordo tacito del Sig. "A", ciò è evidenziato nel verbale di sopralluogo e verificato con certificato di residenza richiesto al Comune di Gibellina.

La Sig.ra "C" consentiva l'accesso all'immobile al sottoscritto CTU ed al suo collaboratore Geom. Giuseppe Marchese, il quale alla costante presenza della stessa, ha provveduto ad effettuare il necessario rilievo metrico e fotografico, nonché ha provveduto a controllare gli impianti in genere e verificare la rispondenza dei luoghi con la planimetria catastale richiesta in data 21/11/2015 all'Ufficio del Territorio. Dal riscontro effettuato si evidenziano delle modifiche al piano terra e al piano primo.

Al piano terra un aumento di superficie con spostamento di una parete esterna (eliminando la veranda) ed un cambio di destinazione d'uso del locale cucina del progetto originario in camera da letto e del locale autorimessa in cucina, mentre al piano primo la realizzazione di un balcone.

Alla luce delle modifiche apportate, nell'immobile si configurano due piccoli appartamenti, uno quello del piano terra che ha autonomi accessi sia dalla Via Pitre che dalla Via Empedocle, dove risiede la Sig.ra "C", l'altro quello del piano primo che ha autonomo accesso dalla Via Pitre in cui risiede l'esecutato Sig. "A".

Alle ore 11,10 dopo aver terminato tutte le operazioni ed aver stilato il prescritto verbale la seduta viene tolta dopo aver consegnato copia del verbale alla Sig.ra "C".



Pertanto alla luce delle modifiche riscontrate l'immobile che sostanzialmente è un unico lotto è costituito da due beni .

LOTTO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Primo)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Terra) con accesso anche dalla Via Empedocle .

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Primo)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Vedi copia atto di acquisto dell'immobile



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Terra)

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Vedi copia atto di acquisto dell'immobile



CONFINI

L'immobile di proprietà del Sig."A" oggetto della valutazione, si trova ubicato nel Comune di Gibellina Nuova alla Via Pitrè e confina con proprietà Fontana e la Via Empedocle.





CONSISTENZA

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Primo)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,80 mq	67,80 mq	1,00	67,80 mq	3,30 m	Primo
Balcone scoperto	4,40 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	0,00 m	Primo
Loggia	4,68 mq	5,46 mq	0,40	2,18 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				71,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,08 mq		

L'immobile è adibito ad abitazione dell'esecutato Sig. "A"

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Terra)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,36 mq	76,36 mq	1,00	76,36 mq	3,00 m	Terra
Giardino	137,24 mq	137,24 mq	0,18	24,70 mq		
Totale superficie convenzionale:				101,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,06 mq		



L'immobile è di esclusiva proprietà dell'esecutato ed è adibito ad abitazione della Sig.ra "C"

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/01/1999 al 23/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 241, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq. Rendita € 61,77 Piano T
Dal 18/01/1999 al 23/10/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq. Rendita € 278,37 Piano T-1
Dal 24/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214, Sub. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 mq. Superficie catastale Rendita € 61,77 Piano Terra
Dal 24/10/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 214, Sub. 3 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 152 mq. Rendita € 278,37 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	214	3		A3	3	7 vani	152 mq.	278,37	T-1	
	1	214	2		C6	6	26 mq.		61,77	T	

Corrispondenza catastale

Allo stato attuale non esiste corrispondenza tra le planimetrie catastali richieste all'Ufficio del Catasto in data 21/11/2015 e lo stato dei luoghi; la difformità scaturisce da modifiche al piano terra e al piano primo con cambio di destinazione d'uso e frazionamento di unità abitativa.



Per poter effettuare l'aggiornamento al Catasto è necessario sanare l'immobile per l'abuso commesso e procedere alla stesura di nuove planimetrie a mezzo DOCFA per modifiche, cambio di destinazione d'uso e frazionamento.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c.

Sono stati richiesti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Gibellina il certificato di residenza dell'esecutato, dal quale risulta che lo stesso è residente nel Comune di Gibellina alla Via**** Omissis **** e l'estratto di matrimonio dal quale risulta che il sig. **** Omissis **** risulta coniugato con **** Omissis **** e tra di loro vige il regime patrimoniale di separazione dei beni.

PATTI E CONDIZIONI

L'immobile del piano primo risulta disabitato per assenza del proprietario(esecutato); mentre il piano terra risulta abitato dalla Sig.ra "C" nata il ##01/03/1934# a Gibellina ed ivi residente , in qualità di genitore dell'esecutato , come accertato durante la visita di sopralluogo del 23/01/2014. Tra il Sig."A" e la Sig.ra "C" non esistono contratti di locazione come dichiarato dalla stessa.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale ne aventi parti in comuni con altre unità immobiliari, ciò si verificherà al momento in cui si procederà a regolarizzare l'immobile a ad avere due diverse unità immobiliari abitative con in comune il vano scala che costituirà il bene comune non censibile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile di proprietà del Sig."A", alla data del 10/06/2014 risulta di sua piena proprietà e libera disponibilità, senza alcun vincolo, peso, censo livello , onere reale , servitù passiva e vincoli di Piano Regolatore e di qualsiasi natura , iscrizioni , trascrizioni annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la piena proprietà e libera disponibilità ad eccezione delle formalità della ipoteca volontaria per la concessione a garanzia del mutuo fondiario iscritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Trapani in data 21/11/2003 ai nn.ri 27345/3596 con atto presso Notaio Spanò Vita Rep. n. 1894 del 19/11/2003 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA , Società per Azioni con sede a Padova (PD) c.f. 02691680280 e della ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani in data 14/07/2010 ai nn.ri 17058/2935, atto SERIT SICILIA di TRAPANI N. 66966/2009 di Rep del 27/05/010 a favore della SERIT SICILIA S.P.A. con sede a Trapani c.f. 04739330829 con domicilio ipotecario eletto nella PIAZZA XXI APRILE N. 1 e della ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Trapani in data 09/01/2013 ai nn.ri 576/31, atto RISCOSSIONE SICILIA S.P.A di TRAPANI N. 20038/2012 di Rep. del 03/01/2013 a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A con sede a Trapani c.f. 03250660960 contro l'esecutato Sig. "A".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni dell'immobile sono in conglomerato cementizio armato

Esposizione: a Nord-Est con la via Pitrè , a Sud-Ovest con la Via Empedocle e Nord-Ovest con la proprietà Fontana

Altezza utile interna : mt. 2,90

Strutture verticali: In conglomerato cementizio armato

Solai: in latero cemento

Copertura: in latero-cemento a tetto piano non praticabile;

Pareti esterne ed interne: in muratura dello spessore di cm. 30, rifinite con intonaco e tinteggiatura .

Le murature esterne in alcuni tratti presentano segni di umidità, mentre quelle interne di ripartizione realizzati con muratura dello spessore di cm. 10 sono rifinite, intonacate e tinteggiate ed in buone condizioni.

Pavimentazione interna: E' stata realizzata in ceramica e si presenta in ottimo stato.

Infissi esterni ed interni: Gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battente , quelli interni sono in legno e del tipo tamburato.

Scale: La scala che consente l'accesso alla abitazione dalla Via Pitrè è del tipo in conglomerato cementizio armato rifinita con pedate e alzate in marmo Perlato di Sicilia allo stato attuale in buone condizioni.

Impianto elettrico, idrico, termico: Tutti gli impianti esistenti, quale quello idrico elettrico fognario e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti ed in ottime condizioni e sono stati realizzati con tubazione sottotraccia; l'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo a gas metano con termosifoni in alluminio.

Terreno esclusivo: Annesso al fabbricato oggetto della valutazione vi è del terreno adibito a giardino la cui superficie libera è di mq. 140.00 circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Primo)

L'immobile risulta occupato dal Sig."A" esecutato.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitrè n. 35 (Piano Terra)

L'immobile risulta occupato da Dalla Sig.ra "C" nata a Gibellina il **** Omissis **** genitore dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI DELL'IMMOBILE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1977 al 17/06/1980	**** Omissis ****	Delibera di Assegnazione n. 150			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Commissione edilizia ex art. Legge 178/76	21/05/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 18/06/1980 al 17/12/2000	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lombardo Vincenzo	18/12/2000	37781	9983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Trapani	22/12/2000	22300	17959
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Castelvetrano	05/01/2001	97	IV		
Dal 18/12/2000 al 20/11/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lombardo Vincenzo	18/12/2000	37781	9983
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Trapani	22/12/2000	22300	17959
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Ufficio del Registro di Castelvetrano	05/01/2001	97	4		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SULL'IMMOBILE

Dalle Visure Ipotecarie Effettuate Presso L'agenzia Del Territorio Di Trapani aggiornate al 19/11/2003, Sono Risultate Le Seguenti Formalità Pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione mutuo fondiario
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio il 21/11/2003
Reg. gen. 17058 - Reg. part. 2935
Importo: € 41.031,02
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Dott.ssa Vita Spano Notaio in Salemi (TP)
Data: 19/11/2003
N° repertorio: 1894
N° raccolta: 695
Note: La Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. con sede a Padova (PD) (oggi Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. che è subentrata alla Banca Antoniana Popolare Veneta spa in forza di atto di fusione) concesse un mutuo fondiario al Sig. "A" e alla Sig.ra "B". Il Sig. "A" esecutato interveniva all'atto anche come parte datrice di ipoteca, mentre la Sig.ra "B" come debitore non datore di ipoteca.
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art.77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Trapani il 14/07/2010
Reg. gen. 17058 - Reg. part. 2935
Importo: € 68.151,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 34.075,74
Rogante: SERIT SICILIA di Trapani
Data: 27/05/2010
N° repertorio: 66966
N° raccolta: 2009
Note: La SERIT SICILIA spa vanta il credito di un importo totale di € 68151,48 a fronte di un capitale di € 34075,74 nei confronti del Sig."A" per cartelle esattoriali non pagate
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Agenzia delle Entrate Provinciale di Trapani il 09/01/2013
Reg. gen. 573 - Reg. part. 31
Importo: € 63.978,58
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 31.898,29
Rogante: Riscossione Sicilia s.p.a
Data: 03/01/2003
N° repertorio: 20038
N° raccolta: 2012
Note: La SERIT SICILIA spa vanta il credito di un importo totale di € 63978,58 a fronte di un capitale di € 31989,29 nei confronti del Sig."A" per cartelle esattoriali non pagate

REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'IMMOBILE

Il Comune di Gibellina Nuova ad oggi è sprovvisto di P.R.G. ed è stato ricostruito con il Piano Particolareggiato di Trasferimento .

L'immobile oggi di proprietà del Sig."A" è stato ricostruito a seguito le calamità del gennaio del 1968 succedutesi nella Valle del Belice, esso è stato realizzato sul lotto n. 887 del Comparto Q assegnato al Sig. **** Omissis **** . nel Comune di Gibellina Nuova zona censuaria del Comune di Santa Ninfa, a seguito Delibera n. 150 del 20/05/1977 da parte della Commissione Edilizia Speciale di cui alla Legge 29/04/1976 n. 178 .

A seguito l'approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia ex art. 5 della Legge 178/76 , il Sindaco pro-tempore rilasciava la concessione edilizia n. 4014 del 10/07/1978 al Sig. **** Omissis **** .

In data 20/02/1984 per l'immobile oggetto della valutazione è stato rilasciato da parte del Comune di Gibellina Nuova il certificato di ABITABILITA'-AGIBILITA'.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.

Con richiesta del 05/06/2016, è stato richiesto al Comune di Gibellina Nuova, il progetto dell'immobile che risulta essere conforme alle planimetrie catastali depositate all'Ufficio del Territorio di Trapani in data 21/11/2015, ma non conformi allo stato dei luoghi.

Allo stato attuale sono presenti le seguenti non conformità :

1) Al piano terra è stata eliminata la rientranza esistente abbattendo il muro esterno su cui era ubicata la porta di accesso all'immobile e dove era ubicata la finestra della cucina , tale muro è stato spostato a filo esterno sull'allineamento del fabbricato prospiciente la Via Pitrè, l'abbattimento di un tramezzo interno realizzando un unico ambiente destinato a stanza da letto, inoltre il vano garage è stato adibito a cucina realizzando al piano terra un piccolo appartamento con accesso indipendente sia dalla Via Pitrè che dalla Via Empedocle.

2) Al piano primo è stato realizzato un balcone in corrispondenza del vano Cucina prospettante nel giardino privato che originariamente era con destinazione camera da letto.

L'immobile può essere sanato a cura dell'aggiudicatario in quanto le ragioni del credito vantato dai creditori sono datate 19/11/2003 data antecedente all'entrata in vigore della Legge 24/11/2003 n. 326.

L'immobile può essere regolarizzato ai sensi dell'art. 36 comma 1 e comma 2 del D.P.R n.380, pertanto l'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta di condono, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, al Comune di Gibellina Nuova , predisporre un progetto per le opere da regolarizzare e pagare i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 16 comma 10 del D.P.R. 380/2001 nella misura doppia , che prevede che nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base al progetto presentato per ottenere il permesso. Alla luce di ciò per stabilire l'importo da pagare a titolo di oblazione è stato redatto un computo metrico delle opere realizzate onde poter calcolare il costo di costruzione e da esso risalire all'oblazione da versare per ottenere il titolo abilitativo.

Dai riscontri effettuati, desunto dal computo metrico il valore delle opere realizzate, effettuati i relativi calcoli , si può affermare che l'oblazione da versare per ottenere il titolo abilitativo è di circa € 700,00

Inoltre sono a carico dell'aggiudicatario le spese tecniche per la presentazione del progetto pari a € 1.500,00, le spese tecniche per l'aggiornamento catastale pari a € 800,00 , le spese per la verifica degli impianti ed il conseguente rilascio dei certificati di conformità ai sensi della legge 32/2008 €

750,00, oltre alle spese per la produzione del certificato energetico pari a € 500,00 e quelle tecniche per la richiesta della nuova AGIBILITA'-ABITABILITA' pari ad € 600,00 .

Riepilogo delle spese

Oblazione -----	€	700,00
Spese tecniche progetto in sanatoria -----	€	1.500,00
Spese tecniche per aggiornamento catastale -----	€	800,00
Verifica impianti e rilascio certificati di conformità L.37/2008 -----	€	750,00
Spese tecniche per certificazione energetica -----	€	500,00
<u>Spese tecniche per richiesta ABITABILITA'-AGIBILITA'-----</u>	<u>€</u>	<u>600,00</u>
TOTALE SPESE	€	4.850,00

(DICONSI EURO Quattromilaottocentocinquanta/00)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitрэ n. 35 (Piano Primo)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Gibellina (TP) - Via Pitрэ n. 35 (Piano Terra)

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Poiché il bene originario era costituito da due distinte unità censite al C.E.U. del Comune di Gibellina zona censuaria del Comune di Santa Ninfa (in quanto l'abitato di Gibellina Nuova si trova ricostruito all'interno del territorio del Comune di Santa Ninfa Contrada Salinella codice catastale (I291)) e precisamente una prima unità censita al foglio di mappa n.1 particella 214 sub 3 di Categoria A/3 classe 3 di vani 7 sita tra piano terra e primo con accesso dalla Via Pitрэ n. 35, ed una seconda unità censita al foglio di mappa n. 1 particella 214 sub 2 di categoria C/6 classe 6 di mq. 26,00 sita al piano terra con accesso dalla Via Empedocle con annesso giardino privato.

A seguito modifiche e trasformazioni del progetto originario nonché di cambio di destinazione d'uso senza i necessari nulla Osta del Comune , nell'immobile si identificano due distinte unità abitative una al piano terra ed una al piano primo con accessi indipendenti , quella del piano primo dalla Via Pitрэ e quella del piano terra con accesso sia dalla Via Pitрэ che dalla Via Empedocle.

Premessa : **Metodi di Stima Utilizzati**

Esistono diversi metodi di stima che consentono di effettuare una giusta valutazione di un bene immobile. Tra questi il CTU ha utilizzato **IL METODO DI STIMA SINTETICA , IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO, METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO** metodo

sintetico mediante la comparazione dei prezzi di mercato di immobili simili pubblicati nei siti delle varie agenzie immobiliari . L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale delle unità citate, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

1° Metodo : METODO DELLA STIMA SINTETICA

Tale criterio di stima prende in esame i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, ottenute consultando il sito: (<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione/index.html>).

Qui di seguito si riporta la schermata relativa all'interrogazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio relativo all'Anno 2015 - 1° Semestre:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI
 Comune: SANTA NINFA
 Fascia/zona: Suburbana/CENTRO URBANO DI GIBELLINA NUOVA COSTRUITO A SEGUITO DEL SISMA DEL 1968
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,2	1,6	N

- Lo Stato Conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo

Prendendo come riferimento il dato relativo alle Abitazioni di tipo economico, il sottoscritto CTU, alla luce delle valutazioni effettuate in fase di sopralluogo, ha ritenuto considerare per tale criterio di stima, il valore di mercato pari a 365,00 Euro/mq come media dei valori riportati nella tabella tratta dal sito dell'Osservatorio Immobiliare Italiano

Secondo il presente metodo di stima, il CTU ha rilevato il seguente valore del Bene:

$$\text{Valore del bene} = \text{Superficie ragguagliata} \times \text{valore al mq}$$



Per cui si ha :

BENE 1 (Piano Primo) Valore = 71,08 mq. x 365,00 Euro/mq. = 25.944,20 Euro

BENE 2 (Piano Terra) Valore = 101,06 mq. x 365,00 Euro/mq. = 36.886,90 Euro

Valore totale dell'immobile 62831,11 Euro

2° Metodo : IL METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (Metodo Comparativo Indiretto)

Il metodo comparativo indiretto del valore di capitalizzazione, come detto, rappresenta il valore di mercato di un bene determinato in base alla capitalizzazione dei redditi netti, quindi il valore di mercato coinciderà con il valore di capitalizzazione. Nel caso in cui non sia possibile formare la scala dei prezzi per assenza o ridotta trasparenza del mercato si ricorre al metodo di capitalizzazione del reddito netto, medio, normale, atteso, retraibile dal bene. Questo metodo conduce, pertanto, alla determinazione del valore di capitalizzazione determinabile come rapporto tra il reddito (R) e il saggio di capitalizzazione(I).

In questo metodo assume, quindi, un'importanza fondamentale la scelta del saggio di capitalizzazione che, generalmente, aumenta in modo proporzionale al crescere del livello di rischio dell'investimento, pertanto nel caso specifico il sottoscritto CTU, tenuto conto di tutti i fattori rispondenti alla destinazione dell'immobile in esame, ha ritenuto opportuno applicare un saggio del 3,50%.

Secondo quanto rilevato dalla interrogazione effettuata al sito dell'Agenzia delle Entrate di cui sopra, un immobile nelle condizioni del bene oggetto di stima può essere ceduto con contratto di locazione al prezzo indicativo pari al valore medio di 1,40 Euro/mq mese, ovvero pari a:

BENE 1 (Piano Primo) Affitto Mensile = € 1,40 x 71,08 mq = € 99,51

BENE 2 (Piano Terra) Affitto Mensile = € 1,40 x 101,06 mq = € 111,17

A tale importo vanno detratte le spese a cui l'immobile sarà sottoposto quali le spese di condominio (luce scala e spese di pulizia e manutenzioni) stimate al 6% circa , oltre alle spese della Cedolare secca in ragione del 21% , pertanto le spese ammontano a :

BENE 1 (Piano Primo) € 99,51 x 26% = € 25,87

BENE 2 (Piano Terra) € 111,17 x 26% = € 28,90

Tali spese vanno detratte dall'affitto mensile per cui si ha un reddito netto mensile pari a:

BENE 1 (Piano Primo) € 99,51 - € 25,87 = € 73,64

BENE 2 (Piano Terra) € 111,17 -€ 28,90 = € 82,27

CALCOLO VALORE BENEFICIO FONDIARIO

Valore Annuo del B_f = Valore mese x 12 mesi

BENE 1 (Piano Primo) € 73,64 x 12 = € 883,68

BENE 2 (Piano Terra) € 82,27 x 12 = € 987,24

CALCOLO VALORE IMMOBILE

Valore dell'immobile $V_o = B_f/r =$

BENE 1 (Piano Primo) € 883,68/ 3,5% = 25.248,00 Euro

BENE 2 (Piano Terra) € 987,24/3,5% = 28.206,86 Euro

Valore totale dell'immobile 53.454,86 Euro

3° Metodo : METODO DELLA STIMA COMPARATIVO DIRETTO

La stima viene effettuata per comparazione dei prezzi di mercato. Questo criterio è basato su una indagine di mercato svolta sul valore di immobili similari venduti negli ultimi tre anni ed ubicati nelle vicinanze di quelli in oggetto. In particolare i valori unitari desunti si riferiscono ad immobili ubicati in Gibellina, nella zona prossima al sito dove è ubicato il bene oggetto di indagine ed in ogni caso all'interno del Comune .

Il criterio di stima avviene attraverso le seguenti fasi:

- 1) Esame dell'immobile;
- 2) Ricerca dei beni simili per il confronto e scelta del parametro di diversificazione ;
- 3) Analisi dei prezzi di mercato dei beni simili;
- 4) Impostazione e risoluzione della proporzione di stima;
- 5) Determinazione del valore normale dell'immobile ;

Individuazione del segmento di mercato

Ubicazione: Gibellina Nuova Centro abitato;

Destinazione: civile abitazione;

Tipologia costruttiva: Case a schiera unifamiliari;

Individuazione delle caratteristiche rilevanti dei fabbricati che differenziano i valori all'interno del medesimo segmento di mercato

Grado di finimento: Medio;

Stato di manutenzione: Buono;

Età: edifici costruiti alla fine degli anni 70 inizi anni 80;

Luminosità: Medio ;

Dopo avere eseguito una ricerca sul web per abitazioni in vendita a Gibellina attraverso le agenzie immobiliari on line in quanto non esistono agenzie immobiliari in loco , il sottoscritto CTU ha ritenuto comparare i prezzi di vendita degli immobili che più si avvicinano al bene oggetto di stima e che qui di seguito riporto:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDAGINE 1)

casa indipendente vendesi Gibellina, via archimede4 locali - 130 mq € 55.000

[Torna ai risultati](#)



[IndietroAvanti](#)

1 di 4

Descrizione

vendesi in località Gibellina, Villetta indipendente su due elevazioni con ampio giardino, garage, duplice via di accesso: p. terra (70 mq.) ampio ingresso, garage e bagno; primo piano: ingresso, cucina, bagno, camera, cameretta e soggiorno con terrazzino. Riscaldamento autonomo. Infissi nuovi; Stato dell'immobile buono. Prezzo € 55.000,00 trattabili

Caratteristiche

- **Superficie:**130
- **Ultima modifica:**22 giugno 2012
- **Locali:**4
- **Tipo Box:**Doppio
- **Piano:**Primo
- **Giardino:**Privato
- **Numero Bagni:**2
- **Cucina:**Abitabile
- **Tipo riscaldamento:**Autonomo-metano
- **Stato immobile:**Abitabile
- **Classe energetica:**E
- **IPE:**n.d.
- **Nuova costruzione:**SI
- **Condizionatore:**SI
- **Arredato:**SI
- **Balcone/Terrazzo:**Balcone/Terrazzo



Appartamento su due piani in vendita in via don luigi sturzo, 115, Gibellina

60.000 € 150 m2 +5 locali



Dettagli

Riferimento annuncio:	41836947	Data annuncio:	
Tipologia:	Villetta a schiera	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	150 m²
Libero:	Sì	Locali:	più di 5
Bagni:	2	Riscaldamento:	Autonomo
Condizionatore:	Sì	Cucina:	Abitabile
Terrazzo:	Sì	Balcone:	Sì
Giardino:	Privato	Arredamento:	Arredato

Descrizione

Immobile sito a Gibellina (TP) in zona centrale ed in contesto cittadino tranquillo. Sul retro dell'immobile vi è una ampia via pedonale.



INDAGINE 3)



Villetta a schiera via Tomasi di Lampedusa , Gibellina
150 m² più di 5 locali 2 bagni € 60.000



Dettagli

Riferimento annuncio:	18369	Data annuncio:	
Tipologia:	Villetta a schiera	Contratto:	Vendita
Tipo proprietà:	Intera Proprietà	Superficie:	150 m²
Libero:	Sì	Locali:	5
Bagni:	2	Riscaldamento:	Autonomo
Condizionatore:	Sì	Cucina:	Abitabile
Terrazzo:	Sì	Balcone:	Sì
Giardino:	Privato	Arredamento:	



Dalle indagini effettuate e è possibile calcolare il valore complessivo dell'immobile :

$$V_x = \frac{\sum PR_{J_x} p_x}{\sum py}$$



Dove V_x = Valore del bene

$\sum PR$ = Sommatoria dei valori degli immobili esaminati

$\sum py$ = Sommatoria dei parametri degli immobili esaminati

P_x = Parametro dell'immobile di cui si vuole calcolare il valore



$$V_x = \frac{175.000}{480} \times 172,14 = 62.759,37 \text{ Euro}$$

CALCOLO DEL VALORE STIMATO

Al fine di determinare il corretto valore dell'immobile, il CTU ha provveduto ad eseguire la media aritmetica tra i vari metodi utilizzati.

Il calcolo del reale valore commerciale dell'immobile è stato ricavato come media dei metodi estimativi sopra riportati, pertanto si ha:

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(\text{Valore } 1^\circ \text{ Metodo} + \text{Valore } 2^\circ \text{ Metodo} + \text{Valore } 3^\circ \text{ Metodo})}{3}$$

$$\text{Valore}_{\text{Venale}} = \frac{(62.831,11 + 53.454,86 + 62.759,37)}{3} = 59.681,78 \text{ Euro}$$

Da tale valore si dovranno sottrarre le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per regolarizzare l'immobile per cui si ha che il valore venale del bene depurato dalle spese

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = \text{Valore}_{\text{venale}} - \text{Spese}$$

$$\text{Valore}_{\text{pro del bene}} = (59.681,78 - 4.850,00) = 54.831,78 \text{ Euro}$$

Pertanto bisogna mediare tale prezzo con dei coefficienti di ponderazione (coefficienti di apprezzamento/deprezzamento) che tengono conto di tutti i fattori ambientali, urbanistici ed impiantistici dell'immobile oggetto della stima. Qui di seguito si riporta la tabella di valutazione dell'immobile che tiene conto dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento rilevati dai siti dei più importanti mercati immobiliari nazionali.



Coefficients di apprezzamento e deprezzamento medi		
Parametri di valutazione		Coefficienti K
Posizione	Tra centro e periferia	1,00
Servizi presenti e infrastrutture	Buone	1,10
Finiture	Normali	0,90
Stato degli impianti	A norma	1,00
Vetustà (39 anni)	Buone condizioni di manutenzione	0,87
Presenza di giardino	Privato	1,10
Presenza di parcheggi	Nelle strade limitrofe	1,00
Esposizione immobile	Su Strade	1,00
Arredo urbano	Normale	1,00

Moltiplicando i coefficienti tra di loro si ottiene il coefficiente globale pari a $K = 0,947$ che moltiplicato per il valore probabile del bene ci permette di avere il valore ordinario dell'immobile.

$$V = \text{Valore}_{\text{pro del bene}} \times K$$

$$V = 54.831,78 \times 0,947 = 51.925,69 \text{ Euro}$$

CONCLUSIONI

Considerando i valori di stima determinati seguendo i metodi descritti precedentemente e tenuto conto dell'attuale contesto urbanistico in cui è inserito l'immobile, il sottoscritto CTU ha ritenuto congruo stimare il bene oggetto dell'attività peritale in esame con il valore di seguito riportato:

Valore ordinario stimato 52.000,00 Euro
(Diconsi Euro Cinquantaduemila/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Santa Margherita di Belice, li 15/02/2016

L'esperto ex art. 568 c.p.c



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 18/12/2000)
- ✓ N° 2 Rettifica Atto di provenienza (Aggiornamento al 29/10/2003)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - n° 4014 (Aggiornamento al 10/07/1978)
- ✓ N° 4 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 20/02/1984)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 23/01/2016)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 21/11/2015)
- ✓ N° 7 Altri allegati - Certificato contestuale di famiglia e residenza esecutato (Aggiornamento al 11/02/2016)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Estratto atto di matrimonio esecutato (Aggiornamento al 15/02/1916)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Certificato di residenza della Sig.ra "C" (Aggiornamento al 11/02/2016)
- ✓ N° 10 Tavola del progetto originario (Aggiornamento al 05/02/2016)
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali progetto originario (Aggiornamento al 21/11/2015)
- ✓ N° 12 Estratto di mappa (Aggiornamento al 21/11/2015)
- ✓ N° 13 Fascicolo informazione dei dati sensibili
- ✓ N° 14 Foto - Esterne dell'immobile (Aggiornamento al 23/01/2016)
- ✓ N° 15 Foto - Bene n. 1 (piano primo) (Aggiornamento al 23/01/2016)
- ✓ N° 16 Foto - Bene n. 2 (piano terra) (Aggiornamento al 23/01/2016)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Bene n.1 (stato di fatto) redatta dal CTU (Aggiornamento al 05/02/2016)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Bene n. 2 (stato di fatto) redatta dal CTU (Aggiornamento al 05/02/2016)
- ✓ N° 19 Lettera inizio operazioni peritali e raccomandate di trasmissione
- ✓ N° 20 PEC e ricevute di invio perizia alle parti

