

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sez. Esec. - Giudice: Dott. Angelo Petralia
C.T.U. alla procedura esec. Imm. n. **218/14 R.G.Es.**
vertente tra la *Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.* ed i
sig. **[REDACTED]**

Il tecnico incaricato:

Arch. Giuseppe Nuccio
Studio Tecnico e di Architettura,
via Marsala n. 19 - 90020 Ventimiglia di Sic. - Tel./fax 091 8209504
cell. 320 2221324 - P.I.: 05491530829 -
e-mail: giuseppenuccio.arch@libero.it
PEC: giuseppe.nuccio2@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

0



Premessa

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Nuccio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5056, con studio in Ventimiglia di Sicilia in via Marsala n. 19, nominato C.T.U. dal sig. Giudice del Tribunale di Termini Imerese Dott. Angelo Petralia al procedimento esecutivo iscritto al n. 218/14 R.G.Es. vertente tra la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. ed i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] l'udienza del 22/07/2015 prestava giuramento di rito ottenendo (già nel decreto di nomina) termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita (fissata per il 18/12/2015) per il deposito della consulenza.

Enunciazione 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), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è 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;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esecutate, 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 esecutate, 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 del 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 del 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;*



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, nel 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



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);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

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





ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 risulta 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.;
- 5) Alleghi 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;
- 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.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sopralluoghi e Verball

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A-R inviate il 22/08/2015 (si veda Allegato 1) ha convocato tutte le parti per il sopralluogo da effettuarsi il giorno 10 Settembre 2015 alle ore 14:30, dando loro appuntamento sul luogo oggetto di pignoramento siti in Misilmeri in via del Fico d'India n. 31/C.

Così il giorno ed all'ora prevista il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare di cui sopra per l'inizio delle operazioni peritali ed alla presenza dell'arch. Vincenzo Calderone, nella qualità di assistente al C.T.U., e della sig.ra [REDACTED] secutata, viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice. Sul luogo sono state fatte foto, rilievi e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche del fabbricato in esame.

Alle ore 16:15, ultimate tutte le operazioni, viene sottoscritto il verbale (si veda Allegato 2).



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Risposta ai quesiti

Verificata ed esaminata la documentazione (tra cui la relazione notarile) di cui al punto 1) dei quesiti posti dal sig. Giudice; convocate tutte le parti, mediante comunicazione scritta (raccomandate A.R. inviate alle parti il 22/08/2015), per l'inizio delle operazioni peritali; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria; ed infine avendo avuto accesso all'immobile pignorato, si può asseverare tutto quanto sottodescritto, ovvero che:

Il bene, oggetto della presente consulenza (si vedano all. 8.1 - 8.2), è un'unità immobiliare adibita a civile abitazione e sita in Misilmeri (PA) in c/da Piano Stoppa, ovvero in via P3 e/o via del Fico d'India n. 31/C. **Risulta correttamente inserito al N.C.E.U.** (si ha infatti, fuorché una parte amplata abusivamente della quale si dirà di più in seguito, una corrispondenza tra i dati catastali -compresa la planimetria- e lo stato di fatto) ed è identificato al **foglio 11** di Misilmeri con la **particella 1046** (si vedano all. 3). Si precisa inoltre che sia gli estremi del catasto che la descrizione dell'immobile forniti nell'atto di pignoramento del 27/08/2014 sono esatti e **consentono la sua inequivoca individuazione.**

Ad esso si accede mediante una stradella privata (si vedano all. 8.10 e 8.11) che, dipartendosi dalla via di cui sopra (ove è posto un cancello in ferro), serve anche altre proprietà. L'immobile in questione consta, oltre che dell'abitazione, anche di una corte di pertinenza che la circonda e che si estende, stando a quanto riportato nell'atto di compravendita (si veda All. 10), mq 1029 circa (compresa l'area di sedime del corpo di fabbrica). Tale corte, **confinata** in tutte le direzioni con proprietà allene fuorché a Sud ove si ha una stradella privata dalla



quale (mediante ulteriore cancello) si accede, risulta in parte cementata (la porzione di ingresso ed attorno alla casa, si vedano all. 8.2 - 8.5 - 8.6) ed in parte adibita a verde (si vedano all. 8.8 - 8.9): quest'ultima, nonostante l'incuria, è munita di alberi da frutta, di una palma e di un altro piccolo e distaccato fabbricato adibito a locale di deposito di dimensioni ml 3,00x3,50 circa (costruito abusivamente -all. 8.8-, si veda meglio successivamente). Per quanto concerne il fabbricato principale invece, esso si sviluppa su una sola elevazione fuori terra ed, ad oggi, si presenta completo e rifinito anche se sarebbero necessari interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria: occorrerebbe infatti una revisione oltre che del prospetto, soprattutto dello strato di copertura poiché sono presenti sparse infiltrazioni di acque meteoriche. È composto, oltre che dal terrazzo (si veda all. 8.7) accessibile mediante una scala in muratura esterna (si veda all. 8.6), da una veranda (si veda all. 8.12) attraverso la quale si accede all'interno ovvero in uno spazio (si veda all. 8.13) che disimpegna un soggiorno (si veda all. 8.14), un bagno (si veda all. 8.18), un ripostiglio, due camere (si vedano all. 8.16 e 8.17) ed un corridoio dal quale si accede ad un'ulteriore camera (si veda all. 8.15) ed ancora ad una porzione di casa che risulta essere un ampliamento ricavato (così come il corridoio appena citato) presumibilmente in un'epoca successiva alla costruzione del fabbricato stesso: tale porzione infatti, composta da un unico grande vano (direttamente connesso con la corte di cui sopra, lato Sud -si vedano all. 8.3 - 8.4 - 8.19 - 8.20) dal quale si accede ad una cucina (anch'essa direttamente comunicante con l'esterno, lato Nord -si veda all. 8.21) e dalla stessa ancora ad un bagno (si veda all. 8.22), non risulta essere stata costruita regolarmente tant'è che ad oggi, così come il piccolo fabbricato insistente sulla corte di cui sopra, risulta del tutto abusiva e perlopiù non sanabile (entrambi gli abusi, stando a



quanto comunicato dalla sig.ra [redacted] sottoscritto durante le operazioni peritali, erano già esistenti all'epoca di acquisto).

Per quanto concerne la **verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri, si è riscontrato che il bene di cui sopra, costruito (prima dell'anno 1985) senza alcuna licenza edilizia, è stato sottoposto a condono edilizio ai sensi della Legge n. 47/85 mediante istanza a firma del sig. [redacted] precedente proprietario, si veda All. 7A - all'interno del fascicolo), presentata al Comune di Misilmeri in data 03/05/1986 prot. n. 6801 prat. n. 1619. Ad oggi, la pratica si trova in uno stato che non consente agli uffici competenti, di completare l'istruttoria poiché risulta mancante oltre che di una documentazione integrativa (ovvero relazione geologica, perizia giurata, elaborati relativi alla fossa Imhoff ed il N.O. dell'A.S.P.) anche degli oneri concessori (il versamento a titolo di oblazione è stato effettuato e risulta congruo, si veda All. 7B), di eventuali interessi ed infine delle spese relative ai diritti, autentiche, spedizioni, trascrizioni e marche da bollo per il rilascio della concessione e dell'eventuale abitabilità. Più in dettaglio, affinché l'istruttoria sia conclusa, si dovrebbero effettuare le seguenti spese: € 500,00 circa per oneri concessori (oltre eventuali interessi legali); € 800,00 circa per diritti, autentiche, spedizioni, trascrizioni e marche da bollo (per concessione ed abitabilità); € 3.000,00 circa per la redazione della documentazione tecnica mancante all'ottenimento anche della relativa abitabilità. Va inoltre detto che, procedendo a quanto sopra citato, resta un ultimo motivo ostativo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (e del successivo certificato di Abitabilità) ovvero quello relativo all'**abuso** sia dell'ampliamento sia del distacco locale di deposito di cui sopra: entrambi infatti non risultano sanabili sia perché trattasi di zona satura con densità edilizia già



sfruttata nella stessa sanatoria sia perché essi stessi sono stati costruiti sicuramente in data successiva al 1985. Infine, poiché non è stato emesso dall'autorità competente nessun ordine di demolizione, **entrambe le opere devono comunque essere abbattute per la riduzione in pristino degli abusi** e per il conseguente ottenimento della concessione in sanatoria relativa all'immobile oggetto della presente relazione: i costi relativi all'abbattimento e comunque alla regolarizzazione, detratti al fine di determinare il valore di stima, si possono approssimativamente stimare in € 7.000,00 circa. Quindi, ricapitolando, procedendo all'integrazione della documentazione mancante, al pagamento delle spese di cui sopra (oneri concessori, interessi, diritti, trascrizioni, MB etc) ed all'abbattimento delle opere abusive sopradescritte **non sussistono altri impedimenti di carattere urbanistico, né vincoli di qualsiasi sorta che possano costruire ostacolo all'accoglimento della suddetta domanda di sanatoria**, fatta eccezione per il vincolo sismico per il quale è stato depositato al predetto Comune il 28/02/1990 il certificato redatto dall'ing. Carmelo Lo Franco (si veda all. 7C).

Relativamente invece al **diritto dei debitori sul bene pignorato**, esso è di proprietà ovvero è stato comprato dagli stessi esecutati con atto di compravendita in Notar Letizia Russo del 29/10/2008 rep. 343347 raccolta n. 10711 trascritto a Palermo il 03/11/2008 ai nn. 64944/43475 (si veda all. 10 all'interno del fascicolo).

Il regime patrimoniale dei debitori è della comunione legale dei beni, anche se tra di loro è in corso una **separazione coniugale**. Infatti, stando a quanto dichiarato al sottoscritto dalla sig.ra [REDACTED] durante il sopralluogo, l'immobile è in **possesso** della stessa che lo abita solamente assieme alla figlia [REDACTED] [REDACTED], poiché l'altro figlio, [REDACTED] è residente in [REDACTED]. Inoltre la stessa dichiara al

sottoscritto che, ad oggi, non ha ancora il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Infine, essendo entrambi i debitori comproprietari per 1/2, si specifica anche che si tratta di pignoramento dell'intero immobile.

Le **formalità** gravanti sul bene oggetto della presente consulenza sono: Iscrizione n. 64945/13619 del 03/11/2008 nascente da atto di mutuo in notar Letizia Russo del 29/10/2008 (a favore di Banca UCB s.p.a. - Milano); trascrizione n. 51496/38470 del 10/12/2014 nascente da pignoramento Ufficiale Giudiziarlo Tribunale di Termini Imerese del 09/10/2014 (a favore di Vela OBG s.r.l. - Conegliano TV).

Ci sarebbero inoltre tutti gli **oneri** relativi al ripristino e revisione del manto di copertura (per eliminare le attuali infiltrazioni di acqua piovana), quelli relativi alla chiusura della pratica di sanatoria di cui sopra (in totale si stima forfettariamente una spesa di € 4.300,00 circa oltre Interessi legali, cifra che verrà detratta al fine di determinare il valore di stima) ed infine quelli connessi al ripristino degli abusi sopradescritti (ovvero € 7.000,00 circa, cifra anch'essa che verrà detratta al fine di determinare il valore di stima).

Infine i **vincoli** gravanti, oltre a quelli eventualmente indicati nel Titolo di proprietà (accesso mediante stradella privata e quindi in condominio ...) e/o nella pratica di sanatoria, sono solo quelli connessi alla **zona urbanistica** in cui ricade (solo il vincolo sismico), ovvero *Zona "E6"- verde agricolo con densità esistente superiore all'indice di zona (maggiore di 0,03 mc/mq): in tali aree inoltre, non è consentita nessuna ulteriore edificazione. È consentito esclusivamente l'intervento in aree libere per la realizzazione di opere di urbanizzazione e impianti per i servizi a rete relativi. Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente e del relativo rapporto di copertura, previa verifica ed*



accertamenti del Comune, di cui al D.D.G. A.R.T.A del 18/10/2006 n. 1216. Viene prescritto che le suddette aree dovranno essere soggette a verifica tecnico-amministrativa da parte del Comune, allo scopo di accertare se esistono i requisiti che ammettano la possibilità di realizzare nelle aree libere le opere di urbanizzazione primaria. Nelle more di tali adempimenti nelle suddette aree saranno consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (si veda all. 7D).

Ed ancora, l'immobile, poiché non risulta nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (*SiEnergia portale siciliano dell'energia*, si veda All. 4), **non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica** (per la redazione del quale occorrerebbero circa €. 350,00, cifra che sarà comunque tenuta in considerazione nel valore di stima).

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e nella considerazione di quanto in precedenza detto, è parso opportuno pervenire al suo più probabile valore adoperando il metodo di *stima diretta o comparativa* (ovvero V):

La **stima diretta o comparativa** consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: $V = M \times S \times P$, dove V= valore dell'immobile; M= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso sia alla Banca dati delle quotazioni Immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI, si veda allegato 5), sia, soprattutto, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore; S= superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella del tramezzi, più



quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà del muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie del balconi o terrazzi, sottotetti considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più quella dei porticati considerata al 35%, più quella dei giardini di ville e villini considerata al 10% di quella reale (fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti) ed al 2% (per le superfici eccedenti detto limite), ecc. (si veda All. 9); **P**= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piano, stato conservativo, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vista, spese ed oneri che gravano sul fabbricato, ecc.).

Quindi, detto quanto sopra e tenuto conto degli adeguamenti da apportare alla stima (oneri gravanti, stato d'uso e di manutenzione, eventuali spese come sopra specificato, ecc.), per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ha:

$$V = M \times S \times P$$

dove **M** = €/mq 600,00;

S = mq 201,50;

P = 0,81;

V = 600,00 x 201,50 x 0,81 = € 97.929,00

Di conseguenza il **più probabile valore di mercato** dell'immobile sopra citato, con i dovuti arrotondamenti, è pari a **€ 98.000,00** (novantottomila euro/00).

Per una più corretta comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda alla visione, oltre del fascicolo di stima, anche degli allegati di seguito riportati.

