
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Daniele Gallucci

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 229/2015 R.G.E.I.

Promossa da

Gemini SPV srl

Contro

A , B

◆◆◆

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

Tecnico Incaricato

Arch. Antonio Naro

- Data di giuramento: 22 Marzo 2016
- Scadenza del termine originario : 05 Agosto 2016
- Scadenza del termine prorogato : 15 Ottobre 2015

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 1 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Premessa:

La Gemini SPV srl, con sede in Conegliano (TV) nella via Vittorio Alfieri n. 1, e per essa la FBS spa con sede legale in Milano nella via Senato n. 6, con atto di precetto notificato ad "A" in data 22/10/2015 ed a "B" in data 23/10/2015, ha intimato ad A e B (obbligati in solido) il pagamento della somma di € 28.621,83 oltre interessi fino al soddisfo e le successive spese occorrente. Rimasta disattesa l'intimazione, è stato notificato ad A in data 10/12/2015 ed a B in data 14/12/2015, l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili così specificati:

1) abitazione in Lercara Friddi via Milano 27/29 in Catasto al Fg. MU p.Ila 3781 cat. A4 vani 5;

2) abitazione in Lercara Friddi via Sant'Anna 74 in Catasto al Fg. MU p.Ila 3203 cat. A5 vani 2;

di cui A e B sono proprietari nella misura di ½ ciascuno.

Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Daniele Gallucci, con provvedimento del 17.03.2016, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto, al quale conferiva i seguenti quesiti da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 2 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 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, purché 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 di 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 DPR n. 380/01 e 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 dell'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 – Ig. 326/2003 – 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'articolo 7 L. 47/85 (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 dell'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 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.

3) Rediga quindi, in fascicoletti 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 della 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, etc.), 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;
- e) l'esistenza di formalità, vincoli od 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 denominazione 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 di 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 giudiziari 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 trascrizione);*

b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente ed 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 pario 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) *Alleggi 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.*

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 20.09.2016, ossia il 05.08.2016

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il CTU:

- il giorno 22/03/2016, si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese per prestare giuramento (allegato n. 1a);
- il giorno 31/03/2016 inviava, a mezzo pec, all' Ufficio Tecnico del Comune di Lercara Friddi, richiesta di visione e copia pratiche edilizie relative agli immobili pignorati (allegato 1b);
- il giorno 01/04/2016 inviava agli esecutati, a mezzo raccomandata, la comunicazione della data di sopralluogo da effettuarsi il giorno 12/04/2016 alle ore 12:00 (allegato 1c).

Nello stesso giorno, inviava la stessa comunicazione all'avvocato Gaetana Marino, che rappresenta e difende il creditore procedente (allegato 1d);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 5 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- il giorno 05/04/2016 richiedeva tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo gli estratti di mappa e le planimetrie catastali relativi agli immobili pignorati;

- il giorno 12/04/2016 alle ore 9,00 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lercara Friddi per ritirare copia delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

Alle ore 12,00 procedeva con il sopralluogo per periziare l'immobile pignorato in Lercara Friddi via Milano n. 27/29. Sui luoghi verificava la corrispondenza dell'abitazione rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti e scattava diverse fotografie.

Successivamente il CTU procedeva con le operazioni peritali relative all'immobile in Lercara Friddi via Sant'Anna n. 74. Sui luoghi verificava la corrispondenza dell'abitazione rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti e scattava diverse fotografie.

Alle ore 15,30 era redatto e sottoscritto il verbale di sopralluogo (allegato 1e), con il quale il CTU si riservava di ritornare sui luoghi se necessario.

- il giorno 13/07/2016 il CTU presentava presso l'Ufficio del Catasto di Palermo il documento DOCFA per la mancata variazione della distribuzione interna dell'immobile in Lercara Friddi via Milano nn. 27/29 (allegato 1f);

- il giorno 25/07/2016 il CTU presentava richiesta di proroga per attendere l'accettazione del documento DOCFA richiesto (allegato 1g);

- infine, il CTU inviava copia della presente perizia a mezzo raccomandata AR ai debitori ed a mezzo posta elettronica all'Avvocato del creditore procedente, come da ricevute allegate.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



RISPOSTE A CIASCUN 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;

Risposta al primo quesito:

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo si evidenzia che non risultano creditori con diritto di prelazione. Riguardo gli avvisi ex art 599 cpc si precisa che gli esecutati sono comproprietari dei beni pignorati per la quota di ½ ciascuno.

In merito ai documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c., si precisa che in atti è presente certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Chiara Bianchini Notaio in Bologna, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

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 dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché 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 di 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 DPR n. 380/01 e 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 dell'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 - Ig. 326/2003 - 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'articolo 7 L. 47/85 (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 dell'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 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.

Risposta al secondo quesito:

Il CTU riferisce che in allegato 1c, ed 1d, è possibile prendere visione delle comunicazioni scritte inviate alle parti per comunicare la data di sopralluogo per periziare gli immobili pignorati.

risposta al quesito 2a):

In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, delle tipologie degli immobili oggetto di pignoramento, della loro articolazione, accessibilità e fruizione, lo scrivente ha considerato i beni da stimare come n. 2 lotti distinti.

risposta al quesito 2b):

Riguardo i beni pignorati il CTU riferisce l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

risposta al quesito 2c):

Riguardo la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto del bene **1) abitazione in Lercara Friddi via Milano 27/29 in Catasto al Fg. MU p.lla 3781 cat. A4 vani 5**, si riferisce che la planimetria catastale è stata estratta (allegato 2a) e dal confronto della stessa con i luoghi si rileva una diversa distribuzione interna al piano terra ed una diversa altezza al piano primo. Per le difformità riscontrate il CTU ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale con pratica Docfa presso l'Ufficio del Catasto di Palermo (allegato 2b).



Riguardo la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto del bene **2) abitazione in Lercara Friddi via Sant'Anna 74 in Catasto al Fg. MU p.Ila 3203 cat. A5 vani 2** si riferisce che la planimetria catastale è stata estratta (allegato 2c) e dal confronto della stessa con i luoghi si rileva una diversa distribuzione interna al piano terra ed un ampliamento al piano primo. Per le difformità riscontrate il CTU non ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale in quanto, dato il pessimo stato di conservazione, l'immobile prima dell'utilizzo dovrà essere oggetto di radicali lavori di recupero edilizio (rifacimento dei solai intermedi e di copertura). Si precisa che ad oggi lo stesso è riportato sia nel titolo di proprietà che in visura catastale come abitazione senza l'indicazione delle altezze in planimetria. Un aggiornamento della planimetria catastale comporterebbe una inevitabile indicazione delle altezze. Considerato che il piano terreno ha un'altezza di ml 2,52, inferiore a ml 2,70 che è l'altezza minima necessaria per cui un ambiente abbia i requisiti di abitazione, in caso di variazione catastale il piano terra dell'immobile si ritroverebbe ad avere i requisiti di magazzino e non di abitazione. Per tutto quanto sopra esposto si è ritenuto di porre a carico dell'acquirente l'onere dell'aggiornamento della planimetria catastale da effettuarsi dopo i lavori di ristrutturazione. Per l'aggiornamento delle planimetrie in catasto il CTU ha considerato una spesa pari ad € 500,00 circa che verranno detratti dal valore della stima.

risposta al quesito 2d):

A seguito di richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale di Lercara Friddi (allegato 1b) per la verifica della regolarità edilizia dei beni ai punti 1) e 2) dell'atto di pignoramento, non sono state reperite pratiche edilizie come riferito dallo stesso UTC con nota del 19 aprile 2016 (allegato 3a) trattandosi di edifici costruiti prima della costituzione dell'archivio comunale.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 10 di 28 -



risposta al quesito 2e):

I beni di cui ai punti 1) e 2) dell'atto di pignoramento sono di proprietà dei soggetti A e B per la quota di 1/2 ciascuno. Dall'esame delle visure catastali non risultano altri diritti sul bene.

risposta al quesito 2f): come dichiarato dal soggetto B, gli esecutati sono ex coniugi ad oggi separati.

risposta al quesito 2g): L'immobile di cui al punto 1) dell'atto di pignoramento ad oggi è abitato dal soggetto B che vi risiede con il figlio; l'immobile di cui al punto 2) dell'atto di pignoramento è disabitato.

risposta al quesito 2h): gli immobili di cui ai punti 1) e 2) dell'atto di pignoramento risultano pignorati per intero.

risposta al quesito 2i): gli immobili pignorati ai punti 1) e 2) dell'atto di pignoramento risultano gravati dal vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

risposta al quesito 2j): non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nello stesso.

3) Rediga quindi, in fascicoletti 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 della relazione da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 11 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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, etc.), 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli od 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 denominazione 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 di 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 giudiziari non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Risposta al terzo quesito:

Gli immobili pignorati sono stati denominati Lotto1 e Lotto 2.

Riguardo il criterio di stima adottato, lo scrivente espone che i due metodi fondamentali con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 12 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subietive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare, va però considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione, mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Per i fabbricati in oggetto, il C.T.U. ha tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.

Relazione di stima relativa al Lotto 1

Abitazione in Lercara Friddi via Milano 27/29 in Catasto al Fg. MU p.IIa 3781 Cat. A4, Classe 5 , Consistenza vani 5, Sup. Catastale totale mq 122 , piani T – 1, Rendita € 198,84.

risposta al quesito 3a): il bene da porre in vendita è un fabbricato per civile abitazione ubicato in Lercara Friddi in via Milano, che si sviluppa su due



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 13 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



elevazioni fuori terra, composto da 5 vani catastali, iscritto al NCEU Foglio MU, particella 3781.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Milano dai civici 27 e 29. Riguardo i confini, il CTU riferisce che lo stesso confina con la via Milano e con le particelle 1381, 1382, 1383 e 1388 di proprietà di altre ditte.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1b) lo stesso ufficio ha riscontrato che negli archivi comunali non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato, come si evince dalla nota del 19 aprile 2016 (allegato 3a).

risposta al quesito 3b): l'abitazione pignorata è ubicata in centro storico, in via Milano, nelle vicinanze di Piazza Duomo, una delle piazze principali della cittadina.

La zona è caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo economico, caratterizzate dalla tipologia a torre.

Urbanisticamente ricade in zona A (tessuti urbani storici) del vigente Piano Regolatore (allegato 3b).

All'immobile, a due elevazioni fuori terra, come detto, si accede direttamente dalla via Milano, dai civici 27 e 29 (allegato 4a foto 1).

Si tratta di un costruzione avente struttura portante, realizzata anteriormente al 1967, che si presenta esternamente intonacata e completa di uno strato di finitura di colore beige. La copertura è a falde, completa di coppi alla siciliana. Il portone di accesso dal civico 29 è in legno, mentre l'accesso dal civico 27 avviene tramite una persiana anch'essa in legno.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo a persiana.

L'abitazione in parola ha una pianta di forma trapezoidale, una superficie lorda di mq 53,59 circa al piano terra, mq 53,59circa al piano primo, oltre a mq 2,23/3 = mq 0,74 di balcone, per complessivi mq. 107,92.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



Le altezze interne sono di: ml 2,87 al piano terra, e ml 2,92 al piano primo.

Distributivamente è costituito



al piano terra da:

- una cucina (allegato 4a foto 2), avente una superficie netta di circa mq. 18,60 che prende aria e luce dalla persiana di ingresso al civico 27 e da una finestra prospiciente anch'essa sulla via Milano;
- un soggiorno (allegato 4a foto 3), avente una superficie netta di circa mq. 18,27 che prende aria e luce da una finestra prospiciente su via Milano, dal quale si diparte una scala che conduce al piano superiore (allegato 4a foto 4);
- un wc (allegato 4a foto 5), di mq. 4,37 circa, accessibile dal soggiorno, completo di doccia, lavabo e vaso, privo di illuminazione diretta;
- un ripostiglio – lavanderia (allegato 4a foto 6), di circa mq. 1,97, ricavato nel sottoscala.

al piano primo da:

- una camera di circa mq. 18,49 (allegato 4a foto 7) alla quale si accede dalla scala interna (in muratura, rivestita in marmo) che si diparte dal soggiorno del piano sottostante, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla via Milano;
- una camera da letto, avente una superficie netta di circa mq. 23,11 (allegato 4a foto 8), accessibile dalla camera sopra descritta, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Milano;
- una scala interna in muratura (allegato 4a foto 9), conduce al sottotetto.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



Riguardo le finiture interne dell'immobile, il CTU riferisce che le pareti sono finite con intonaco al civile e tonachino, i pavimenti sono in parte in ceramica di tipo industriale ed in parte in segato di marmo. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di tipo industriale. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica e fognante, passanti per la zona.

Complessivamente l'immobile si presenta in modesto stato di conservazione e presenta diffuse tracce di umidità da risalita al piano terra (allegato 4a foto 10).

risposta al quesito 3c): l'immobile è occupato dal soggetto B che vi risiede con il proprio figlio.

risposta al quesito 3d): il bene è ubicato in zona A del vigente Piano Regolatore, pertanto è gravato dal vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali.

risposta al quesito 3e): come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 842 Reg. Gen. 1074 del 14/01/2016

a favore: Gemini Spv srl con sede in Conegliano (TV) CF 04528980263

contro: A titolare della quota di $\frac{1}{2}$ e contro B titolare della quota di $\frac{1}{2}$.

Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Termini Imerese (PA) del 14/12/2015 Rep. 2569/2015



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al punto 1) e 2) dell'atto di pignoramento.



Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 3521 Reg. Gen. 31361 del 04/08/2015 per la somma di € 34.105,00 a garanzia di capitale di € 26.234,65

a favore: Gemini Spv srl con sede in Conegliano (TV) CF 04528980263, che elegge domicilio c/o Gemini Spv srl via V. Alfieri 1 Conegliano;

contro: A titolare della quota di ½ e contro B titolare della quota di ½.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al punto 1) e 2) dell'atto di pignoramento, oltre ad altro.

risposta al quesito 3f): l'appartamento è privo di attestato di conformità energetica pertanto per la redazione dello stesso si prevede una spesa pari ad € 200,00 circa, che verranno detratti dal valore della stima.

Risposta al quarto quesito:

risposta al quesito 4a): il CTU non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nello stesso quesito.

risposta al quesito 4b):

Lotto 1 – Abitazione in Lercara Friddi via Milano 27/29 in Catasto al Fg. MU p.IIa 3781 Cat. A4, Classe 5 , Consistenza vani 5, Sup. Catastale totale mq 122 , piani T – 1, Rendita € 198,84.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



Al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato il CTU ha tenuto conto sia dei valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi nella zona oscillanti tra € 415,00 ed € 620,00 (allegato 5) per una media di € 517,50 al mq.

Dalla consultazione degli annunci di compravendita delle agenzie immobiliari operanti sul territorio, sono invece emersi prezzi nella zona oscillanti tra € 600,00 ed € 800,00 per una media di € 700,00 al mq.

Considerato quanto sopra, considerate le particolari condizioni di sofferenza del mercato nella zona e considerate le caratteristiche proprie del nostro bene (ascendenze/discendenze):

- 1) caratteristiche posizionali estrinseche e cioè quelle strettamente legate alla posizione del bene nel territorio;
- 2) caratteristiche posizionali intrinseche e cioè quelle strettamente legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, l'orientamento, ecc.;
- 2) caratteristiche tecnologiche che attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente;
- 3) caratteristiche produttive che sono quelle legate alle caratteristiche insite nell'immobile, di incidere positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti (es. mutui, ipoteche, difficoltà di vendita dovute a scarsa appetibilità del bene a causa delle dimensioni etc.)

si ritiene opportuno attribuire sinteticamente al nostro bene un valore pari ad € 600,00 al mq. di superficie lorda.



Considerato il prezzo di € 600,00 per mq di superficie lorda, il valore dello immobile dato dalla stima sintetica è pari ad:

€ 600,00 x mq 107,92 (di cui mq. 53,59 + mq 53,59 abitazione e mq. 2,23/3 balconi, mq.) = € 64.728,00.

Il più probabile valore di mercato da assegnare all'abitazione è quindi pari ad € 64.728,00.

A tale valore viene detratta la somma di € 200,00 per la redazione del certificato di conformità energetica.

Pertanto il più probabile valore di mercato assegnato all'abitazione oggetto di stima è in definitiva pari ad:

$$\text{€ 64.752,00} - \text{€ 200,00} = \text{€ 64.552,00}$$

Il C.T.U. ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie, la destinazione urbanistica, il costo unitario nonché la valutazione del bene.

IMMOBILE Lercara Friddi						
LOTTO 1	Fg. Part.IIIa	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Superficie commerciale	Euro/mq	Stima €
	N.C.E.U Fg. MU p.IIIa 3781	1/1	Casa per civile abitazione Cat.A/4 Classe 5, sito in Lercara Friddi, via Milano nn. 27 – 29, piano T - 1	mq. 107,92	600,00	64.752,00
			A detrarre spese per certificato APE			200,00
					Restano	64.552,00

risposta al quesito 4c): si riferisce che l'immobile è stato pignorato per intero.



Risposta al quinto quesito: in allegato 4 è presente la documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato ed in allegato 6a è possibile prendere visione della planimetria redatta dallo scrivente.

Risposta al sesto quesito: il CTU riferisce che (come già esposto al punto 3a) negli archivi comunali dell' UTC di Lercara Friddi non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato.

Relazione di stima relativa al Lotto 2

Abitazione in Lercara Friddi via Sant'Anna 74 in Catasto al Fg. MU p.Ila 3203 Cat. A5, Classe 1, Consistenza vani 2 , Sup. Catastale totale mq 62, piani T – 1, Rendita € 32,02.

risposta al quesito 3a): il bene da porre in vendita è un fabbricato per civile abitazione ubicato in Lercara Friddi in via Sant'Anna, che si sviluppa su due elevazioni fuori terra, composto da 2 vani catastali, iscritto al NCEU Foglio MU, particella 3203.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Sant'Anna dal civico 74. Riguardo i confini, il CTU riferisce che lo stesso confina con la via Sant'Anna e con le particelle 3588, 3202 e 954 di proprietà di altre ditte.

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1b) lo stesso ufficio ha riscontrato che negli archivi comunali non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato, come si evince dalla nota del 19 aprile 2016 (allegato 3a).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 20 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



risposta al quesito 3b): l'abitazione pignorata è ubicata in centro storico, in via Sant'Anna.

La zona è caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo economico, caratterizzate dalla tipologia a torre.

Urbanisticamente ricade in zona A (tessuti urbani storici) del vigente Piano Regolatore (allegato 3b).

All'immobile, a due elevazioni fuori terra, come detto, si accede direttamente dalla via Sant'Anna, dai civici 74 e 76 (allegato 4b foto 11).

Si tratta di una costruzione avente struttura portante, realizzata antecedentemente al 1967, che si presenta esternamente intonacata e completa di uno strato di finitura di colore beige. La copertura è a falde, completa di coppi alla siciliana. Il portone di accesso dal civico 74 è in alluminio anodizzato così come la persiana di accesso dal civico 76.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato del tipo a persiana.

L'abitazione in parola ha una pianta di forma rettangolare, una superficie lorda di mq 38,37 circa al piano terra, mq 38,37 circa al piano primo, oltre a mq 1,56/3 = mq 0,52 di balcone, per complessivi mq. 77,26.

Le altezze interne sono di: ml 2,52 al piano terra, e ml 2,85 al piano primo.

Distributivamente è costituito

al piano terra da:

- un vano principale (allegato 4b foto 12 e 13), avente una superficie netta di circa mq 19,00 che prende aria e luce da una porta prospiciente su via Sant'Anna, e da una finestra prospiciente sul retro. Dal vano sopra descritto si diparte una scala che conduce al piano superiore (allegato 4b foto 14);
- un cucinino (allegato 4b foto 15), avente una superficie netta di circa mq. 1,32, accessibile dal vano principale, privo di illuminazione diretta;



- un wc (allegato 4b foto 16), di mq 2,40 circa, accessibile dal vano principale, completo di lavabo e vaso, privo di illuminazione diretta;
- un ripostiglio, di circa mq 2,40, ricavato nel sottoscala.



al piano primo da:

- una camera da letto di circa mq. 25,17 (allegato 4b foto 17 e 18) alla quale si accede dalla scala interna (in muratura, rivestita con piastrelle di cemento) che si diparte dal vano principale sottostante, che prende aria e luce da un balcone prospiciente sulla via Sant'Anna e da una finestra prospiciente sul retro;
- un ripostiglio di circa mq 0,92 (allegato 4b foto 19) accessibile dalla camera da letto, privo di illuminazione diretta;
- un wc di circa mq 1,75 (allegato 4b foto 20), accessibile dalla camera da letto, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla via Sant'Anna, dal quale si accede al sottotetto tramite una scala in muratura (allegato 4b foto 21).

Riguardo le finiture interne dell'immobile, il CTU riferisce che le pareti sono finite con intonaco al civile e tonachino, i pavimenti sono in parte in cemento del tipo a scaglia. I bagni hanno pavimenti in cemento a scaglia e rivestimenti in ceramica di tipo industriale. Le porte interne sono in legno.

Ad oggi l'immobile non è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica in quanto disabitato.

Complessivamente l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e necessita di radicali interventi di recupero strutturale.

risposta al quesito 3c): l'immobile è disabitato.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 22 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



risposta al quesito 3d): il bene è ubicato in zona A del vigente Piano Regolatore, pertanto è gravato dal vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali.



risposta al quesito 3e): come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 842 Reg. Gen. 1074 del 14/01/2016

a favore: Gemini Spv srl con sede in Conegliano (TV) CF 04528980263

contro: A titolare della quota di $\frac{1}{2}$ e contro B titolare della quota di $\frac{1}{2}$.

Titolo: Atto di pignoramento degli Ufficiali Giudiziari Tribunale di Termini Imerese (PA) del 14/12/2015 Rep. 2569/2015

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al punto 1) e 2) dell'atto di pignoramento.



Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo all'articolo Reg. Part. 3521 Reg. Gen. 31361 del 04/08/2015 per la somma di € 34.105,00 a garanzia di capitale di € 26.234,65

a favore: Gemini Spv srl con sede in Conegliano (TV) CF 04528980263, che elegge domicilio c/o Gemini Spv srl via V. Alfieri 1 Conegliano;

contro: A titolare della quota di $\frac{1}{2}$ e contro B titolare della quota di $\frac{1}{2}$.

Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari di cui al punto 1) e 2) dell'atto di pignoramento, oltre ad altro.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



risposta al quesito 3f): l'appartamento è privo di attestato di conformità energetica pertanto per la redazione dello stesso si prevede una spesa pari ad € 200,00 circa, che verranno detratti dal valore della stima.

Risposta al quarto quesito:

risposta al quesito 4a): il CTU non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nello stesso quesito.

risposta al quesito 4b):

Lotto 2 – Abitazione in Lercara Friddi via Sant'Anna 74 in Catasto al Fg. MU p.Ila 3203 Cat. A5, Classe 1, Consistenza vani 2 , Sup. Catastale totale mq 62, piani T – 1, Rendita € 32,02.

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato il CTU ha tenuto conto sia dei valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi nella zona oscillanti tra € 415,00 ed € 620,00 (allegato 5) per una media di € 517,50 al mq.

Dalla consultazione degli annunci di compravendita delle agenzie immobiliari operanti sul territorio, sono invece emersi prezzi nella zona oscillanti tra € 600,00 ed € 800,00 per una media di € 700,00 al mq.

Considerato quanto sopra, considerate le particolari condizioni di sofferenza del mercato nella zona e considerate le caratteristiche proprie del nostro bene (ascendenze/discendenze):

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 24 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



3) caratteristiche posizionali estrinseche e cioè quelle strettamente legate alla posizione del bene nel territorio;

2) caratteristiche posizionali intrinseche e cioè quelle strettamente legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, l'orientamento, ecc.;

4) caratteristiche tecnologiche che attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente;

3) caratteristiche produttive che sono quelle legate alle caratteristiche insite nell'immobile, di incidere positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti (es. mutui, ipoteche, difficoltà di vendita dovute a scarsa appetibilità del bene a causa delle dimensioni etc.)

si ritiene opportuno attribuire sinteticamente al nostro bene un valore pari ad € 400,00 al mq. di superficie lorda.

Considerato il prezzo di € 400,00 per mq di superficie lorda, il valore dello immobile dato dalla stima sintetica è pari ad:

€ 400,00 x mq 77,26 (di cui mq 38,37 + 38,37 abitazione e mq. 1,56/3 balconi, mq.) = € 30.904,00.

Il più probabile valore di mercato da assegnare all'abitazione è quindi pari ad € 30.904,00.

A tale valore viene detratta la somma di € 200,00 per la redazione del certificato di conformità energetica e la somma di € 500,00 per la variazione della planimetria in catasto.

Pertanto il più probabile valore di mercato assegnato all'abitazione oggetto di stima è in definitiva pari ad:

€ 30.904,00 - € 700,00 = € 30.204,00

Il C.T.U. ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie, la destinazione urbanistica, il costo unitario nonché la valutazione del bene.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



IMMOBILE Lercara Friddi						
LOTTO 2	Fg. Part.IIa	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Superficie commerciale	Euro/mq	Stima €
	N.C.E.U Fg. MU p.IIa 3203	1/1	Casa per civile abitazione Cat.A/5 Classe 1, sito in Lercara Friddi, via sant'Anna n. 74, piano T - 1	mq. 77,26	400,00	30.904,00
			A detrarre spese per certificato APE e variazione catastale			700,00
					Restano	30.204,00

risposta al quesito 4c): si riferisce che l'immobile è stato pignorato per intero.

Risposta al quinto quesito: in allegato 4 è presente la documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato ed in allegato 6b è possibile prendere visione della planimetria redatta dallo scrivente.

Risposta al sesto quesito: il CTU riferisce che (come già esposto al punto 3a) negli archivi comunali dell' UTC di Lercara Friddi non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato.

In allegato 7 è possibile prendere visione del titolo di proprietà relativo al bene pignorato.

Ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

- Pagina 26 di 28 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Bagheria lì 24/09/2016

Il C.T.U.
Arch. Antonio Naro

Alla presente sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 7 e la parcella con nota spese.

Indice degli allegati:

Allegato n. 1

- Allegato 1a: verbale di accettazione dell'incarico
- Allegato 1b: richiesta di visione e copia pratiche edilizie al Comune di Lercara Friddi
- Allegato 1c: lettera inviata a mezzo raccomandata agli esecutati relativa al sopralluogo da effettuare
- Allegato 1d: lettera inviata a mezzo posta elettronica all'Avv. Gaetana Marino relativa al sopralluogo da effettuare
- Allegato 1e: Verbale di sopralluogo del 12/04/2016
- Allegato 1f: protocollo presentazione variazione DOCFA presso l'Ufficio del Catasto di Palermo
- Allegato 1g: richiesta di proroga

Allegato n. 2

- Allegato 2a: estratto di mappa, visure e planimetrie catastali relativi all'immobile in Via Milano
- Allegato 2b: Documento Docfa per variazione catastale relativo all'immobile in via Milano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro



- Allegato 2c: estratto di mappa, visure e planimetrie catastali relativi all'immobile in Via Sant'Anna



Allegato n. 3

- Allegato 3a: nota dell'UTC di Lercara Friddi in risposta alla richiesta del CTU per la verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati

- Allegato 3b: stralcio del vigente PRG del Comune di Lercara Friddi



Allegato n. 4

- Allegato 4a: documentazione fotografica relativa al bene in Via Milano
- Allegato 4b: documentazione fotografica relativa al bene in Via Sant'Anna

Allegato n. 5

- Allegato 5: Consultazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la stima dei beni pignorati



Allegato n. 6

- Allegato 6a: rilievo redatto dal CTU relativo all'immobile in via Milano
- Allegato 6a: rilievo redatto dal CTU relativo all'immobile in via Sant'Anna

Allegato n. 7

- Allegato 7: Titolo di proprietà relativo all'immobile di via Sant'Anna



G.E.: Dr. Daniele Gallucci C.T.U.: Arch. Antonio Naro

