

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Esecutivo: D.re Daniele Gallucci



**18° LOTTO**

**Proc. Esecuzione Immobiliare 45\2013**

**Data del rinvio 20\12\2016**



**“RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA”**

**C.T.U.**

**architetto Cristina Bonanno**



## PREMESSA

La sottoscritta **Cristina Bonanno architetto**, iscritta all'albo degli architetti della Provincia di Palermo al n°3362, e residente in Palermo via Ausonia n° 150, è stata incaricata con provvedimento del 31\05\2016 dall'Ill.mo Sig.r G.es. **Dott.re Daniele Gallucci** all'esecuzione immobiliare n°45 del 2013; procedendo allo stimare i beni dei debitori, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

La sottoscritta sottopone alla S.V.II. ma la seguente relazione premettendo che, riguardo alla stima dell'immobile è valido il principio della ripetitività dei prezzi per i beni omogenei, ma come prima indicazione; sono necessarie, infatti, condizioni di assoluta omogeneità delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni stessi giacché, anche tra immobili simili, si rilevano delle differenze di ubicazione, esposizione, vetustà, tipologia, caratteristiche costruttive, etc.

Ai fini della perizia è necessario dunque, per il confronto estimativo individuare i parametri di valutazione sulla base dell'uguale destinazione, eguale area di mercato, periodo economico, classe economica, caratteristiche generali dell'immobile, dei suoi locali, della sua consistenza, come anche nel nostro caso sono riportati.

Per la valutazione verrà quindi esposta una descrizione degli immobili, l'ubicazione, la posizione catastale, le caratteristiche generali e peculiari, gli impianti, la consistenza, lo stato di conservazione, la provenienza della proprietà e quant'altro concorra all'espressione di un giudizio di stima. Gli immobili citati nell'atto di pignoramento sono 20 ma quello che appartiene al lotto 18 è:

### **Lotto 18**

Appartamento, ubicato al piano primo di Via Baracca s.n.c. (contrada Ecce Homo) a Cerda fg. 9, p.IIa 726 sub 4.

### **Sopralluogo**



La sottoscritta in data 20 luglio 2016 ha effettuato il sopralluogo di questo lotto che è sito a Cerda in provincia di Palermo, ed in tale occasione sono stati fatti sia il rilievo fotografico che quello metrico. Il debitore in tali occasioni oltre ad avermi permesso l'accesso, mi ha permesso di fotografare il lotto e consentito di acquisire i dati necessari per ottemperare all'incarico ricevuto e redigere la seguente relazione di stima:

**capitolo 1). Completezza della documentazione del lotto 18.**

**capitolo 2). Descrizione analitica delle proprietà. Paragrafi a) b) c).**

**capitolo 3). Ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona, caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale, costi condominiali. Paragrafi a) b) c) d) e).**

**capitolo 4). Criterio e metodo di stima. Punti 1. 2. Paragrafi: a) b) c).**

**capitolo 5). Conclusioni**

**capitolo 6). Allegati.**

**CAPITOLO 1). Completezza della documentazione del lotto 18**

1. La documentazione inerente l'articolo 498 del codice di procedura civile ossia, l'avviso ai creditori con diritto di prelazione risulta completa, in quanto, nel fascicolo ho rinvenuto altri creditori a cui è stato notificato l'inizio del procedimento esecutivo.

- Per quanto riguarda la documentazione inerente, l'articolo 599 del c.p.c, ossia l'avviso ai comproprietari, non è stato fatto, in quanto il debitore è in stato di divorzio con la moglie.

- La documentazione inerente l'articolo 567 del c.p.c., ossia la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente risulta completa, in quanto nella relazione notarile risultano tutti i movimenti inerenti alla proprietà negli ultimi vent'anni.



Ci sono delle disuguaglianze tra la relazione notarile ed il pignoramento, in quanto il Notaio ha proceduto alla cancellazione di alcuni lotti che in maniera indebita erano stati considerati pignorabili, ma tutto questo è rinvenibile nel fascicolo.

2. In data immediatamente successiva all'udienza per la nomina, è stata data comunicazione scritta, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC, sia ai creditori che ai debitori per informarli della data d'inizio delle operazioni peritali ed ottenere l'accesso all'immobile ed infatti non ci sono stati problemi per il sopralluogo.

**CAPITOL0 2. LOTTO 18, fg. 9 p.lla 786 sub. 4, Via Baracca snc.**

a) Il lotto 18 è un appartamento sito al primo piano di un edificio di n. 2 elevazioni che si trova in contrada Ecce Homo, ovvero in Via Baracca snc, nel Comune di Cerda, al centro del paese.

b) L'immobile è identificabile dai dati catastali, ovvero è riportato correttamente nelle visure e nel foglio di mappa ma c'è una variazione in planimetria, anche se l'immobile che è di recente costruzione è stato accatastato da recente.

c) Ho verificato la conformità delle visure, del foglio di mappa e delle planimetrie e sono tutti conformi allo stato dei luoghi.

d) Il certificato di destinazione urbanistica, non era presente tra la documentazione del fascicolo ma non ho avuto difficoltà nel trovare presso l'ufficio tecnico del comune tutte le notizie necessarie per classificare il lotto e dare le stesse informazioni del certificato, ovvero anche se ricade ai confini del Comune o del perimetro urbano è una zona territoriale omogenea classificata come B, che è una zona abitativa semicentrale, con aree residenziali ad alta densità e con atti di vincolo a parcheggio.

Il lotto 18 è di proprietà del sig.r {A} in quanto fatto realizzare dalla sua ditta di costruzione (seguendo tutto l'iter amministrativo delle nuove progettazioni).



- e) Il diritto sul bene del debitore è di proprietà.
- f) Il debitore è divorziato ed il bene è intestato solo a lui.
- h) Non c'è pignoramento di quota indivisa.
- i) Non ho trovato alcun vincolo gravante sul bene (tranne quelli giudiziali).



### **CAPITOLO - 3). Descrizione analitica delle proprietà:**

**Difformità catastali:** La proprietà oggi presenta un'importante difformità rispetto la planimetria catastale, ovvero è stata realizzata una scala che collega il primo piano con il secondo, fatto che però è facilmente ripristinabile in caso di vendita.

### **Concessione edilizia - conformità urbanistica e condizioni di vendita:**

La proprietà è in regola con tutte le autorizzazioni e concessioni ed esattamente presenta:

1. concessione edilizia n.24 del 19\7\1991 rilasciata dal Comune di Cerda.
  2. concessione edilizia n.8 del 16\3\1992 rilasciata dalla Commissione straordinaria del Comune di Cerda
  3. Richiesta a causa di variazione una concessione edilizia in sanatoria prot. 2641 del 27\2\1995 rilasciata in data 22\12\1999 al n. 33\1.
  4. Certificato di Agibilità del 14\9\2005 al prot. n. 12256\2005
- b) trattandosi di un magazzino uso ufficio, la destinazione d'uso è per l'appunto commerciale.
- c) Oggi la proprietà è censita al catasto di Palermo (zona Cerda) al fg 9 p.la 786 sub 4 Categoria C\2 classe 5.

- *Titolo di proprietà, autorizzazioni, regolarità edilizia:*

**La destinazione urbanistica** del foglio di mappa n. 9 p.la 786 è una ZTL B:

Le zone B sono zone o parti del territorio interamente o parzialmente edificate.

In tale zona sono consentite le destinazioni esistenti.



Per le nuove costruzioni sono consentite: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici e laboratori artigianali non rumorosi.

In tale zona sono ammesse sopraelevazioni, trasformazioni di singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni secondo le norme seguenti e nel rispetto dei contenuti di cui al punto II dell'art. 28 della L. R. 25\5\1973 n. 21

1. Tipi edilizi in relazione alle tipologie preesistenti nella zona.
2. densità edilizia fondiaria; per lotti non superiori a mq. 120 d.e.f. 9,00 mc\mq., per lotti superiori a mq. 120 d.e.f. 5,00 mc\mq.
3. distanze: a) minima tra i fabbricati m\10 fra pareti finestrate b) minima dal confine, ove esista distacco inferiore a m. 5,00 dalla parete finestrata.
4. L'altezza massima deve essere inferiore a ml. 11,00 salvo maggiore altezza approvata dalla Commissione edilizia nel rispetto del volume consentito e con conseguente riduzione della superficie coperta.
5. il rapporto col distacco può variare in relazione al carattere dell'abitato da completare
6. il numero massimo dei piani deve essere rifinito in rapporto all'altezza.
7. il rapporto massimo di copertura non deve superare quella degli edifici circostanti.
8. la lunghezza massima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
9. la lunghezza minima del fronte dei fabbricati è stabilita in relazione alle esigenze di ristrutturazione e completamento.
10. non sono ammesse le costruzioni accessorie
11. non sono ammesse industrie e laboratori artigianali.
12. l'edificazione è consentita a mezzo di singole concessioni.



La proprietà è vendibile.

**CAPITOLO 4). Ubicazione, caratteristiche sommarie, caratteristiche generali della zona, caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile, impianti e determinazione della superficie commerciale, costi condominiali e pertinenze:**

**Ubicazione:** Comune di Cerda, (Pa); indirizzo: Contrada Ecce Homo, Via Baracca snc.

**Caratteristiche generali della zona:**

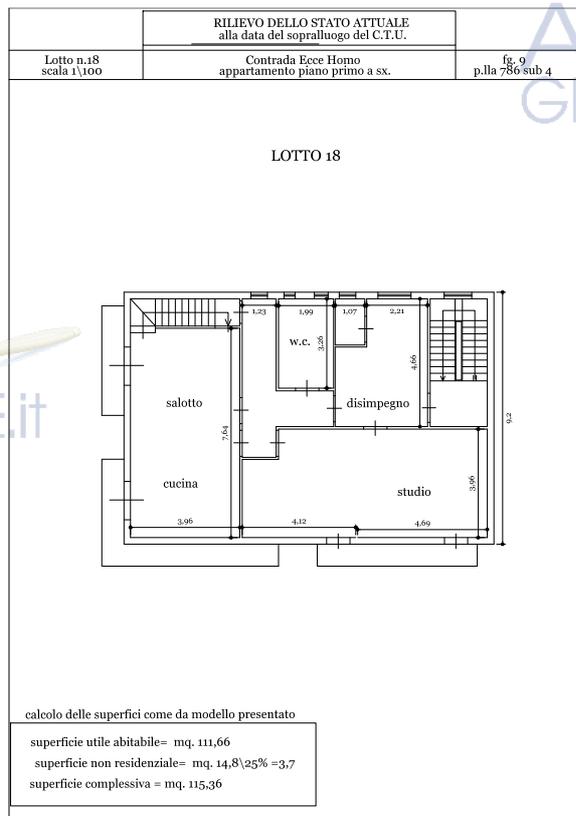
Il Comune di Cerda, è di tipo agricolo infatti è circondato da una bella campagna, presenta una zona centrale di borgata come la zona di nostro interesse che è stata realizzata intorno al 900, ed una piccola zona di espansione con fabbricati di recente costruzione. Il Comune di Cerda, è abbastanza servito da tutto; USL, scuole primarie, chiese, mercato rionale, negozi, in ogni caso è abbastanza vicino a Palermo per quanto riguarda le scuole secondarie, università e ospedali.

**Caratteristiche sommarie:** piano primo, di un edificio di due piani con tetto a falde ad uso misto.

**a). appartamento, primo piano di un edificio di due piani in Contrada Ecce Homo, Via Baracca snc,**

**Cerda (Pa):**





Vedi fotografie allegate da 1 a 11 .

L'edificio è stato costruito da recente (come si può appurare dalle foto n. 1\2), si tratta di una struttura con n.1 piano seminterrato e tre piani fuori terra, in cls armato, con copertura a doppia falda sfalsata. Il piano seminterrato accoglie un magazzino, il piano terra accoglie uffici e gli ultimi due piani sono adibiti ad abitazione. L'edificio si presenta in ottime condizioni grazie ai materiale pregevoli con il quale è stato realizzato.

All'appartamento in questione si accede dal prospetto centrale e l'ingresso avviene tramite un portoncino in un androne molto elegante (foto n. 2). L'appartamento è molto bello, infatti presenta, una bellissima porta blindata ( foto 3, 4) ed infissi sia interni che esterni molto pregevoli in legno. I pavimenti sono in mattoni in

cotto 40\*40. In questo piano il debitore si è organizzato ambienti ad uso studio (foto 6, 7) tranne per la cucina finale (foto 8, 10). In cucina è stata realizzata una scala in legno, che collega il piano primo con il piano secondo (foto 9). In questo piano abbiamo un wc con buoni sanitari e rubinetteria. Un balcone circonda quasi tutto l'appartamento, così da renderlo molto luminoso.

**Costi condominiali e pertinenze:** I costi condominiali sono quelli legati alla luce ed al consumo dell'acqua, per un costo mensile di circa €15.

**Sono presenti questi impianti:**

- impianto elettrico a norma 37/2008.
- impianto idrico sotto traccia.
- impianto fognario comunale.

**Certificazione energetica:**

L'appartamento è stato realizzato con materiali ed infissi eccellenti pertanto non ci saranno problemi per il rilascio dell'APE

**Determinazione della superficie commerciale della proprietà:**

superficie utile\totale = mq. 115,36

**b) Stato di possesso dell'immobile ad oggi**

L'immobile in oggetto alla data del sopralluogo è in uso dal sig. {A}.

**c) Stato di possesso dell'immobile ed esistenza di formalità:**

Il terreno è pervenuto al sig. {A}, grazie alla vendita minuta del Notaio Maurizio Lunetta, allora di Cerda al rep. 1506 del 22\11\1989 e trascritto a Palermo il 14\2\ ai nn. 50450\38949.

- cessione dei diritti reali a titolo oneroso del 6\9\2000 vendita alla minuta grazie al Notaio Maria Concetta Tredici, allo di Cerda, rep. 3731 trascritto ai nn. 62720\40083 del 10\9\2007.



In data il sig. {C} prende il possesso materiale dell'immobile, invece il possesso giuridico avverrà entro il 4\5\2018.



**d) Costi condominiali, formalità e pertinenze:**

Come pertinenze condominiali essendo un appartamento, i costi sono quelli legati al condominio che però è in uso solo al debitore, quindi l'acqua e la luce condominiale, cifre irrisorie.

Inoltre (sino alla data del sopralluogo e da quello che ho rintracciato nel fascicolo) non risultano formalità, vincoli ed oneri che gravano sul bene e che possano andare a carico dell'acquirente.

**Gravami sulla proprietà:**

**Ipoteca volontaria iscritta in data 27 aprile 1992** ai numeri 27112\4323 in favore del Banco di Sicilia contro il sig. {A} per un montante ipotecario di € 450.000,00 ormai estinto nel debito, tale ipoteca non risulta rinnovata nel ventennio e pertanto prescritto.

**Ipoteca volontaria iscritta in data 10 luglio 1999** ai numeri 19456\2636 in favore del Banco di Sicilia contro il sig. {A e moglie} per un montante ipotecario di € 520.000,00 contraddistinto agli atti ai n. 2980.00064.000.79.

**Ipoteca volontaria iscritta in data 21 marzo 2001** ai numeri 4460\548 in favore del Banco di Sicilia contro il sig. {A e moglie} per un montante ipotecario di € 300.000,00 contraddistinto agli atti ai n. 2980.01271.000.53.

**Ipoteca volontaria iscritta in data 7 febbraio 2008** ai numeri 16073\3379 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Banco di Sicilia contro il sig. {A e moglie} per un montante ipotecario di € 980.000,00 annotato di proroga di durata in data 1\7\2011 contraddistinto ai n. 39798\410 e successivo annotamento, pure di proroga di durata, in data 18\10\2011 ai nn. 49411\5092.



**Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo pubblicata in data iscritta in data 9 novembre 2012 ai numeri 48713\4463 dal Tribunale di Sondrio del giorno 23\10\2012 rep. 5718 contro il sig. {A} per un montante ipotecario di € 20.000,00, sorte capitale € 12.329,37.

**Pignoramento immobiliare** eseguito dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Termini Imerese in data 19 febbraio 2013 (Rep. 193\2013) trascritto in data 1 marzo 2013 ai numeri 11626\8900, a favore della Banca Popolare di Sondrio S.C.P.A. (con sede in Sondrio C.F: 00053810149) e contro gravante su tutti gli immobili sopra descritti.

#### **CAPITOLO 5) - Criterio e metodo di stima:**

La stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel certo tipo d'immobile che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quello in esame.

Oggetto di indagini sono stati anche i fitti medi di locazione che normalmente si realizzano per immobili analoghi nella zona circostante, il parametro tecnico adottato per tale determinazione è il metro quadrato.

La presente stima è stata svolta tenendo in considerazioni due fasi caratteristiche, che vengono definite oggettiva e soggettiva.

La fase oggettiva è quella tendente a rilevare tutti i dati tecnici inerenti al bene, grandezza, stato di conservazione, distanza dalla strada principale, esposizione.

La fase soggettiva è quella nella quale si attribuiscono al bene in oggetto, saggio di capitalizzazione, scelta dei beni messi a confronto, e quindi del valore unitario, e determinazione delle eventuali aggiunte e detrazioni al valore di stima, scelta dei metodi di stima.

#### **1. Criterio e metodo di stima dei fattori influenti nelle stime:**



Fattori intrinseci. L'esposizione. Le rifiniture e lo stato di conservazione. L'esistenza di strutture condominiali.

Fattori estrinseci. Salubrità de luoghi. L'ubicazione rispetto alle strade, per la transitabilità.

## **2. Valutazione: parametri per la stima dei fabbricati**

I parametri sono unità di misura relative al bene da stimare, in rapporto diretto e costante col valore del bene stesso. Essi si suddividono in tecnici ed economici, i primi esprimono la quantità fisica, mentre i secondi l'attitudine del bene a creare utilità o ricchezza.

Per l'odierna stima si adottano i seguenti:

parametri tecnici: metro quadrato.

parametri economici: fitto medio.

### **a. Tasso di capitalizzazione**

Data la particolare funzione del tasso di capitalizzazione "r", è facile immaginare quanto ne sia delicata la scelta, infatti nelle stime, operare ad esempio col tasso 0,03 anziché 0,04 o viceversa, significa approdare a risultati notevolmente diversi, poiché aumentando il tasso diminuisce il valore del capitale da ricercarsi.

La ricerca di questo dovrebbe essere fatta da ciascun estimatore, in quanto il mercato dei beni immobili si presenta diverso da zona a zona di una stessa città.

Tuttavia, consapevole delle difficoltà che ricerche del genere comportano, sulla scorta d'esperienze svolte nell'ambito del territorio di Palermo e provincia si adottano in linea di massima, i seguenti tassi di capitalizzazione: 0,030/ 0.04 per le case, negozi, magazzini.

### **b. analisi di stima dell'unità oggetto di stima**

Scelta del metodo di stima:

Essendo nella zona avvenute compravendite di fabbricati aventi, più o meno, le medesime caratteristiche di quello da stimare, ed essendosi potuti reperire i parametri tecnici indispensabili per l'effettuazione di una



stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti; si è potuto procedere allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima seguendo il metodo che alla luce delle precedenti esperienze della scrivente si è rilevato più aderente alla realtà di mercato, detto metodo consiste nella media dei valori assurti da una stima sintetica in base a parametri tecnici e, da una stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti.

**appartamento primo piano, contrada Ecce Homo via Baracca s.n.c, Cerda (Pa):** avendo tenuto, dalle predette indagini (ovvero osservatorio immobiliare ed OMIR secondo semestre del 2015), un valore unitario, applicherò il valore di € 1450,00/mq. Si è proceduto al calcolo del valore globale;

**mq. 115,36 x 1450,00 = € 167.272,00.**

**c. Stima analitica per capitalizzazione dei redditi netti:**

Le operazioni di stima sono le seguenti:

Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale presunto, ma che sia ordinario nella zona, realizzabile dal fabbricato;

Determinazione delle spese annue (S);

Scelta del tasso di capitalizzazione (r);

Capitalizzazione del reddito netto medio annuo;

Aggiunte e detrazioni al valore di stima;

Per la scelta del saggio di capitalizzazione, si è già proceduto nella parte terza a darne ampia giustificazione, esso è stato fissato al 0,033.

**appartamento primo piano, contrada Ecce Homo, via Baracca snc., Cerda (Pa):**

- fitto lordo mensile

€. 600,00



- Fitto lordo medio annuo attribuibile	€.	7200,00
- Spese medie annui facenti carico al proprietario, il 10 % del fitto lordo		
	€.	720,00
<b>FITTO NETTO</b>	€.	6480,00
V= fitto netto/r		
V= 6480,00/0,033=	€.	196.363,00
<b>VALORE DI MERCATO (in base a questa stima)</b>	€.	196.363,00

---

_ Dal calcolo per stima sintetica	€.	167.272,00
_ Dal calcolo per stima analitica	€.	196.363,00
<b>VALORE DELL'IMMOBILE (tot. 363.635,64\2)</b>	€	181.817,81
<b>Totale valore dell'immobile</b>	€	181.817,81
<b>da sottrarre € 200,00 per il rilascio dell'APE</b>	€	181.617,81

#### **CAPITOLO 6) Conclusioni:**

In risposta ai quesiti del Giudice si ritiene espletato l'incarico conferitomi.

Palermo li,

21 settembre 2016

il C.T.U.

architetto Cristina Bonanno

n. iscrizione 3362



**CAPITOLO 7). Allegati fg. 9 p.la 786 sub 4.**

**appartamento primo piano, contrada Ecce Homo, via Baracca, Cerda (Pa):**

1. Rilievo fotografico
2. Rilievo metrico
3. visura catastale.
4. planimetria catastale
5. mappale catastale
6. copia certificato abitabilità\agibilità

