
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 175/2010 R.G.Es.

Promossa da

XXXXXX

Contro

XXXXXX

◆◆◆

Tecnico Incaricato:

Arch. Giampiero D'Anna

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA BENI PIGNORATI -

- Data conferimento dell'incarico: 15 giugno 2011
- Data di rinvio 09 Novembre 2011
- Scadenza del termine: 45 giorni antecedenti la data dell'udienza del 09 Novembre 2011
- Richiesta di proroga SI
- Termine di scadenza a seguito della proroga 26.12.2011

Premessa

La Sig.ra XXXXXXXX con atto di precetto in data 01.07.2010 ha intimato al Sig. XXXXXXXX di pagare entro dieci giorni dalla notifica la somma di €. 20.548,55 oltre oneri, spese, interessi e quant'altro dovuto sino all'effettivo soddisfo con avvertimento che in difetto si sarebbe proceduto al esecuzione forzata.



G.E.: Dott. Federico Cimò
C.T.U.: Arch. Giampiero D'Anna
- Pagina 1 di 19 -

Non avendo ottemperato all'atto di precetto, in data 28.09.2010 veniva notificato all'esecutato l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito, l'immobile sito in S. Cristina Gela (PA).

Premesso quanto sopra, il Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari Dott. Federico Cimò, con provvedimento del 15.06.2011 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, conferiva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis – disposizioni attuative – C.P.C.

QUESITI

[1]. L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione dei beni;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o 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;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- 7) Fornisca nel caso di pignoramento di una 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.*

8) *Determini il valore, formando ove possibile beni separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in relazione allo stato d'uso;*

[II]. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all' articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

[III]. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' articolo 569, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

[IV]. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza del 09.11.2011.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare esecuzione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 18.06.2011 convocava le parti al primo sopralluogo da effettuarsi in data 01.07.2011, alle ore 15,30, dando loro appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione sito in S. Cristina Gela, C/da Pianetto, Via Delle Vittorie;

In quella data alle ore 15,30 sul sito oggetto di esecuzione nessuno dei soggetti convocati al sopralluogo è intervenuto; chiuso il verbale con esito negativo, il sottoscritto, da riscontri effettuati all'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo ha potuto accertare che l'esecutato non risultava più residente a _____ alla XXXXXXXX, come individuato dalla documentazione acquisita presso il Tribunale di Termini Imerese, bensì nella stessa città in Via XXXXXXXX.

In questo senso le parti venivano riconvocate con raccomandata A/R del 08.07.2011 al primo sopralluogo da effettuarsi in data 25.07.2011, alle ore 15,30, dando loro appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione. In quella data il sottoscritto verbalizzava l'assenza delle parti. A tal proposito si da atto che l'esecutato è risultato assente ingiustificato in quanto aveva ricevuto l'invito come attestato dalla cartolina postale di avviso di ricevimento.

Il sottoscritto C.T.U. riconvocava le parti con raccomandata A/R del 30.07.2011 al primo sopralluogo da effettuarsi in data 12.08.2011, alle ore 15,30, dando loro appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione, In quella data sui luoghi oggetto di causa il C.T.U. ha dovuto constatare ancora una volta l'assenza delle parti (anche in questa occasione, l'esecutato ha regolarmente ricevuto l'invito avendo sottoscritto il relativo avviso di ricevimento e, quindi dare atto dell'impedimento a poter procedere alle operazioni peritali.

Con nota in data 19.09.2011 il C.T.U. ha richiesto al Sig. G.E. Dott. F. Cimò di autorizzare l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione nei modi e nelle forme di legge che lo stesso avesse ritenuto più opportune.

Il Sig. G.E. con ordinanza del 21.09.2011 ha autorizzato il C.T.U. ha accedere al bene pignorato con l'assistenza dei Carabinieri di S. Cristina Gela e con l'ausilio di un tecnico previa ulteriore comunicazione all'esecutato con l'avvertenza, che nell'ipotesi di ulteriore ingiustificata assenza, si sarebbe proceduto all'accesso come sopra richiamato.

Con Invito mediante Lettera A/R del 24.09.2011 il sottoscritto C.T.U. riconvocava le parti al primo sopralluogo da effettuarsi in data 05.10.2011, alle ore 15,30, dando loro appuntamento presso l'immobile oggetto di esecuzione.

Anche in quella data l'esecutato è risultato assente ingiustificato pur avendo sottoscritto l'avviso di ricevimento.

In adempimento all'Ordinanza del Sig. G.E. in data 11 ottobre 2011 si è quindi proceduto all'accesso forzato con l'ausilio di un tecnico operatore e con l'assistenza dei Carabinieri di S. Cristina Gela. Si da atto che il

sottoscritto C.T.U. ha comunicato all'esecutato la data dell'accesso con telegramma del 08.10.2011 Cod. 131867325539. Sono state forzate le serrature, si è proceduto alle misurazioni celerimetriche ed al rilievo fotografico, nonché all'acquisizione dei dati utili all'espletamento della consulenza di stima. A chiusura dei lavori, sono stati ripristinati il lucchetto di chiusura del cancello di ingresso, nonché la serratura del portoncino di ingresso all'unità abitativa.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.**

I beni oggetto di esecuzione vengono descritti nell'atto di pignoramento nel modo seguente:

- a) 1/1 della piena proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito in S. Cristina Gela (PA), Contrada Pianetto, Via delle Vittorie s.n.c., Piano T/1, riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Palermo** al fg. 2, particella 545, categoria A/7, consistenza 7 vani.

In merito al bene sopra citato, così come descritto nell'atto di pignoramento, il C.T.U. **riferisce che risulta adeguatamente identificato pur con qualche precisazione.** In particolare modo, l'unità immobiliare al N.C.E.U. viene così identificato nella visura catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Palermo: Comune di S. Cristina Gela, Contrada Pianetto s.n.c. Piano T/1, fg. 2, Particella 545 , Categoria A/7, Classe 2, consistenza 7 vani, Rendita €. 397,67, di proprietà per 1/1

Come risulta evidente, nell'atto di pignoramento è stato indicato erroneamente che l'immobile è riportato nel "Catasto fabbricati del Comune di Palermo" piuttosto che in quello di S. Cristina Gela. Ciò come già evidenziato non impedisce la corretta identificazione dell'immobile.

2) **Sommara descrizione dei beni.**

Descrizione sommaria del bene

l'unità abitativa a due elevazioni fuori terra risulta ubicata nel Comune di S. Cristina Gela presso la C/da Pianetto in un contesto territoriale sufficientemente urbanizzato con presenza di fabbricati utilizzati dal punto di vista stagionale nei mesi estivi.

L'immobile risulta raggiungibile da Palermo percorrendo la strada Palermo Sciacca con uscita allo svincolo di Altofonte e poi lungo la strada Comunale per Piana Degli Albanesi da cui, percorrendo alcuni chilometri, si giunge nel Comune di S. Cristina Gela.

La C/da Pianetto e la Via Della Vittoria, sono localizzate a circa Km. 5 dal centro abitato di S. Cristina Gela; come detto tale località risulta caratterizzata da una discreta presenza di immobili a carattere stagionale in quanto l'area è inserita in un contesto paesaggistico di notevole bellezza sia per la presenza del lago di Piana degli Albanesi, sia per la morfologia dei luoghi con andamento quasi pianeggiante e ricco di vegetazione.

L'immobile è costituito da una unica unità immobiliare isolata a due elevazioni fuori terra con struttura in cemento armato e copertura in c.a. a due falde.

Il piano terra è costituito da un'ampia sala pranzo da cui si accede ad un piccolo vano adibito a cucina, un piccolo ripostiglio e un w.c.; l'area a piano terra presenta anche due aree a porticato di cui una retrostante all'ingresso principale e l'altra in diretta corrispondenza dell'ingresso dell'edificio; al primo piano, cui si accede tramite una scala ad una rampa a soletta rampante in c.a., si individua un soggiorno e quindi due stanze da letto ed un w.c..

L'unità immobiliare si caratterizza per finiture di discreta qualità con pavimentazione in gres ceramico, murature di tom pagno e tramezzi definiti con intonaco civile per interni, cucina e bagni piastrellati per buona altezza con mattoni in ceramica, w.c. completi dei pezzi sanitari occorrenti dal punto di vista igienico sanitario. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni, in buone condizioni di uso e manutenzione, risultano in alluminio preverniciato con serramento esterno in plastica.

Per quanto riguarda gli impianti, si riferisce che il complesso immobiliare è dotato di: impianto idrico sottotraccia regolarmente allacciato a condotta esterna; impianto fognario sottotraccia collegato a sistema di scarico autonomo con fossa settica imhoff e pozzo assorbente; impianto elettrico non conforme a norma anche se è stato individuato un interruttore differenziale di interruzione dell'energia elettrica in caso di pericolo. L'immobile risulta dotato di impianto televisivo. Si rappresenta che non è stato rilevato alcun impianto termico o di condizionamento dell'aria.

All'esterno il terrazzino al primo piano così come i porticati al piano terra risultano pavimentati in gres ceramico mentre il parapetto del terrazzo al primo piano risulta in parte in muratura e in parte in ferro.

Per quanto riguarda lo stato d'uso e manutentivo, l'immobile risulta in buone condizioni d'uso non evidenziandosi macro fenomeni di degrado, umidità o situazioni di obsolescenza a carico degli elementi di finitura e completamento dell'unità immobiliare ad eccezione della tinteggiatura utilizzata all'esterno ed eseguita da qualche anno per variare l'originaria coloritura dell'intonaco civile per esterni utilizzata come elemento di finitura della facciata. Tale tinteggiatura, come si evince dal report fotografico, in molte parti risulta degradata.

L'unità immobiliare presenta un'area di calpestio esterna di circa mq. 270, comprensivi anche della superficie dell'immobile (tale area catastalmente risultava identificata al C.T. al fg. 2, part. 221 di are 2,70; a seguito della realizzazione dell'immobile è stata acquisita al N.C.E.U. al fg. 2, part. 545 comprensiva dell'immobile e della relativa corte esterna di pertinenza), perimetrata da muretti rivestiti in pietra e soprastante recinzione in ferro a protezione dell'immobile; tale area è accessibile dalla Via della Vittoria in terra battuta tramite un cancello in ferro. Sul lato retrostante all'immobile si individua un'area giochi in pessime condizioni di obsolescenza fisica e funzionale cui si accede tramite un cancelletto basso in ferro.

3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare

riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

I beni risultano detenuti dalla Sig. XXXXXX probabilmente fruiti in alcuni periodi dell'anno e nei week end.

Il Sig. XXXXXXXX risulta proprietario per 1/1 per averlo acquistato dalla Sig.ra XXXXX per atto ai rogiti del Notaio Dario Fogazza di Palermo, rep. XXXXX/XXXX4 trascritto alla CC.RR.II. il 21.06.2007 ai nn.XXXX/XXXX La Sig.ra XXXXXX, peraltro intestataria della procedura di sanatoria dell'immobile, risultava proprietaria per averlo acquisito da potere XXXXXXXX con atto ai rogiti del Notaio Sparti Francesco di Rep. 198438/23401 del 16.01.1996, trascritto alla CC.RR.II. in data 27.01.1996 ai nn. 2894/3555.

4) Esistenza di formalità, vincoli o 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;

Sull'immobile non si riscontrano vincoli ed oneri anche di natura condominiale.

Allo stato sull'immobile non risultano vincoli di asservimento urbanistico.

5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'immobile oggetto di esecuzione risultano gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli

Iscrizioni contro

- ✓ Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 21.06.2007 ai nn. 48327/12043 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. per il montante di €. 180.000,00 sull'immobile oggetto di esecuzione;
- ✓ Ipoteca legale iscritta ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n° 302/73 in data 03.02.2010 ai nn. 6732/1271 a favore della SERIT Sicilia contro XXXXXX per il montante di €. 35.842,16, sull'immobile oggetto di esecuzione;

Trascrizioni contro

- ✓ Pignoramento Immobiliare trascritto il 24.11.2010 ai nn. 63176/41280 a favore della Sig.ra XXXXXX contro XXXXX gravante sul bene oggetto di causa;

- ✓ **6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato in abuso. Per esso è stata presentata domanda di concessione in sanatoria ai sensi della L.N. n° 326/2003 con istanza di prot. n° 1432 del 20.03.2004 (richiedente).

Attualmente la pratica è in fase istruttoria per il rilascio del titolo abilitativo con concessione edilizia in sanatoria; Per l'immobile è stato versato a saldo un importo complessivo di €. 12.248,01 a titolo di oblazione ed €. 2.320,22 per oneri concessori. Si è acquisito, dal Comune di Santa Cristina di Gela una certificazione in data 03.10.2006 prot. 5944 con cui si certifica la

congruità dei versamenti e l'attestazione che nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione nello stato di fatto risulta conforme ai grafici allegati alla richiesta di concessione in sanatoria.

Il terreno su cui sorge l'unità abitativa distinto al N.C.E.U. al fg. 2 part. 545, comprensivo della corte di pertinenza, ricade nel P.R.G. vigente del comune di S. Cristina Gela in zona omogenea "E" con destinazione a verde agricolo, la cui densità edilizia è pari a 0,03 mc/mq. Pertanto, lo stesso terreno risulta completamente asservito alla cubatura dell'immobile ivi realizzato il cui volume è di mc. 527,00 da come si apprende dalla relazione tecnica allegata alla documentazione di sanatoria.

Determinazione del valore di stima con l'indicazione di lotti funzionali e del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

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 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 sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine presso il Comune di S. Cristina Gela atta a verificare i movimenti delle transazioni in termini di domanda ed offerta, deducendo che l'offerta di immobili risulta più consistente rispetto alle richieste di acquisto, e ancor di

più per immobili aventi destinazione d'uso di tipo stagionale

Si è comunque fatto riferimento per l'individuazione del valore di stima ai dati acquisiti in sito presso gli operatori del settore sui prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione in base ai quali poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale. Dall'indagine effettuata emerge un valore medio di mercato per l'acquisto di immobili variabile d €. 500,00 ad €. 800,00.

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel Comune e caratteristiche conservative. La suddetta banca dati fa essenzialmente riferimento ad un metodo di analisi basato sulla rilevazione diretta delle compravendite di unità immobiliari prevalentemente a destinazione residenziale che si realizzano nel semestre di riferimento. Tale analisi è effettuata tramite opportune indagini sugli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari gestite direttamente dalla stessa Agenzia delle Entrate nonché informazioni assunte presso le agenzie immobiliari, le aste di compravendita dei tribunali etc..

Gli uffici territoriali delle Agenzie delle Entrate effettuano la pianificazione di dettaglio tramite un apposito piano di rilevazione facente riferimento alle cosiddette zone omogenee "OMI" nelle quali raccogliere le informazioni e le tipologie edilizie cui riferire l'indagine puntuale. Tale programmazione di dettaglio viene effettuata avvalendosi della conoscenza del mercato locale per zona e per tipologia. Attraverso l'ausilio delle componenti professionali che operano nel settore e con le quali spesso vengono sottoscritti protocolli di collaborazione, il piano di rilevazione tiene conto chiaramente delle dinamiche di compravendita, delle tipologie immobiliari oggetto di rogito, della destinazione d'uso, delle caratteristiche

estrinseche ed intrinseche dell'edificio e del complesso immobiliare ove risulta ubicata l'unità immobiliare, della consistenza, del prezzo/valore etc.

Si tratta, quindi, di un metodo di rilevazione estremamente obiettivo basato essenzialmente sul volume, le caratteristiche ed il prezzo delle compravendite immobiliari che, comunque necessita di ulteriore approfondimento da parte del tecnico chiamato ad effettuare una valutazione di stima.

E' appena il caso di ricordare, peraltro, che le transazioni immobiliari cui fa riferimento la banca dati OMI, oggi riportano quasi fedelmente il valore della compravendita per cui si tratta di dati che riflettono l'andamento reale del mercato immobiliare.

Per la zona oggetto di stima la suddetta banca dati registra per le abitazioni civili di tipo economico (zona suburbana/zona rurale) un valore di mercato riferito all'anno 2011 primo semestre variabile da un minimo di €. 500 ad un massimo di €. 650 per le unità residenziali del tipo ville e villini.

Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato che viene in appresso indicato per ogni immobile oggetto di esecuzione. A tale valore sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile. Successivamente è stata individuata sulla base dei rilievi eseguiti, la superficie commerciale calcolata dalla sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tompagni e della metà dei muri perimetrali di tompagno se condivisi con proprietà aliene. L'area dei balconi e dei porticati, in dotazione soprattutto alle unità abitative, è stata calcolata, così come previsto nei manuali di estimo, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,50

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali	Valore Unitario €/mq	STIMA in EURO
1	Unità abitazione a due elevazioni fuoriterza sita in S. Cristina Gela in C/da Pianetto, Vuia della Vittoria L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 149,73.	1/1	N.C.E.U. Fg. 2, part. 545	650,00	97.324,50
SOMMANO					€ .

97.324,50

Descrizione sintetica dei beni per la vendita

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali	STIMA in EURO
1	Unità abitazione a due elevazioni fuoriterza sita in S. Cristina Gela in C/da Pianetto, Vuia della Vittoria L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di mq 149,73.	1/1	N.C.E.U. Fg. 2, part. 545	97.324,50
SOMMANO				€ . 97.324,50

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

Termini Imerese li 22.10.2011

Il C.T.U.

Arch. Giampiero D'Anna