

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sez. Esec. – Giudice: Dott. Angelo Petralia

C.T.U. alla procedura esec. imm. n. **149/15 R.G.Es.**

vertente tra l' *UniCredit s.p* 

 

Il tecnico incaricato:

Arch. Vincenzo Calderone

Studio Tecnico e di Architettura,

via Marsala n. 19 - 90020 Ventimiglia di Sic. – Tel./fax 091 8209504

cell. 347 8198482 - P.I.: 05491520820 - e-mail: vi.calderone.arch@awn.it

PEC: vincenzo.calderone@archiworldpec.it



PREMESSA Pg. 2

ENUNCIAZIONE QUESITO Pg. 2

SOPRALLUOGO E VERBALE Pg. 9

RISPOSTA AI QUESITI Pg. 10

allegati all'interno della relazione

1. Raccomandate A.R. e PEC
2. Verbali di sopralluogo
3. Estratto Cat. (3.1) - Visura Cat. (3.2) - Planim. Cat. (3.3)
4. Visura Catasto Energetico Fabbricati
5. Pubblicazioni OMI
6. Attestazione invio C.T.U. parti

FASCICOLO a parte

allegati all'interno del fascicolo

7. Documentazione regolarità edilizia (7.1) – Stato di famiglia (7.2) – Documentazione condominiale (7.3) – CDU (7.4)
8. Documentazione fotografica
9. Elaborato grafico di rilievo
10. Atto di provenienza



Premessa

Il sottoscritto Arch. Vincenzo Calderone, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 4939, con studio in Ventimiglia di Sicilia in via Marsala n. 19, nominato (con provvedimento del 31/01/2016) C.T.U. dal sig. Giudice del Tribunale di Termini Imerese Dott. Angelo Petralia al procedimento esecutivo iscritto al n. **149/2015** R.G.Es. vertente tra l' UniCredit s.p.a. e la [REDACTED] [REDACTED] prestava giuramento in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico, ottenendo (già nel provvedimento di nomina) termine definitivo di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità della vendita (fissata il 13/05/2016) per il deposito della consulenza (ovvero entro il 30/03/2016).

Enunciazione quesito

- 1) *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento),*



segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei. o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti 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, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei 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 effettuarne 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 D.P.R. 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 dall'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 – lg. 326/03 - 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'art. 7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)

- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- h) fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio*



- motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);*
- i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti 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 fascioletti 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 nella 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, ecc.), 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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

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



4) *Provveda inoltre l'esperto:*

- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
 - b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
 - c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*
- 5) *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.*



Sopralluoghi e Verbali

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A-R inviate il 26/02/2016 (si veda Allegato 1) ha convocato tutte le parti per il sopralluogo da effettuarsi giorno 09 Marzo 2016 alle ore 14:30, dando appuntamento sui luoghi oggetto di pignoramento siti in Trabia in c/da S. Onofrio –residence Capraria n. 53. Così il giorno ed all'ora prevista il sottoscritto si è recato presso l'unità immobiliare di cui sopra per l'inizio delle operazioni peritali ed alla presenza dell'arch. Giuseppe Nuccio, nella qualità di assistente al C.T.U., ha accesso al residence mediante apertura del cancello principale da parte di terzi. Alle ore 15:10, non potendo accedere all'unità interessata poiché non vi è nessuno presente, dopo avere chiesto varie informazioni a terze persone, il sottoscritto ritiene chiuse le odierne operazioni e, riservandosi di convocare nuovamente le parti per un secondo tentativo di accesso, redige il verbale (si veda allegato 2).

Quindi mediante PEC ed e-mail (fornita telefonicamente al sottoscritto dal marito della stessa esecutata) inviate il 15/03/2016 (si veda Allegato 1) il sottoscritto ha nuovamente convocato tutte le parti per il sopralluogo da effettuarsi giorno 19 Marzo 2016 alle ore 10:00, dando appuntamento sempre sui luoghi oggetto di pignoramento. Così il giorno ed all'ora prevista si è recato presso l'unità immobiliare di cui sopra ed alla presenza dell'ing. Antonella Grillo, nella qualità di assistente al C.T.U., della sig.ra [REDACTED] e del marito [REDACTED] [REDACTED] dopo avere avuto accesso all'immobile, viene data lettura dei quesiti posti dal sig. Giudice e del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.. Sul luogo vengono fatte foto, rilievi e presi appunti in separati fogli sullo stato e sulle caratteristiche del fabbricato (e della sua corte) in esame. Alle ore 11:50, ultimate tutte le operazioni, viene sottoscritto il verbale (si veda Allegato 2).



Risposta ai quesiti

Esaminata e verificata la completezza della documentazione di cui al punto 1) dei quesiti posti dal sig. Giudice ovvero della relazione notarile redatta l'11/09/2015 dal Notaio dott.ssa Maria Angela Messana; convocate tutte le parti, mediante comunicazione scritta (raccomandate A.R. inviate il 26/02/2016, e PEC ed e-mail inviate il 15/03/2016), per l'inizio delle operazioni peritali; esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria; ed infine avendo avuto accesso all'immobile pignorato il 19/03/2016, si può asseverare tutto quanto sottodescritto, ovvero che:

Il bene, oggetto della presente consulenza, è un'unità immobiliare facente parte di un "*fabbricato plurifamiliare*" (si veda all. 8.1), costituito da quattro distinte abitazioni (due a piano terra e due a piano seminterrato con sottostante porticato), sito in Trabia (PA) in c/da S. Onofrio ovvero nel residence Capraria. Nello specifico, guardando il prospetto dell'intero fabbricato dalla stradella interna allo stesso lotto (dalla quale si ha accesso mediante la corte di pertinenza), l'immobile in questione è quello a destra, ovvero con l'interno n. 53 (si veda all. 8.2), composto oltre che da un piano seminterrato (S1) anche da un ulteriore piano (S2) sottostante (munito di corte di pertinenza esclusiva, si veda all. 8.3). Esso, adibito a civile abitazione ed identificato al **N.C.E.U.** di Palermo al foglio 12 di Trabia con la particella 2907 subalterno 8 (si vedano allegati 3.1 – 3.2 e 3.3), **confina** nell'insieme ad Est con strada del residence (dalla quale si accede, si veda all. 8.4), ad Ovest con terrapieno (sezione sottostradale) ed infine in tutte le altre direzioni con proprietà aliene. Risulta correttamente descritto (con particolare riguardo agli identificativi catastali) nell'**atto di pignoramento** (ove è possibile quindi la sua inequivoca individuazione); mentre, riguardo all'accertamento della conformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, si evidenziano delle difformità



dovute sia ad una diversa distribuzione degli spazi interni (piano S1), sia soprattutto a degli abusi realizzati (chiusura di un terrazzo al piano S1 e chiusura parziale e cambio di destinazione d'uso della quasi totalità del piano S2, si vedano allegati 3.3 e 9): necessiterebbe quindi una variazione catastale che però ad oggi, in virtù proprio degli stessi abusi sopra accennati, non è possibile redigere (occorre infatti prima procedere alla loro eliminazione e solo dopo provvedere al relativo aggiornamento). Inoltre, non essendoci né i requisiti né la necessità di un eventuale frazionamento, si può brevemente descrivere nel seguente modo:

La proprietà in questione, con accesso indipendente mediante una stradella privata appartenente al residence (interna al lotto 10), consta di un'unità immobiliare, adibita a civile abitazione, munita di corte di esclusiva pertinenza e di posto macchina (si veda all. 8.5) ubicato al suo interno (oltre di una cisterna idrica, in ragione di 1/76 indiviso, a servizio dell'intera lottizzazione e quindi in comune con i proprietari di tutte le villette –part. 2919). Tale **corte**, divisa in due dalla stradella di cui sopra, risulta totalmente incolta per quel che concerne la porzione al di là della stessa strada (si veda all. 8.3), mentre per la parte al di qua, ovvero quella limitrofa all'unità abitativa, appare in minima parte a verde e per la sua quasi totalità cementata: al suo interno infatti si nota, oltre l'area destinata a parcheggio (si veda all. 8.5) ed i due ingressi (uno carrabile ed uno pedonale), un porticato in legno (ove si ha una cucina esterna in muratura, si vedano all. 8.6 - 8.7 e 8.8) ad oggi (a livello edilizio) non regolare ed una scala (al di sotto della quale si è ricavato un wc) che collega esternamente i due piani del **fabbricato**. Quest'ultimo, con struttura portante in cemento armato, consta, al piano S2 (quasi interamente non in regola a livello edilizio, si veda successivamente), di una veranda dalla quale si accede (assieme ad un altro ingresso dal porticato di cui sopra, si veda all. 8.9) ad una



cucina-soggiorno (si vedano all. 8.10 – 8.11) e quindi, mediante un disimpegno, ad un bagno (munito di finestra, si veda all. 8.12), ad una lavanderia ed ad una camera (entrambe prive di aperture esterne, si veda all. 8.13). Inoltre, all'interno della cucina-soggiorno sopra citata, si nota anche una scala a giorno (con struttura in ferro e lastre di pietra naturale, si veda all. 8.14) di collegamento al piano superiore (S1) che consta, oltre di un modesto disimpegno (si veda all. 8.15), di tre camere (tutte con finestra, si veda all. 8.16), di un bagno (si veda all. 8.17), di un terrazzo (raggiungibile anche esternamente, si veda all. 8.18) e di uno spazio di ingresso (viziato di abuso edilizio) accessibile da un ulteriore terrazzo (collegato al precedente mediante ballatoio, si veda all. 8.19) ove approda la scala sistemata nel porticato di cui sopra. Si presenta completo e rifinito in ogni sua parte, ha qualche sporadica macchia di umidità dovuta al terrapieno, risulta munito di infissi sia in alluminio che in legno, dell'impianto idrico (con cisterna di cui sopra), elettrico e fognario (allacciato alla condotta Comunale) ed ha infine, come già sopra accennato, diversi **abusi edilizi** (si veda appena sotto).

Per quanto concerne la **verifica della regolarità edilizia ed urbanistica**, in seguito a ricerche ed opportune verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trabia, si è riscontrato che il bene di cui sopra è munito di Autorizzazione di abitabilità n. 11 del 29/11/2006 nonché di Concessione per l'esecuzione di opere edili n. 1122, rilasciata (██████████) dal Comune di Trabia il 05 Maggio 2004 a seguito di domanda presentata dalla ██████████ ██████████ prot. 17672 (si veda all. 7.1). Detto quanto sopra, alla luce di alcune modifiche riscontrate (tra quanto rilevato e gli elaborati grafici allegati alla stessa concessione, si vedano all. 9 e 7.1) e di un relativo confronto verbale con il responsabile dell'Ufficio tecnico, è opportuno aggiungere che, affinché il bene sia del tutto regolare sotto il profilo edilizio, sarebbero necessari **ulteriori**



autorizzazioni per quel che concerne sia la diversa distribuzione degli spazi interni al piano S1 (regolarizzabile quindi ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85), sia la costruzione del porticato in struttura lignea di mq 47,00 circa (regolarizzazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03); ed invece **alcune demolizioni** ovvero riduzione in pristino per quel che concerne quelle opere non sanabili (perché trattasi di zona satura con densità edilizia già sfruttata nella stessa lottizzazione) come la chiusura dello spazio di ingresso al piano S1 (per il quale occorre demolire il muro di tombagno lato terrazzo), ed ancora l'ulteriore chiusura (con conseguente cambio d'uso) della quasi totalità del piano S2 (per il quale occorrerebbe la demolizione dei muri di tombagno sull'intero lato Est e su una porzione del lato Nord e di quanto realizzato all'interno di essi): quest'ultima elevazione infatti, non essendo neanche presente nei grafici allegati alla Concessione sopra detta poiché nasce come *ulteriore piano aggiunto necessario all'imposta delle fondazioni*, non può avere destinazione (e relative caratteristiche) diversa da un porticato (proprio come rappresentato nell'attuale planimetria catastale, si veda all. 3.3). Quindi in conclusione, affinché il bene oggetto di pignoramento sia nuovamente regolare alle norme urbanistiche, occorre sostenere delle spese (che saranno detratte al fine di determinare il valore di stima) atte alla redazione di una pratica di *comunicazione opere interne* (ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/85 e relativamente alla nuova camera ricavata al piano S1), alla redazione di un'altra pratica ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/03 (per il porticato in legno: occorre comunque un versamento di € 47,00 x mq 50 = € 2.350,00) ed infine alle demolizioni relative agli abusi edilizi presenti sia al piano S1 che al piano S2 (con successiva redazione e presentazione della variazione catastale): **oneri comunque stimati nel complesso** e forfettariamente in **€ 12.500,00 circa** (dei quali € 8.000,00 circa per opere di demolizione -



compreso il trasporto a discarica- e la restante parte per spese tecniche -compreso i versamenti).

Relativamente invece al **diritto del debitore sul bene pignorato**, esso è stato comprato dalla stessa esecutata, coniugata in regime di separazione dei beni (stando a quanto riferito al sottoscritto dall'interessata), per la quota di 1/1 mediante atto di compravendita del 10/01/2007 ai rogiti del Notaio dott. Valerio Tripoli di Bagheria rep. 6699/3274 registrato in Bagheria il 17/01/2007 al n. 109 (si veda all. 10); risulta inoltre **in possesso** della stessa debitrice avente il seguente *Stato di famiglia* : ██████████ che nel fascicolo di stima comparirà con la lettera "X") nato a ██████████ ██████████ (si veda all. 7.2).

Le **formalità** gravanti sul bene oggetto della presente consulenza, all' 11/09/2015, sono: ipoteca volontaria iscritta il 22/06/2006 ai nn. 39805/14373 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Valerio Tripoli da Bagheria rep. n. 6047 del 20/06/2006; verbale di pignoramento trascritto il 09/09/2015 ai nn. 34074/25951 nascente da atto giudiziario del 27/07/2015 rep. n. 1620/2015 dell'U.N.E.P. Tribunale di Termini Imerese.

Graverebbero sull'unità inoltre tutti gli **oneri** relativi alla regolarizzazione urbanistica di cui sopra (in totale si stima forfettariamente una spesa di € 12.500,00 circa, che verrà anch'essa detratta al fine di determinare il valore di stima) e quelli, *per le proprie quote millesimali*, di natura condominiale nonché tutto quanto previsto dal codice civile per la regolamentazione dei rapporti di condominio: a tal proposito è opportuno aggiungere che, stando a quanto documentato **dall'Amministratore del Condominio** (si veda All. 7.3), l'unità immobiliare non risulta in regola, a far data dal 2014, per quanto concerne il pagamento delle quote ordinarie, straordinarie e consumo acqua; infatti dall'estratto conto aggiornato al 21/03/2016 si



evinces che l'esecutata con la gestione condominiale è in debito di € 1.591,11. Infine, in base al riparto preventivo del 2016 (si veda sempre all. 7.3), la quota condominiale ammonta a 45,27 €/mese e quindi l'importo annuo delle spese fisse di gestione si aggira intorno a circa 543,21 €/anno.

Infine i **vincoli** gravanti, oltre a quelli eventualmente derivanti dal Titolo di proprietà e/o dalla Concessione (come per esempio un'area di mq 5,00x4,00 ricadente sulla corte di pertinenza vincolata a parcheggio, si veda all. 7.1), sono quello sismico (L. 64/74 – D.M. 10/03/1969) e quelli connessi alla **zona urbanistica** in cui ricade (si veda CDU, all. 7.4), ovvero *Zona "C3" – a villini*, disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. approvate con D.A. n. 43 del 27/03/77 e D.A. n. 185 del 10/11/79: *per tali aree è obbligatoria la predisposizione di idonei piani di lottizzazione. La densità fondiaria resta fissata in mc/mq 0,40 per villini; il tipo di edilizia deve essere con non più di due piani fuori terra, per un'altezza complessiva di ml. 8,00 e una superficie coperta non superiore al 20% della superficie del lotto; il distacco minimo dalle strade e dai confini è ml 10,00; sono ammesse costruzioni accessorie non abitabili con un'altezza non superiore a ml 3,00 su non più di 1/25 dell'area scoperta; le aree a parcheggio devono prevedersi in conformità dell'art. 41 sexies della Legge 1150 del testo vigente e successive modifiche ed integrazioni; gli obbligatori piani di lottizzazione dovranno interessare una superficie minima di 2 ha per i villini; nella predisposizione dei piani di lottizzazione o particolareggiati, le attrezzature localizzate nel PRG non debbono intendersi restrittive, ma orientative, potendosi variarne la posizione con gli strumenti urbanistici esecutivi; è fatto obbligo di prevedere nei piani di lottizzazione o particolareggiati le attrezzature a servizio nella misura non inferiore a 25 mq per abitante per quelle zone in cui non ricadono attrezzature di*



piano, per le altre invece la quantità minima di 25 mq per abitante dovrà essere integrata con quelle previste (si veda all. 7.4).

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

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

La **stima diretta o comparativa** consiste nel valutare gli immobili in esame tenendo conto dei recenti atti di compravendita concretizzatisi nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono oggetto di valutazione, ricavando così (avendo la superficie degli immobili compravenduti) il valore a mq della zona e quindi del fabbricato di nostro interesse. Si ha: **V**= M x S x P, dove **V**= valore dell'immobile; **M**= valore unitario di zona: per ricavare tale valore si è fatto ricorso sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari nel sito dell'Agenzia del Territorio (OMI, si veda allegato 5), sia, soprattutto, ad una accurata indagine di mercato che ha tenuto conto delle informazioni acquisite nel luogo presso diversi professionisti che operano nel settore; **S**= superficie commerciale, data dalla somma della superficie calpestabile dei singoli ambienti, più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali, più la superficie dei balconi o terrazzi, sottotetti considerata nella misura del 30% fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, più quella dei porticati (**l'intero piano S2 è stato computato come porticato**)



considerata al 35%, più quella dei giardini di ville e villini considerata al 10% di quella reale (fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti) ed al 2% (per le superfici eccedenti detto limite), ecc. (si veda All. 9); **P**= valore che tiene conto, in base alle convinzioni scaturite dalle indagini effettuate in sito e dalle esperienze personali del C.T.U., delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare (piano, stato conservativo, esposizione, altezza soffitti, accessibilità, vista, vincoli ed oneri che gravano sul fabbricato, ecc.).

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

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

dove $M = \text{€}/\text{mq } 1.500,00$;

$S = \text{mq } 163,20$;

$P = 0,80$;

$V = 1.500,00 \times 163,20 \times 0,80 = \text{€ } 195.840,00$

Di conseguenza il **più probabile valore di mercato** dell'immobile sopra citato, con i dovuti arrotondamenti, è pari a **€ 196.000,00** (centonovantaseimilaeuro/00).

Per una più corretta comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda alla visione, oltre del fascicolo di stima, anche degli allegati di seguito riportati. Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo scrivente C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice Dott. Angelo Petralia per la fiducia accordata.

Ventimiglia di Sic., 25 Marzo 2016

Il C.T.U.

- Arch. Vincenzo Calderone -

