

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. ESECUTIVO N° 349/2015 R.G.E.

Promossa da
ITALFONDIARIO S.p.A.

Contro
DEBITORE "A"
DEBITORE "B"

C.T.U.
Arch. Chimenti Salvatore
Via Passarelli n°12 – 90047 Partinico (PA)
tel e fax: 091/8782817

Consulenza tecnica d'ufficio
RELAZIONE LOTTO UNICO

Giudice dell'Esecuzione: Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa G. Giammona



Premessa e mandato

Con provvedimento del 16/05/2016 il sottoscritto Arch. Salvatore Chimenti iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo al n. 5349 con studio professionale in Partinico in via Passarelli 12, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva n. 349/2015 del Tribunale di Palermo.

In data 24/05/2016 lo scrivente ha prestato giuramento assumendo l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel relativo verbale.

Avvio delle operazioni peritali, accertamenti eseguiti ed elementi raccolti

Con avvisi del 16/06/2016 inviati al creditore procedente ed ai debitori rispettivamente a mezzo pec e raccomandate a/r si comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/07/2016 presso gli immobili pignorati siti in Terrasini c/da Ruffino ed in tale data si esperivano gli usuali rilievi tecnici.

A supporto dell'indagine tecnica si è acquisita e consultata la seguente documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico:

- visure catastali ed estratti di mappa per una corretta individuazione degli immobili all'intero del territorio comunale;
- documentazione ipotecario-catastale prodotta dal creditore procedente.

Risposta al quesito n°1:

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti presentata dal creditore procedente, la ritiene completa. A tal proposito si specifica che non risulta depositato l'atto di avviso ex art. 498 c.p.c. in quanto il creditore procedente agisce nella qualità di mandataria con rappresentanza del creditore iscritto non intervenuto risultante dai pubblici registri. Non è altresì presente l'atto di avviso ex art. 599 c.p.c. in quanto non vi sono comproprietari oltre ai debitori eseguiti.

È stata infine esaminata la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., costituita dalla relazione notarile redatta dal Dott. Stefano Paderni risultando completa la storia del dominio nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in quanto lo stesso è stato trascritto il 17/07/2015 ai nn. 28570/21761



mentre l'ultima trascrizione a favore riportata nella certificazione notarile riguarda l'atto del 18/12/1980 trascritto il 03/01/1981 ai nn. 337/311.

Risposta al quesito n°2:

Con nota inviata a mezzo pec il 14/06/2016 al creditore precedente ed agli esecutati a mezzo raccomandata a/r, si comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il successivo 04/07/2016 alle ore 16,00.

Durante il sopralluogo tecnico si è redatto apposito verbale (che fa parte integrante degli allegati alla presente consulenza tecnica) nel quale è stato dato atto che le parti sono state invitate a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c.

2a. Individuazione dei beni oggetto del pignoramento:

I beni immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Unità immobiliare residenziale al piano primo sita in Terrasini c/da Ruffino identificata al NCEU al foglio di mappa 9 p.lla 647 sub 2 – proprietà per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “A” e per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “B”.
- Unità immobiliare residenziale al piano terra sita in Terrasini c/da Ruffino identificata al NCEU al foglio di mappa 9 p.lla 647 sub 1 – proprietà per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “A” e per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “B”.
- lotto di terreno sito in Terrasini c/da Ruffino identificato al NCT al foglio di mappa 9 p.lla 745 – proprietà per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “A” e per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “B”.
- lotto di terreno sito in Terrasini c/da Ruffino identificato al NCT al foglio di mappa 9 p.lla 744 – proprietà per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “A” e per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “B”.
- lotto di terreno sito in Terrasini c/da Ruffino identificato al NCT al foglio di mappa 9 p.lla 747 – proprietà per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “A” e per la quota di 1/2 a nome del soggetto debitore “B”.



Non si evidenzia l'opportunità di procedere alla formazione di più lotti per la vendita in quanto gli immobili di cui sopra costituiscono un'unica abitazione su due livelli (zona giorno e zona notte) con aree pertinenziali esterne esclusive.

Si precisa inoltre che la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento risulta esatta ed idonea all'inequivoca individuazione del bene.

2b. Identificazione catastale

Le singole unità immobiliari risultano censite in catasto come segue:

N.C.E.U. – Comune di Terrasini

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
9	647	1	A/7	2	5 vani	387,34
Contrada Ruffino s.n. – Piano T						

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)
9	647	2	A/7	2	4 vani	309,87
Contrada Ruffino s.n. – Piano 1						

N.C.T. – Comune di Terrasini

Foglio	P.IIa	Sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D. - R.A. (€)
9	744		Frassineto	3	355 mq	0,55 – 0,20
9	745		Semin. Arbor.	4	220 mq	1,02 – 0,23
9	747		Vigneto	4	256 mq	1,32 – 0,59

Gli identificativi sopra riportati risultano conformi con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

2c. Conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto

Dal sopralluogo tecnico condotto presso gli immobili e da un confronto dei luoghi con le planimetrie catastali è stato possibile accertare che vi sono alcune difformità catastali. In particolare il fabbricato è composto da un'unica abitazione con zona giorno al piano terra e camere da letto al piano primo a cui si accede dalla scala esterna per cui le due planimetrie andrebbero fuse in unica unità immobiliare.



Stante la tipologia edilizia riscontrata (abitazione in villino) tutti i manufatti andrebbero censiti all'interno della medesima scheda planimetrica in uno con la corte esclusiva rappresentata dalla superficie dei mappali 744-745-747.

Infine sono presenti alcune verande esterne ed un corpo edilizio destinato a deposito ubicato nei pressi del confine ovest il quale non risulta censito né rappresentato in mappa (il cui aggiornamento catastale dipende dall'accertamento sulla regolarità edilizia di cui al successivo punto 2d.).

Non risultano inseriti in mappa neppure le sagome edilizie dell'abitazione, della cisterna idrica e del garage.

Per la correzione di tali difformità è possibile presentare degli atti di aggiornamento catastale il cui costo complessivo per oneri tecnici e spese si assumono pari ad € **1.500,00** che verranno detratti dal valore di stima.

2d. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Con nota prot. n. 12583 del 16/06/2016 è stato richiesto agli uffici tecnici comunali copia dei provvedimenti edilizi riguardanti la costruzione del fabbricato pignorato.

A seguito degli accertamenti tecnici e delle ricerche condotte si è constatato che il corpo edilizio principale composto da piano terra e primo, la cisterna idrica fuori terra con l'adiacente locale ripostiglio ed il garage sono stati costruiti abusivamente e che successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 registrata al Comune di Terrasini con prot. n. 849 del 30/04/1986.

Allo stato attuale la domanda di sanatoria risulta incompleta per mancanza di integrazioni documentali quali certificato di idoneità statica, autorizzazione allo scarico ecc. mentre per quanto riguarda il pagamento di oneri ed oblazioni sono stati rinvenuti n. 2 attestazioni di pagamento con bollettino postale per complessive L. 442.000.

Dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale e sulla scorta dei conteggi eseguiti il residuo di oblazione da versare ammonterebbe a circa € 2.502,77 oltre oneri concessori per altri 1.566,49 che si arrotonda ad € 2.000,00 per l'incremento dovuto alla percentuale di interessi maturati, ed oltre € 500,00 circa per



spese di trascrizione ed ulteriori versamenti per il rilascio del provvedimento finale. A queste spese dovranno sommarsi gli oneri tecnici per il completamento degli elaborati progettuali che si assumono pari ad € 2.500,00 circa per cui in definitiva al valore di stima verranno detratti complessivamente **€ 7.500,00** quali spese per la regolarizzazione urbanistica con il completamento del condono edilizio pendente.

Per quanto attiene invece al corpo edilizio ad una elevazione fuori terra ubicato nei pressi del confine ovest destinato a magazzino (della superficie coperta di mq. 27 circa) stante le previsioni dello strumento urbanistico vigente, non è possibile procedere alla regolarizzazione in quanto l'area ricade in zona residenziale C4 (insediamenti stagionali) con attuazione di un piano urbanistico preventivo (piano di lottizzazione) con superficie minima di intervento pari a mq. 6000 per cui è escluso il rilascio di singole concessioni.

Non risultano applicabili né l'art. 36 del DPR 380/2001 né sussistono le condizioni di cui all'art. 40 L. 47/85 e s.m.i. in quanto le ragioni del credito per cui si procede risalgono al 2015 (limite di applicabilità 31/03/2003).

Per dette opere abusive non sanabili non è stato emesso dall'autorità competente alcun provvedimento o ordinanza di demolizione

Se ne prevede quindi la dismissione con un costo per l'abbattimento e per la riduzione in pristino valutabile forfettariamente in **€ 6.500,00** circa (per abbattimento e smaltimento dei materiali presenti) che verranno detratti dal valore finale di stima.

Infine per quanto attiene la realizzazione delle due tettoie metalliche a copertura degli spazi pertinenziali esterni (della superficie complessiva di circa mq. 80) trattandosi di strutture precarie trova applicazione l'art. 20 della L.R. 4/2003 che ne prevede la regolarizzazione a fronte del pagamento di un importo di € 25 per ogni metro quadrato di superficie oltre oneri tecnici per la presentazione della pratica, per cui verrà detratto dal valore di stima l'ulteriore importo di **€ 2.500,00** (€ 25 x mq. 80 +



€ 500,00 da corrispondere ad un tecnico professionista per la presentazione della documentazione in comune).

Pertanto, alla luce di quanto sopra alla stima dell'immobile verrà detratto la somma complessiva di € 16.500,00 quali oneri tecnici e comunali per la regolarizzazione delle opere difformi e per la dismissione dei manufatti non sanabili.

Si allega copia della domanda di condono edilizio prot. 849 del 30/04/1986 corredata dagli elaborati grafici e tecnici allegati e certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore Sviluppo Economico del Territorio del Comune di Terrasini in data 03/08/2016.

2e. Verifica dell'esistenza di gravami, censi livelli o limitazioni d'uso

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello, enfiteusi, usufrutto o altre limitazioni d'uso e la natura del diritto sul bene del debitore risulta essere quello di proprietà per la quota di 1/1.

2f. Spese fisse e condominiali eventualmente insolute

Non applicabile.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Fabbricato civile destinato a residenza stagionale composto da piano terra e primo, area pertinenziale e manufatti accessori (garage e cisterna idrica fuori terra) sito in Terrasini c/da Ruffino.

Accessi e confini

L'accesso agli immobili avviene da stradella asfaltata che si diparte dalla SS 113 all'altezza del km. 297+300 circa in corrispondenza del sottopasso autostradale.

La proprietà confina a sud-ovest con detta strada dove è presente un accesso carrabile e pedonale mentre sugli altri lati con terreni ed aree scoperte limitrofe.



Caratteristiche zona: periferica suburbana

Caratteristiche zone limitrofe: *aree per la residenza stagionale ed aree agricole*

Principali collegamenti pubblici: *viabilità extraurbana*

La zona offre una scarsa quantità di servizi

Descrizione analitica dell'immobile

L'immobile è costituito da un fabbricato di civile abitazione destinato a residenza stagionale composto da piano terra e primo oltre corpi edilizi accessori ad una sola elevazione fuori terra, ricadenti all'interno dell'area pertinenziale, quali garage, cisterna fuori terra con annesso ripostiglio/locale idrico, vani deposito e tettoie metalliche.

L'edificio residenziale è organizzato con zona giorno al piano terra composta da un vano di accesso-cucina con camino, soggiorno, bagno, una camera matrimoniale ed un'ulteriore stanza destinata sempre a camera ma di modeste dimensioni.

La superficie complessiva lorda è pari a mq. 70 circa e l'altezza interna è di ml. 2,85.

Al primo piano si accede invece da una scala esterna in c.a. e la suddivisione interna è caratterizzata da un lungo corridoio che distribuisce n. 4 camere da letto (sia singole che matrimoniali) ed un servizio igienico, con balconi sui lati sud-est e sud-ovest quest'ultimo delimita al piano sottostante il porticato d'accesso.

La struttura portante è in cemento armato e la copertura è a due falde con solai laterocementizi.

La superficie al piano superiore è sempre di 70mq circa con altezza interna di ml. 2,90.

Per quanto riguarda le rifiniture interne la pavimentazione è in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti della parete cucina e dei servizi igienici, gli infissi esterni sono in legno con persiane di protezione, le porte interne in legno tamburato e gli impianti idrico ed elettrico in sottotraccia.

La scala esterna è pavimentata in marmo ed al piano primo è stato realizzato un controsoffitto in legno con perline di abete o simili.

Al piano terra, a protezione dell'accesso sul fronte nord-est ed in aderenza a tale lato della casa, è stata realizzata una tettoia di copertura della superficie di circa 40 mq costituita da una struttura metallica di supporto su cui è stato posato un tavolato



ligneo e manto di copertura ad una falda con tegole tipo portoghesi.

Sul lato nord-est a circa 2,5m dal fabbricato si trova la cisterna idrica fuoriterra con annesso ripostiglio/locale tecnico composti da un unico corpo edilizio della superficie di circa mq. 21 con rifiniture sia interne che esterno di tipo economico.

Proseguendo verso il lato nord-ovest, a pochi metri di distanza, è posto un altro manufatto isolato composto da una sola elevazione fuori terra per una superficie lorda di circa 20mq destinato a garage, con rifiniture interne al rustico, in parte soppalcato e con porta basculante carrabile per l'accesso degli autoveicoli.

Nell'area compresa tra la cisterna idrica ed il garage è stata ricavata una cucina esterna ed un forno in muratura protetti da tettoia metallica con copertura a due falde in pannelli coibentati tipo isolpack per una superficie coperta pari a circa 37 mq.

Infine a ridosso del confine nord-ovest del lotto è presente un corpo edilizio in muratura portante con copertura a falda destinato a locali di deposito suddiviso in tre vani di cui uno solo rifinito e con accessi indipendenti. La superficie lorda complessiva è pari a mq. 27 circa.

Per ciò che concerne le aree pertinenziali esterne anche se suddivise catastalmente su più mappali (744-745-747) rappresentano un unico lotto totalmente recintato con muretto, inferriata, cancello carrabile automatico e cancelletto pedonale sul fronte principale mentre delimitata da muretto e rete metallica sugli altri lati.

Le superfici sono sistemate in parte a vialetti e piazzali rifiniti con masselli autobloccanti (zona di accesso nei pressi del garage), in parte con piastrelle di ceramica ed aiuole (zone pedonali di passaggio) ed in parte a verde su suolo agrario con piantumazione di essenze arboree ornamentali di varia tipologia.

La superficie lorda complessiva di tali spazi ammonta a mq. 831 compresa in essa l'area di sedime del fabbricato principale e degli accessori sopradescritti.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica è stato acquisito il C.D.U. dal quale risulta sinteticamente che nel PRG del Comune di Terrasini l'area censita in catasto al foglio 9 part. 744-745-747 ricade in zona residenziale (c4) per insediamento stagionali con la prescrizione che il piano si attua con intervento urbanistico preventivo con superficie minima di intervento pari a mq. 6000 e con vincolo



aeronautico in altezza ai sensi della L. 58/63 e DM 3/15 del 02/01/1985 e s.m.i.

Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Per una maggiore comprensione della distribuzione interna si rimanda all'esame degli elaborati grafici prodotti e della documentazione fotografica allegata.

Titolarità e provenienza nel ventennio (desunta dalla certificazione notarile)

Agli attuali comproprietari "A" e "B", ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, l'immobile è pervenuto per averlo costruito su area di terreno di cui alle ex particelle 208/b, 209/b, 210/b, 208/c, 208/d e 210/c acquistata con atto di compravendita del 18/12/1980 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sangiorgi, trascritto il 03/01/1981 ai nn. 337/311 da potere

Stato di possesso

L'immobile risulta libero alla data del sopralluogo.

Formalità, vincoli ed oneri (desunti dalla certificazione notarile in atti)

Vincoli ed oneri giuridici:

Iscrizioni

Sull'immobile di cui al presente lotto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione n. 11534/1153 del 26/03/2015** ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n. 385/2015 del 15/01/2015 emesso dal Tribunale di Palermo a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con domicilio eletto in Torino piazza San Carlo per il montante ipotecario di € 200.000,00;
- **Trascrizione n. 28570/21761 del 17/07/2015** nascente da pignoramento n. 2801/2015 del 16/06/2015 – Ufficiale giudiziario di Palermo a favore di Intesa San Paolo S.p.A. con domicilio eletto in Torino piazza San Carlo.

Altri oneri

Nessuno.



Certificazione Energetica

Dalle ricerche effettuate presso il CEFA (Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia) l'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi della L. 90/2013. I costi per la redazione della certificazione da parte di un professionista abilitato ammontano presuntivamente ad **€ 400,00** che verranno detratti dal valore di stima.

Dotazioni condominiali

Non applicabile.

Valutazione complessiva dell'immobile

Tabella computo superfici (calcolate secondo la norma UNI 10750:2005)

Destinazione	Superficie lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
Vani abitazione piano T°	71,54 mq	1	71,54 mq	E-O-N-S	buone
Vani abitazione piano 1°	71,54 mq	1	71,54 mq	E-O-N-S	buone
balconi P1	22,44 mq	0,25	5,61 mq	S-O	buone
porticato PT	14,74 mq	0,35	5,15 mq	SO	buone
garage box auto	21,46 mq	0,60	12,87 mq	SO	buone
cisterna e ripostiglio	21,17 mq	0,15	3,17 mq	/	sufficienti
Tettoia piano terra	42,75 mq	0,30	12,80 mq	/	buone
Tettoia zona forno	36,88 mq	0,30	11,06 mq	NO	buone
aree pertinenziali ¹ (sup. netta)	665 mq	0,10 fino a 25mq	2,50 mq	/	buone
		0,02 oltre 25mq	12,80 mq		
Totale superficie commerciale			209,04 mq		

1 Per i manufatti non sanabili urbanisticamente è stata valutata l'area di sedime come area pertinenziale e verrà detratto dal valore finale di stima l'importo determinato al paragrafo 2d per la riduzione in pristino



Criterion di stima

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto del bene immobile in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del complesso immobiliare in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = p_o \times S_b$$

dove:

V_{mb}	= Valore di mercato del bene oggetto di stima;
p_o	= prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;
S_b	= superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente (p_o), ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici, tecnologici e relativi allo stato di manutenzione).

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate) e di quella cartografica GEOPOI riferite al 1° semestre 2016 si evince che l'unità immobiliare, a destinazione residenziale, si colloca all'interno della zona E3 microzona 2 (suburbana) con valori per abitazioni in "ville e villini" pari a valore min. OMI 1.050,00 €/mq - valore max OMI 1.450,00 €/mq.



Per quanto riguarda invece i valori di mercato espressi dagli operatori immobiliari locali, analizzando le richieste della zona si è trovato che una villetta con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di manutenzione ordinarie, viene immesso sul mercato con un prezzo intorno ai 1.450,00 €/mq ma con una dotazione di spazi esterni superiore a quella oggetto della presente valutazione in termini di superfici pertinentziali.

Nel caso in specie, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in esame, in ragione degli spazi pertinentziali esterni e delle condizioni generali di manutenzione, tenendo infine conto di una minima contrattazione si ritiene di applicare un valore unitario pari ad €/mq 1.300,00.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (po) e delle superfici convenzionali (Sb), il valore di mercato (Vmb) dei beni oggetto della presente stima risulta così come segue determinato:

Vmb = €/mq. 1.300,00 x 209,04 mq. = € 271.752,00
Euro (duecentosettantunomilasettecentocinquantadue/00)

Fonti di informazione

Agenzia del territorio di Palermo - Osservatorio del mercato immobiliare OMI,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale.

Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per la redazione della Certificazione energetica	€ 400,00
Spese per la rimozione di opere edili non sanabili	€ 6.500,00



Spese per la regolarizzazione urbanistica compreso oneri e spese tecniche (per il completamento del condono edilizio L. 47/85)	€ 7.500,00
Spese per la regolarizzazione urbanistica ai sensi della L.R. 4/2003 (tettoie con struttura precaria)	€ 2.500,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale con aggiornamento della planimetria	€ 1.500,00
Abbattimento forfettario per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi occulti valutati nella misura del 15% del valore dell'immobile	€ 40.762,80

Valore di mercato dell'immobile

Valore al netto delle decurtazioni di cui sopra

€ 212.589,20**CONCLUSIONI**

In conclusione, quindi, visti i luoghi, fatte le opportune osservazioni si determina quanto segue:

il valore finale, reale e complessivo della quota del bene immobile, al netto di adeguamenti e correzioni della stima risulta essere pari, in cifra tonda a:

Valore = € 212.500,00 (duecentododicimilacinquecento/00)

Li, 17/11/2016

IL C.T.U.
Arch. Salvatore Chimenti


