
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Angelo Petralia

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 219/2016 RGEs

Promossa da

Unicredit S.p.a.

Contro

XXXXXXX

◆◆◆

Tecnico Incaricato
Arch. Antonio Naro



- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data di giuramento: 27 Marzo 2017
- Scadenza del termine: 11 Settembre 2017

Premessa:

La Unicredit S.p.a., e per essa la mandataria doBank S.p.a., con atto di precetto notificato in data 28/09/2016, ha intimato al Sig. xxxxxxx il pagamento della complessiva somma di € 71.433,98 oltre gli interessi di mora al tasso convenuto dal giorno 01/09/2016, oltre ancora alle spese ed ai compensi dell'atto di precetto e quelle successive occorrente.

Rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato allo stesso Sig. xxxxxxx l'atto di pignoramento immobiliare in data 02/11/2016, con l'obbligo di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili (con i relativi frutti) sotto riportati:

- villino a due elevazioni fuori terra collegate tra loro a mezzo di scala interna, costituito dall'appartamento di civile abitazione comprendente un vano con annesso locale di sgombero, cucina, wc servizio a piano terra, corridoio, tre vani, wc bagno, ripostiglio e tre balconi a primo piano, avente una superficie lorda di metri quadrati centodue circa, con corte pertinenziale annessa,

Nel catasto di Petralia Soprana al foglio 11, particella 940, contrada Pinta snc, PT – 1, categoria A7, classe 2, vani 8,5, sup. cat. mq 189, R.C. Euro 526,79;

- appezzamento di terreno esteso complessivamente metri quadrati tremilaseicentoquattro (3.604,00).

Distinto nel Catasto Terreni al foglio 11, particella 939 (già 21/a), sem. 5 di are 20.89. R.D. 2,70, R.A. euro 0,65 ricadente nel vigente strumento urbanistico di detto Comune per mq 1.210 circa in zona C2 e per il resto in zona E agricola, particella 22 vign. 3 di are 9.03 R.D. euro 6,53, R.A. euro 2,10, particella 649 vign. 3 di are 6,12 R.D. euro 4,43 R.A. euro 1,42 ricadenti in zona E agricola .



Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Angelo Petralia, con provvedimento del 18.03.2017, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto al quale conferiva il seguente incarico:

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

QUESITO n.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

QUESITO n.3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni.

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.



Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 30° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 11.10.2017, ossia il 11.09.2017.

ATTIVITA' SVOLTA PER DARE EVASIONE AL MANDATO CONFERITOGLI

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

- il giorno 27/03/2017 prestava giuramento.

Nello stesso giorno estraeva, tramite il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio, le visure e l'estratto di mappa relativi ai beni pignorati;

- il giorno 28/03/2017 contattava il custode giudiziario per concordare la data di sopralluogo.

Nello stesso giorno inviava all'UTC di Petralia Soprana una richiesta di visione e copia delle pratiche edilizie relative all'abitazione pignorata (allegato 1a).

Nello stesso giorno richiedeva all'UTC di Petralia Soprana il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla p.lla 939 del terreno pignorato (allegato 1b);

- il giorno 29/03/2017 estraeva, tramite il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio, le planimetrie catastali relative ai beni pignorati;

- il giorno 07/04/2017, alle ore 11:00 si recava in Petralia Soprana (previe comunicazioni del custode giudiziario), per periziare gli immobili pignorati. Sui luoghi, alla presenza del custode giudiziario, verificava la corrispondenza dei beni pignorati rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti su separati fogli e scattava diverse fotografie (allegato 1c).

Nello stesso giorno si recava presso L'UTC di Petralia Soprana per ritirare la documentazione richiesta il 28/03/2017.

Nello stesso giorno richiedeva all'UTC di Petralia Soprana il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alle p.lle 22 e 649 del terreno pignorato (allegato 1d);

- Il giorno 26/04/2017 effettuava il controllo circa la completezza della documentazione presente nel fascicolo telematico e depositava il relativo modulo;



- Il giorno 10/05/2017 si recava presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Palermo per richiedere il certificato di matrimonio dell'esecutato (allegato 1e);
- Il giorno 26/05/2017 richiedeva, a mezzo pec, all'Ufficio Anagrafe di Petralia Soprana, il certificato di residenza storico dell'esecutato (allegato 1f);
- il giorno 21/06/2017 richiedeva alla Società Aerofotogrammetrica Siciliana il volo IGM /1967 Petralia Soprana (allegato 1g);
- Il giorno 22/08/2017 si recava presso l'UTC di Petralia Soprana per conferire con il tecnico addetto al servizio condono edilizio;

Nello stesso giorno inviava all'UTC di Petralia Soprana la scheda per la determinazione dei costi per la regolarizzazione della porzione di villino abusivamente realizzata (allegato 1h).

- infine consegnava copia della presente perizia a mezzo posta elettronica al debitore ed a mezzo pec all'Avvocato del creditore procedente.

ESPLETAMENTO DEL MANDATO

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.

In merito alla documentazione di cui all'art. 567 cpc, agli atti è presente certificazione notarile redatta dalla Dott.ssa Maria Angela Messina Notaio in Palermo, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Il CTU precisa inoltre che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale, né l'estratto catastale storico, né il certificato di stato civile.

Lo scrivente ha provveduto a reperire il certificato di matrimonio dell'esecutato e la documentazione catastale mancante.



RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento vengono così identificati:

- piena ed intera proprietà di villino, sito in Petralia Soprana (PA), c.da Pinta S. Giacomo snc, PT - 1, categoria A7, classe 2, vani 8,5, sup. catastale mq 189 al NCEU Fg. 11 p.lla 940, con annesso terreno agricolo esteso complessivamente mq 3.604,00 al NCT fg 11 p.lle 939, 22 e 649.

Il CTU riferisce che i diritti reali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell' esecutato in forza dell'atto di acquisto trascritto in suo favore.

Al fine dell'esatta individuazione del bene pignorato, lo scrivente ha effettuato la sovrapposizione tra la foto satellitare e la mappa catastale, di seguito riportata e prodotta anche in allegato (allegato 2).



Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, della tipologia degli immobili oggetto di pignoramento, della loro articolazione, accessibilità e fruizione, lo scrivente ha considerato i beni da stimare come un lotto unico così specificato:

- **Lotto 1:** 1/1 della p.p. del villino sito in Petralia Soprana (PA) c.da Pinta San Giacomo, PT - 1, avente una sup. lorda di mq 197,64, oltre a mq 12,68 di balconi, con corte di pertinenza di mq 171,40, al NCEU fg 11 p.lla 940, cat. A7 classe 2, sup catastale mq 189, composto da n. 8,5 vani catastali, confinante a nord con la p.lla 946, a sud con la p.lla 939, ad ovest con la p.lla 785, ad est con p.lla 794, con annesso terreno agricolo esteso complessivamente mq 3.604,00 al NCT fg 11 p.lle 939, 22 e 649.

QUESITO n.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

- **Lotto 1:** 1/1 della p.p. del villino sito in Petralia Soprana (PA) c.da Pinta San Giacomo, PT - 1, avente una sup. lorda di mq 197,64, oltre a mq 12,68 di balconi, con corte di pertinenza di mq 171,40, al NCEU fg 11 p.lla 940, cat. A7 classe 2, sup catastale mq 189, composto da n. 8,5 vani catastali, confinante a nord con la p.lla 946, a sud con la p.lla 939, ad ovest con la p.lla 785, ad est con p.lla 794, con annesso terreno agricolo esteso complessivamente mq 3.604,00 al NCT fg 11 p.lle 939, 22 e 649.

Il lotto da porre in vendita comprende un villino a due elevazioni fuori terra con corte di pertinenza e con annesso terreno agricolo.





Foto 1

La proprietà è ubicata in Petralia Soprana C.da Pinta San Giacomo. L'esecutato accede alla proprietà dalla p.lla 946 che non risulta essere di sua proprietà.



Foto 2

La proprietà è anche accessibile da una strada comunale tramite la p.lla 649 oggetto di pignoramento nella presente procedura. Si precisa che tale accesso non è rotabile, in quanto il terreno si presenta una forte pendio.

Urbanisticamente ricade in parte in zona C2, in parte in zona E del vigente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione approvato con Delibera Consiliare n. 104 del 01.10.1978, D.A. n.158/79 del 11.10.1979 e dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'UTC di Petralia Soprana (allegati 3a e 3b).

Il lotto oggetto di stima è ubicato in una zona periferica dell'abitato, caratterizzata da costruzioni ad uso agricolo e residenze unifamiliari sparse con fondi rustici annessi.





Foto 3

Il fabbricato, come detto, si eleva su due piani fuori terra; si tratta di una struttura in muratura portante, con solai intermedi in latero-cemento (allegato 4 foto 1). I prospetti sono in parte in pietra a vista in parte traversati. Le coperture sono in latero - cemento a falde, complete di tegole portoghesi. Gli infissi esterni sono in parte in pvc color legno, in parte in alluminio anodizzato (allegato 4 foto 3).



Foto 4

All'abitazione si accede dalla corte di pertinenza tramite un portoncino in legno posto nel prospetto sud (allegato 4 foto 4).

L'abitazione ha una superficie lorda di complessivi mq. 197,64 oltre a mq 12,68 di balconi e mq 171,40 di corte di pertinenza, ed una superficie netta complessiva di circa mq 136,22. L'altezza interna è di ml 2,65 al piano terra e di ml 2,88 al piano primo.

Distributivamente è costituito:

al piano terra da:

G.E. Dott. Angelo Petralia C.T.U. Arch. Antonio Naro
Pagina 9 di 37 -





Foto 5

- una cucina - pranzo (allegato 4 foto 5 e 6) avente una superficie netta di circa mq 26,30, comunicante direttamente con il soggiorno, che prende aria da due finestre che si affacciano ad ovest sul terreno circostante;



Foto 6



Foto 7

- un bagno (allegato 4 foto 7) di circa mq. 5,38, al quale si accede dall'ingresso, completo di vaso, lavabo e bidet, che prende aria e luce da una finestra prospiciente a sud;





Foto 8

- un soggiorno (allegato 4 foto 8) di circa mq 24,44, al quale si accede direttamente dalla cucina o dal vano scala, che prende aria e luce da due finestre che si affacciano ad est e da una finestra e da una porta prospicienti sulla corte ad ovest;

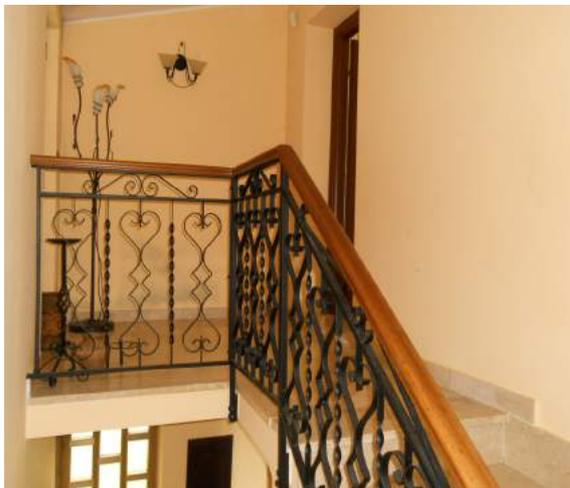
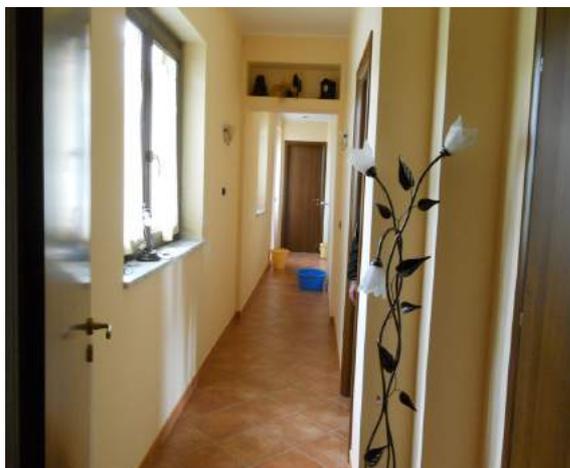


Foto 9

- un vano scala (allegato 4 foto 9) di circa mq 9,60, accessibile direttamente dal soggiorno ed anche dall' esterno tramite un portoncino in alluminio anodizzato e vetro, che conduce al piano primo.

al piano primo da:



- un corridoio (allegato 4 foto 10) di circa mq 13,20, accessibile dal pianerottolo della scala, che prende aria e luce da tre aperture esposte ad est;



Foto 10



- un ripostiglio (allegato 4 foto 11) di circa mq. 1,55, accessibile dal corridoio, privo di illuminazione diretta;

Foto 11



- una camera da letto (allegato 4 foto 12) di circa mq 12,75, accessibile dal corridoio, che prende aria e luce da un balconcino di mq. 1,10 che si affaccia sulla corte esposta ad ovest, dotata di una cabina armadio di circa mq.3,45;

Foto 12

- una camera da letto di circa mq 13,50, accessibile dal corridoio, che prende aria e luce da un balcone di mq 7,16 che si affaccia sulla corte esposta ad ovest;



- una camera da letto di circa mq 10,35, accessibile dal corridoio, che prende aria e luce da un balcone di mq 7,16 che si affaccia sulla corte esposta ad ovest e da una finestra prospiciente sulla corte esposta a sud;



Foto 13

- un wc (allegato 4 foto 13) di circa mq 6,10, completo di vaso, bidet, lavabo e vasca, accessibile dal corridoio, che prende aria e luce da una finestra che si affaccia sulla corte esposta ad est;

- un balcone (allegato 4 foto 3) di circa mq 4,42, accessibile dal pianerottolo del vano scala.

Riguardo le finiture del villino, si rileva che gli infissi interni sono in legno, le pareti sono trattate con uno strato di intonaco con finitura a gesso, i pavimenti sono in ceramica di tipo industriale così come i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della zona cucina. Le porte interne sono in legno di noce.

Riguardo gli impianti, si precisa che l'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica ed elettrica, è dotato di impianto di riscaldamento a metano con piastre, è dotato inoltre di impianto di allarme. Lo smaltimento dei reflui avviene tramite fossa Imhoff.

L'impianto elettrico è privo della certificazione ai sensi della Legge n. 46 del 05/03/1990.

Il villino non è dotato di attestato di prestazione energetica. Per la redazione dello stesso il CTU ha stimato un costo pari ad € 300,00 che verrà detratto dal valore della stima.



Riguardo lo stato di conservazione, si precisa che al piano terra la zona cucina presenta chiazze di umidità (allegato 4 foto 6), come due delle camere esposte ad ovest al piano primo (allegato 4 foto 14, 15)



Foto 14



Foto 15





Foto 16

Il balcone d'angolo esposto a nord (allegato 4 foto 16) necessiterebbe di lavori di ripristino.



Foto 17

Si rileva infine che il manto di copertura presenta una tegola rotta (allegato 4 foto 17) che dovrebbe essere sostituita onde evitare infiltrazioni.

Complessivamente l'immobile è comunque da considerarsi in discreto stato di conservazione, pertanto ad oggi non necessita di interventi urgenti di straordinaria manutenzione.

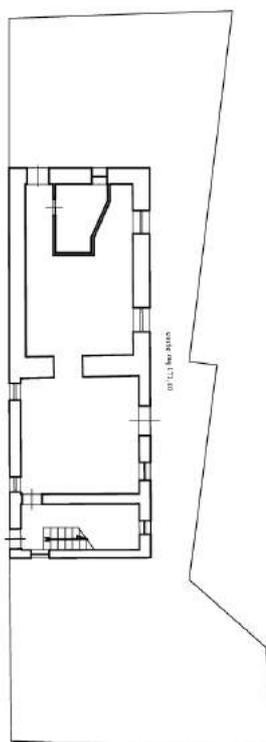
La corte di pertinenza dell'abitazione, avente una superficie di mq. 171,40, ha forma irregolare e si presenta in parte in battuto cementizio.



Di seguito si riporta il rilievo redatto dal CTU, prodotto anche in allegato 5.

Allegato 5

Rilievo del villino in Petralia Soprana (PA)
c.da Pinta San Gaicomo PT-1
al NCEU Fg. 11 p.lla 940
sup.lorda mq 197,64 sup.netta 136,22
corte mq 171,40 balconi mq 12,68



scala 1:200



Rilievo del piano terra

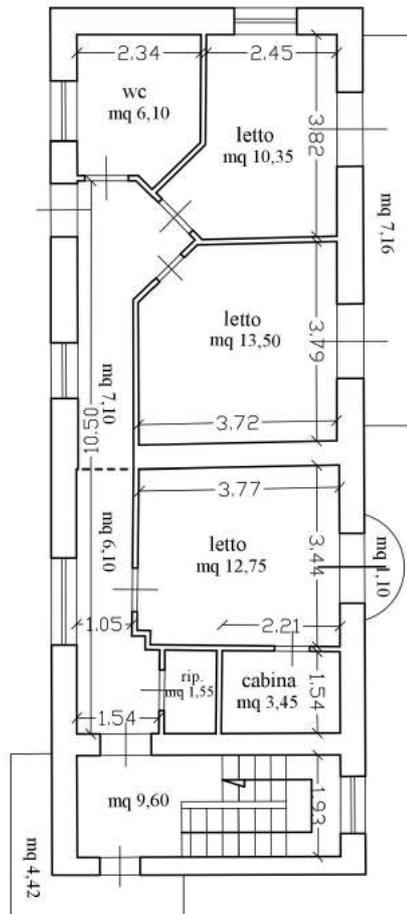
sup.lorda mq 96,82 sup.netta 70,50 H ml 2,65



scala 1:100



Rilievo del piano primo
sup.lorda mq 96,82 sup.netta 65,72 H ml 2,88
balconi mq 12,68 corte mq 171,40



scala 1:100





Foto 18

Fa parte del lotto un appezzamento di terreno di complessivi mq. 3.604,00 (allegato 4 foto 18) .

Si tratta di un terreno in forte pendio accessibile dalla corte dell'abitazione ed anche da una strada comunale che confina con la proprietà, attraverso un cancello in ferro.

Il terreno è recintato con paletti e rete metallica ed è piantumato con alberi da frutto. Confina ad ovest con strada comunale, ad est con la corte di pertinenza dell'abitazione, a sud con le p.lle 650, 23, 514 e 794 di proprietà di altre ditte e a nord con le p.lle 648 e 785 di proprietà di altre ditte. Urbanisticamente la p.lla 939 ricade per mq 1.210 circa in zona C2 (zona di espansione) e per la restante parte in zona E (zona agricola) del vigente strumento urbanistico, le p.lle 22 e 649 ricadono in zona E (zona agricola) del vigente strumento urbanistico (allegato 3).

Il C.T.U. ha stilato le sotto riportate tabelle ove sono indicati: la superficie lorda, i coefficienti di ragguaglio e la superficie commerciale utilizzata ai fini della determinazione del valore di stima del lotto.



TAB.1 ABITAZIONE				
Piano		Superficie	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
T	Superficie lorda	mq 96,82	1	mq 96,82
T	Corte di pertinenza	mq 171,40	10% fino a 25 mq, 2% sup. ecced.	mq 5,43
1	Superficie lorda	mq 96,82	1	mq 96,82
1	Superficie balconi	mq 12,68	25%	mq 3,17
Superficie commerciale dell'abitazione assunta per la stima				mq 202,24

TAB.2 TERRENO			
Terreno fg. 11	Zona territoriale omogenea	Densità edilizia fondiaria	Superficie
p.lla 939	Superficie edificabile zona C2	2 mc/mq	mq 1.210,00
p.lla 939	Superficie zona E agricola	0,03 mc/mq	mq 879,00
p.lla 22	Superficie zona E agricola	0,03 mc/mq	mq 903,00
p.lla 649	Superficie zona E agricola	0,03 mc/mq	mq 612,00

QUESITO n.3: *procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.*

Lotto 1: *1/1 della p.p. del villino sito in Petralia Soprana (PA) c.da Pinta San Giacomo, PT - 1, avente una sup. lorda di mq 197,64, oltre a mq 12,68 di balconi, con corte di pertinenza di mq 171,40, al NCEU fg 11 p.lla 940, cat. A7 classe 2, sup catastale mq 189, composto da n. 8,5 vani catastali, confinante a nord con la p.lla 946, a sud con la p.lla 939, ad ovest con la p.lla 785, ad est con p.lla 794, con*



annesso terreno agricolo esteso complessivamente mq 3.604,00 al NCT fg 11 p.lle 939, 22 e 649.

In merito all'identificazione catastale degli immobili che costituiscono il lotto oggetto di stima, lo scrivente precisa di avere acquisito: l'estratto di mappa attuale, le visure storiche, la planimetria catastale dell'abitazione (allegato 6).

In merito alla storia catastale il CTU riferisce che l'abitazione oggi identificata al NCEU del Comune di Petralia Soprana al foglio 11 p.lla 940 è stata edificata sul terreno corrispondente alle particelle catastali 20 di mq 88 e 940 (già 21/b) di mq 175, giusta den. di camb. n. 512084 presentata all'U.T.E. di Palermo il 04.11.2003, pervenute dall'atto di compravendita ricevuto dal notaio C. Brucato di Petralia Soprana in data 21.02.1964, reg.to a Petralia Sottana il 07.03.1964 al n. 784, trascritto presso la C dei RR.II. Di Palermo il 14.03.1964 ai nn. 9399/8138.

Riguardo l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nel titolo di proprietà con le risultanze catastali, il CTU precisa che fra gli stessi vi è corrispondenza.

Dal confronto fra la planimetria catastale del villino e lo stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità:

- la variazione delle dimensioni e della destinazione d'uso del locale di sgombero al piano terra che è stato adibito a wc;
- la variazione della destinazione d'uso della cucina e del wc al piano terra che sono stati adibiti a soggiorno;
- la variazione delle dimensioni del bagno e delle camere al piano primo;
- la dismissione della scala che conduceva al piano primo;
- la trasformazione della porta esterna in finestra nel locale di sgombero

Per la regolarizzazione delle difformità catastali relative alla diversa distribuzione interna sarà necessaria una pratica DOCFI per diversa distribuzione degli spazi interni.



Il costo stimato per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra è pari a circa € 500,00 per il pagamento della parcella ad un tecnico abilitato per il disbrigo della pratica, che verrà detratto dal valore di stima.

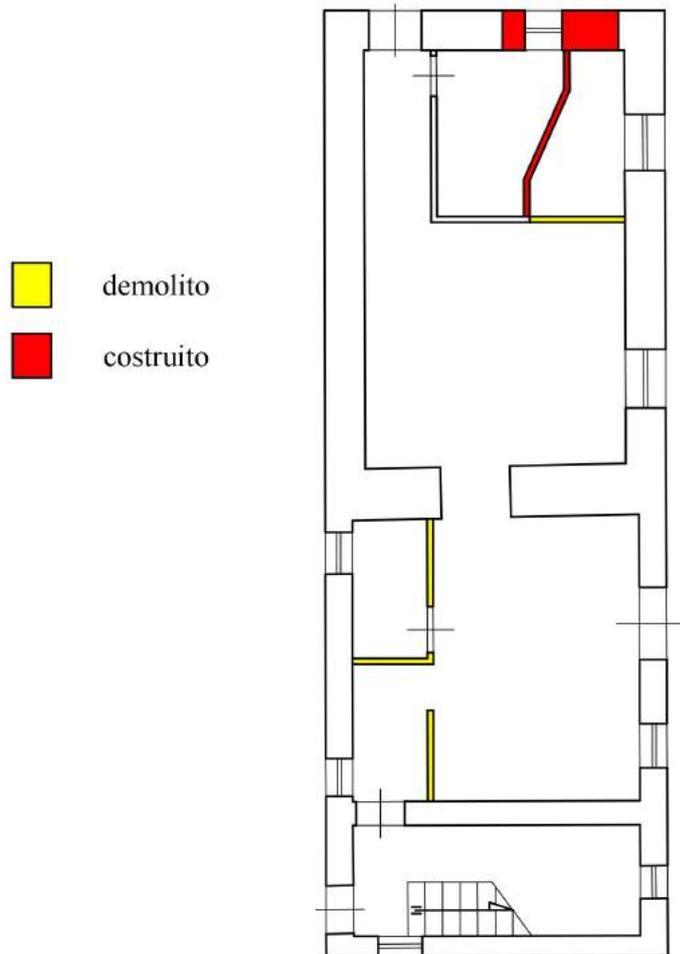
In allegato 7 il CTU ha redatto apposita planimetria che mette in evidenza le difformità di cui sopra.



Rilievo del villino in Petralia Soprana
c.da Pinta San Giacomo piano terra
al NCEU Fg.11 p.lla 940

Allegato 7

Sovrapposizione
planimetria stato reale dei luoghi con planimetria catastale



piano terra

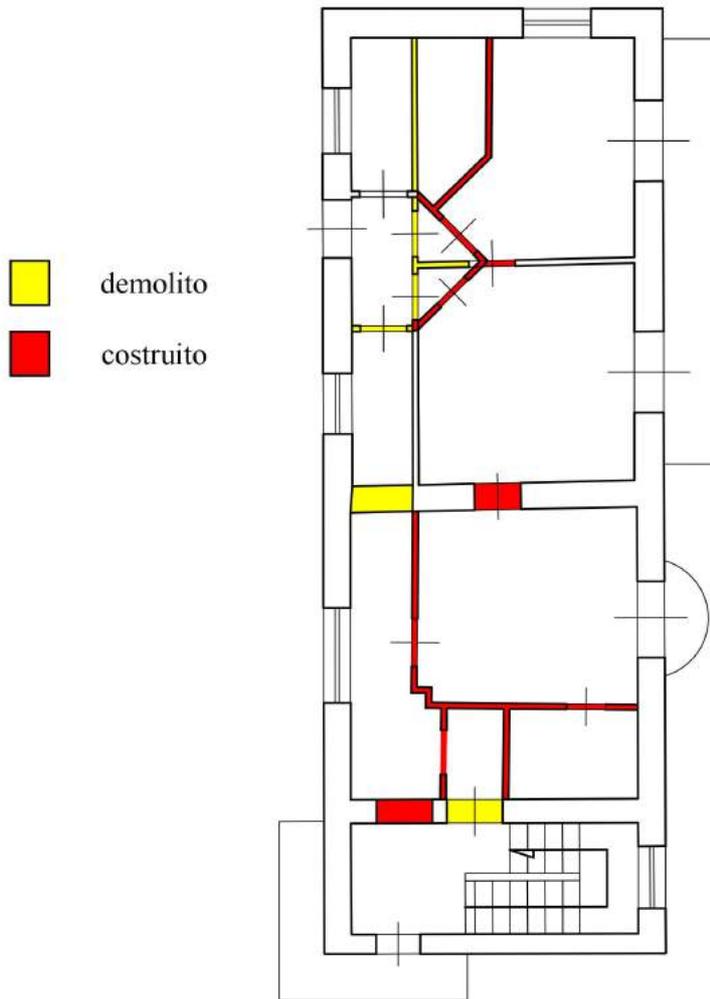


scala 1:100



Rilievo del villino in Petralia Soprana
c.da Pinta San Giacomo piano primo
al NCEU Fg.11 p.lla 940

Sovrapposizione
planimetria stato reale dei luoghi con planimetria catastale



piano primo



scala 1:100



QUESITO n.4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

- **Lotto 1:** piena ed intera proprietà di villino di complessivi mq 202,24 commerciali, (di cui 89,88 abusivi) con annesso terreno di complessivi mq. 3.604,00 di cui mq 1.210,00 ricadenti in zona C2 e mq. 2.394,00 ricadenti in zona E, ubicato in Petralia Soprana (PA), c.da Pinta San Giacomo, piano terra e primo, composto al piano terra da cucina – pranzo, wc, soggiorno, vano scala e corte di pertinenza, al piano primo da n. 3 camere da letto di cui una con cabina armadio annessa, un wc, un ripostiglio e 3 balconi, confinante a nord con la p.Illa 946, a sud con la p.Illa 939, ad ovest con la p.Illa 785, ad est con p.Illa 794.

I beni costituenti il lotto sono riportati in catasto come segue:

- il villino al NCEU del Comune di Petralia Soprana al foglio 11 p.Illa 940;
- i terreni al NCT del Comune di Petralia Soprana al foglio 11 p.Ille 939, 22 e 649.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

La distribuzione interna e la destinazione d'uso degli ambienti non corrispondono alla planimetria catastale.

Il villino non è provvisto di Concessione Edilizia in quanto edificato parzialmente prima del 1967.

L'immobile risulta in parte abusivo (mq 89,88), a parere del CTU risulta sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 previa acquisizione del parere favorevole della Sovrintendenza ai beni Culturali e Ambientali di Palermo, sul rilascio del quale non è possibile esprimersi preventivamente in quanto la Sovrintendenza non rilascia pareri preventivi.

Urbanisticamente i beni ricadono in parte in zona C2 in parte in zona E del vigente Programma di fabbricazione.

PREZZO BASE euro 108.800,00



QUESITO n.5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I beni oggetto del presente pignoramento sono stati acquistati dall'esecutato con atto di compravendita del 16/04/2004 Rep. n. 48506, Racc. n. 18266, trascritto presso la Conservatoria di Palermo il 14/05/2004 ai nn. 22766/14610, in Notar Emilia Anastasi di Cefalù (come si evince dalla copia dello stesso atto prodotta in allegato 8) da xxxxxxx, nata in Petralia Soprana il 08 Novembre 1921.

La costruzione è stata realizzata dalla stessa Sig.ra xxxxxxx sul terreno corrispondente alle particelle 20 e 940 (come si evince dal titolo di proprietà prodotto in allegato 8).

La Sig.ra xxxxxxx aveva acquistato i terreni con annessa casetta rurale dalla Sig.ra xxxxxxx [REDACTED], con atto di compravendita del 21/02/1964 in Notar Calogero Brucato, trascritto ai nn. 9399/8158 il 14.03.1964.

QUESITO n.6: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

A seguito di richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale di Trabia (allegato 1a), non è stata reperita alcuna pratica edilizia per il villino oggetto di pignoramento (allegato 9), in quanto la costruzione è stata parzialmente realizzata antecedentemente al 1967.

Il villino in oggetto risulta in parte abusivo (mq 89,88) come si evince dall'aerofotografia del 24 Giugno 1967 dell'Istituto Geografico Militare di Firenze, reperita dal CTU tramite la Società Aerofotogrammetrica Siciliana (allegato 10).

La costruzione, naturalmente priva della Concessione edilizia, risulta sanabile, a parere dello scrivente, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 con un costo di € 2.800 circa, di cui € 1.200 per costo di costruzione ed € 1.600 per oneri di urbanizzazione, come determinato dall'UTC di Petralia Soprana (allegato 11), previa acquisizione del parere favorevole della Soprintendenza ai beni Culturali e Ambientali di Palermo, sul rilascio del quale non è possibile esprimersi preventivamente in quanto la Soprintendenza non rilascia pareri preventivi.



Sarà inoltre necessario affrontare una spesa di € 3.000 circa per il pagamento della parcella di un tecnico abilitato per il disbrigo della pratica.

In merito ai terreni pignorati il CTU riferisce che, come si evince dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Petralia Soprana (allegato 3b):

- la particella 939 ricade per mq 1.210 circa in zona C2 e per la restante parte in zona E Agricola con le seguenti prescrizioni :

Zona territoriale omogenea C2

densità edilizia 2mc/mq; lotto minimo: 500 mq; altezza max: 11mt; lunghezza minima fronte: 9 mt; rapporto di copertura: non superiore ad $\frac{1}{4}$; distacco tra i fabbricati: altezza max di uno dei due edifici non inferiore a 10 mt; distanza minima dal confine 5,5 mt, non è consentita la costruzione al confine; distacco ciglio stradale: secondo schema planovolumetrico.

Zona territoriale omogenea E agricola

densità fondiaria: 0,03mc/mq; altezza max: 8 mt; rapporto di copertura per la residenza : 2% ; distacco dai confini: 7,50 mt; distacco ciglio stradale: secondo il tipo di strada ai sensi del D.L.vo 30/04/1992 n. 285.

Il terreno in oggetto è gravato dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo n. 42/2004.

I terreni oggetto della presente certificazione non sono gravati da vincoli di cui al D.L. 30.08.93 n. 332 convertito con legge n. 428 del 30.11.93 e successive modifiche ed integrazioni.

Si da atto che le particelle sopra indicate non rientrano nella fattispecie di cui agli artt. 2 e 10 legge 353/2000 in materia di incendi boschivi.

L'eventuale edificazione rimane subordinata all'accertamento delle carte relative alla pericolosità e al rischio geomorfologico (PAI) del Comune di Petralia Soprana di cui al D.P. n. 293/Serv. 5°/S.G. del 06/10/2014.



QUESITO n.7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Gli immobili costituenti il lotto sono utilizzati dall'esecutato.

QUESITO n.8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

In merito agli oneri ed ai vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura si segnalano:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria** iscritta il 14.05.2004 ai nn. 22769/5783 in dipendenza dell'atto di mutuo in Notaio Emilia Anastasi di Cefalù rep. 48559/18280 del 22.04.2004, con montante di euro 170.000,00 a garanzia di un capitale di euro 85.000,00 a favore di Banco di Sicilia, Società per Azioni con sede in Palermo (domicilio ipotecario eletto in Petralia Sottana, presso la propria filiale di Corso Paolo Agliata n. 22 C.F. 05102070827 per la quota di 1/1 della proprietà contro xxxxxxxx [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà, sopra:

- immobile (A/7) in Petralia Soprana (PA), c.da Pinta snc, pT-1, mq 189, in catasto fabbricati al foglio 11 particella 940

- terreno in Petralia Soprana (PA), 20 are 89 centiare, in catasto terreni al foglio 11 particella 939 (ex p.lla 21/A)

- terreno in Petralia Soprana (PA), 9 are 3 centiare, in catasto terreni al foglio 11 particella 22

- terreno in Petralia Soprana (PA), 6 are 12 centiare, in catasto terreni al foglio 11 particella 649

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto il 21.11.2016 ai nn.44053/34007 nascente da atto giudiziario (UNEP Tribunale di Termini Imerese rep. n. 2174/2016 del 03.11.2016 a favore di Unicredit spa con sede in Roma C.F. 00348170101 per la quota di 1/1 della proprietà contro xxxxxxxx [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà, sopra :

- immobile (A/7) in Petralia Soprana (PA), c.da Pinta snc, in catasto fabbricati al foglio 11 particella 940

- terreno in Petralia Soprana (PA), in catasto terreni al foglio 11 particella 939



- terreno in Petralia Soprana (PA), in catasto terreni al foglio 11 particella 22
- terreno in Petralia Soprana (PA), in catasto terreni al foglio 11 particella 649

- Difformità urbanistico edilizie riguardanti il villino, come esposte al quesito 6, per la cui regolarizzazione è stato quantificato un costo pari a circa € 2.800,00 + € 3.000,00 = € 5.800,00 che verrà detratto dal valore della stima.

- Difformità catastali riguardanti l'abitazione, come esposte al quesito 3, per la cui regolarizzazione è stato quantificato un costo pari a circa € 500,00 che verrà detratto dal valore della stima.

QUESITO n.9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

QUESITO n.10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

QUESITO n.11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

L'immobile non è costituito in condominio.

QUESITO n.12: procedere alla valutazione dei beni

Criteri per la determinazione del valore di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stato applicato il metodo di stima sintetico – comparativo a parametri fisici.



Il CTU ha determinato la superficie convenzionale o superficie commerciale assumendo come riferimento le indicazioni contenute nella "Norma UNI 10750 – Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio" e nel DPR 138/98 smi.

Pertanto la superficie commerciale del villino risulta essere:

TAB.1				
Piano		Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
T - 1	Superficie lorda	mq 197,64	1	mq 197,64
T	Corte di pertinenza	mq 171,40	25% fino a 25 mq, 10% sup. ecced.	mq 20,89
1	Superficie balconi	mq 12,68	25%	mq 3,17
Superficie commerciale assunta per la stima				mq 221,70

- per i terreni

TAB.2				
Particelle		Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
939	Superficie (di cui mq. 1210 edificabili)	mq 2.089	1	mq 2.089
649	Superficie	mq 612	1	mq 612
22	Superficie	mq 903	1	mq 903
Superficie commerciale assunta per la stima				mq 3.604

Indagini relative al mercato immobiliare

Ai fini della valutazione del cespite pignorato, le indagini di mercato svolte sono state finalizzate alla ricerca di quotazioni immobiliari e di prezzi di offerta nel segmento del mercato immobiliare con destinazione d'uso compatibile ai beni da stimare.

Le fonti informative utilizzate sono riconducibili alle seguenti tipologie:

Fonti indirette



Le fonti indirette sono costituite dai dati sintetici elaborati con cadenza periodica (semestrale, annuale) da Osservatori nazionali ed Istituti di ricerca, o pubblicati su riviste di settore. La fonte indiretta consultata per i valori immobiliari è stata:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato 12);

Fonti dirette – Agenzie Immobiliari

Le fonti dirette sono costituite da interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e da rilevazioni puntuali riferite ad immobili con caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di stima. Le fonti dirette consultate per i valori immobiliari sono state i siti web delle agenzie immobiliari operanti sul territorio (come si evince dall'allegato 13).

STIMA LOTTO 1 – METODO SINTETICO-COMPARATIVO A PARAMETRI FISICI

Il metodo di stima di gran lunga più usato nella realtà professionale è quello **sintetico – comparativo**, che consiste nell'effettuare una indagine di mercato volta ad individuare il valore unitario di beni con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima e nella successiva applicazione di coefficienti correttivi di differenziazione mediante procedimento a parametri fisici.

Per la determinazione del valore al mq del bene, il CTU ha preso come riferimento sia i valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia i valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

- **Per i terreni** identificati al fg. 11 p.lle 939, 649, 22 il C.T.U. ha tenuto conto della ubicazione, dell'accessibilità, del tipo di colture, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.

Dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio", relative al primo semestre dell'anno 2012 (allegato 12), considerando i valori di mercato per beni facenti parte della regione agraria n. 3", e considerato che i



terreni pignorati sono tutti piantumati a frutteto anche se catastalmente presentano qualità e classi diverse, si è ricavato il seguente valore:

- € 14.300,00 per ettaro per terreni con qualità classe frutteto.

Considerato tuttavia che il valore sopra riportato è da riferirsi a grandi estensioni di terreno, il CTU ha ritenuto di dover effettuare un'indagine di mercato tramite i mediatori operanti nel territorio.

Dall'indagine effettuata è stato riscontrato un valore di vendita pari ad € 2,00 per mq per terreni in verde agricolo (allegato 13).

Per quanto sopra premesso e considerata la modesta estensione del terreno da stimare il CTU ha ritenuto opportuno di assumere un valore al mq pari ad € 2,00 per la porzione di terreno in zona E verde agricolo (p.lle 649, 22 e 939 per mq. 879) per complessivi mq.

Per la restante parte della p.lla 939 (mq. 1210 ricadente in zona C2 edificabile), il CTU ha tenuto conto sia del valore desunto dall'indagine di mercato (allegato 13) sia del valore venale dei terreni edificabili nel territorio di Petralia Soprana assunto dai contribuenti e non contestato dall'UTC dello stesso Comune ai fini del calcolo dell'IMU che oscilla tra € 20,00 ed € 25,00 al mq di terreno edificabile.

Da quanto sopra esposto e tenuto conto delle caratteristiche proprie del terreno da stimare, ai fini della stima è stato assunto un valore per mq pari ad € 23,00.

Pertanto avremo:

- € 2,00/ mq x 2.394 mq = € 4.788,00 per i terreni in zona E

- € 23,00/mq x 1.210 mq = € 27.830,00 per il terreno in zona C

Il più probabile valore di mercato da assegnare ai terreni è dato da:

€ 4.788,00 + € 27.830,00,00 = € 32.618,00

- **per il villino**, identificato al fg. 11 p.lla 940, il C.T.U. ha tenuto conto della ubicazione, dell'accessibilità, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.



Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi per costruzioni simili al villino oggetto di stima oscillanti tra € 325,00 ed € 415,00 al mq (allegato 12).

Dalla consultazione degli annunci di compravendita delle agenzie immobiliari operanti sul territorio, sono emersi prezzi per beni simili oscillanti tra € 416,00 ed € 500,00 al mq (allegato 13).

Considerato quanto sopra, considerate le caratteristiche proprie del nostro bene (ascendenze/discendenze):

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

il prezzo assunto per la stima sintetica del bene oggetto di stima è pari ad € 460,00/mq.

Pertanto:

Il più probabile valore di mercato da assegnare al villino è dato da:

V= € x mq € 460,00 x 221,70 mq = € 101.982,00

Dal valore di stima ricavato dovranno essere detratte le spese per:

- regolarizzazione delle difformità urbanistico edilizie che ammontano ad € 5.800,00;
- regolarizzazione delle difformità catastali che ammontano ad € 500,00;



- spese per redazione attestato prestazione energetica che ammontano ad € 300,00
per complessivi **€ 6.600,00**

**Il valore complessivo del lotto 1 è pari ad € (32.618,00 + € 101.982,00) – 6.600,00
= € 128.000,00**

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, il CTU ha ritenuto di applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato pari al 15%, al fine di rendere compatibile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il prezzo a base d'asta per il lotto stimato è pari ad € 108.800,00

QUESITO n.13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

QUESITO n.14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'Ufficio Anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

In risposta al superiore quesito il CTU specifica che l'esecutato risiede dalla data del pignoramento ad oggi in Petralia Soprana in via Pietro Cardona come si evince dal certificato di residenza storico rilasciato dal competente ufficio comunale (allegato 14).

L'esecutato al momento dell'acquisto dei beni oggi pignorati risultava essere celibe.

L'esecutato risulta ad oggi coniugato, il CTU ha provveduto a produrre il certificato di matrimonio per estratto presso il Comune di Palermo (allegato 1e).



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

Bagheria lì 08/09/2017

Il C.T.U.

Arch. Antonio Naro



Indice degli allegati:

Allegato 1

- Allegato 1a: richiesta all'UTC di Petralia Soprana di visione e copia pratiche edilizie
- Allegato 1b: richiesta del 28/03/2017 all'UTC di Petralia Soprana del Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati
- Allegato 1c: verbale di sopralluogo
- Allegato 1d: richiesta del 07/04/2017 all'UTC di Petralia Soprana del Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni pignorati
- Allegato 1e: certificato di matrimonio dell'esecutato
- Allegato 1f: richiesta di certificato di residenza storico dell'esecutato
- Allegato 1g: richiesta volo IGM alla SAS
- Allegato 1h: prospetto per la determinazione del costo di costruzione

Allegato 2

- Allegato 2: sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale

Allegato 3

- Allegato 3a: stralcio del Programma di Fabbricazione
- Allegato 3b: certificati di destinazione urbanistica

Allegato 4

- Allegato 4: documentazione fotografica

Allegato 5

- Allegato 5: rilievo del villino redatto dal CTU

Allegato 6

- Allegato 6: estratto di mappa, visure catastali e planimetria catastale



Allegato 7

- Allegato 7: sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato dei luoghi

Allegato 8

- Allegato 8: titolo di proprietà relativo all'abitazione pignorata

Allegato 9

- Allegato 9: attestazione dell'UTC di Petralia Soprana relativa al mancato reperimento di pratiche edilizie inerenti l'abitazione pignorata

Allegato 10

- Allegato 10: aerofotografia IGM reperita tramite la SAS

Allegato 11

- Allegato 11: determinazione oneri per condono edilizio rilasciata dall'UTC di Petralia Soprana

Allegato 12

- Allegato 12: scheda Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Allegato 13

- Allegato 13: dati relativi agli annunci di compra vendita reperiti sui portali

Allegato 14

- Allegato 14: certificato di residenza e documento di identità dell'esecutato

