

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. ANGELO PETRALIA

TECNICO INCARICATO: ING. ITALO FANCIULLO

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 66/2015 R.G.ES.

PROMOSSO DA

**BANCA MEDIOLANUM S.p.A.**

contro 

  
**SUNZERI CLAUDIA**



## 1) PREMESSA

Con provvedimento del 19/11/2015 il Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Angelo Petralia ha nominato lo scrivente Ing. Italo Fanciullo con studio in Altavilla Milicia Strada Giardini della Bruca snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Palermo al n. 8245 esperto stimatore nell'ambito del procedimento esecutivo in epigrafe; il giorno 24/11/2015 lo scrivente accettava l'incarico prestando giuramento dinnanzi al Cancelliere della sezione IV civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, e ricevendo formalmente l'incarico di sottoporre ad accertamento peritale **l'immobile sito nel Comune di Termini Imerese(PA) in C.da Rocca Rosario snc costituito da villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra parzialmente coperta a terrazzo ed una falda con corte esclusiva annessa, identificata in catasto edilizio urbano al foglio 40 p.Ila 146**, ottenendo il termine del 19/01/2016, per il deposito della consulenza tecnica di ufficio, pari ai 45 gg. antecedenti l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita fissata, come da decreto di nomina, per il giorno 04/03/2016.

## 2) OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con raccomandata A/R n. 146076252935 del 25/11/2015 ricevuta dalla Sig.ra **Suzzeri Claudia** in data 27/11/2015 e comunicazione del 26/11/2015 a mezzo P.E.C. al procuratore legale della parte esecutante Avv. Marcello Avellino **lo scrivente riceveva nota** ad entrambe le parti la data del 05/12/2015 relativa al sopralluogo da effettuarsi presso l'immobile sottoposto a pignoramento.

Il giorno 03/12/2015 chi scrive si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese sito in Via Garibaldi n. 12 ottenendo la concessione edilizia in sanatoria dell'immobile esecutato n. 495/2008 a nome Pizzo Mario consistente in "ampliamento al piano terra di un fabbricato, vasca idrica e muro di contenimento" di un'immobile per civile abitazione ad una elevazione f.t. con struttura in c.a. e con copertura in parte a terrazza praticabile ed in parte a falde di complessivi vani 5 in condono di cui: utili 2, accessori 3 posto in Termini Imerese in c,da Rocca Rosario snc sull'area distinta in catasto terreni del Comune al foglio n°40 particella n° 146 mentre l'immobile è





identificato all'Ufficio del Territorio di Palermo, Catasto Urbano foglio n°40 particella n° 146 con i seguenti dati metrici: superficie sanata mq. 98,92, superficie coperta mq. 126,09, altezza media ml. 3,10 volume realizzato mc. 390,87. Si effettuano inoltre l'estratto di mappa e le visure catastali aggiornate.

Il giorno 05 dicembre 2015 alle ore 10:00 lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato , sito nel Comune di Termini Imerese in C.da Rocca Rosario snc, ed alla presenza dell'esecutata Sig.ra Sunzeri Claudia redigeva apposito verbale di sopralluogo (Cfr. Allegato 2), facendo prendere visione all'esecutata del provvedimento ex art. 569 c.p.c. , e provvedendo ad effettuare il rilievo metrico e fotografico (Cfr. Allegati 4,5, 11) dell'immobile ed il confronto con gli elaborati grafici depositati presso il Comune di Termini Imerese, constatandone la rispondenza metrico-distributiva degli spazi sia interni che esterni.

### **3) QUESITI E RISPOSTA**

Con decreto del **19/11/2015** il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Angelo Petralia nominava lo scrivente Ing. Italo Fanciullo esperto stimatore nella procedura esecutiva n. 66/2015 R.G. Es. ponendo i seguenti quesiti:

#### **3.1)**

**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;

Risposta al quesito



I documenti presentati dalla creditrice Banca Mediolanum S.p.A. con sede legale in Basiglio – Milano 3- Palazzo Meucci, Via F. Sforza P. I.V.A. n. 02124090164 sono completi in ogni loro parte e sono costituiti da :

1. **Atto di precetto** a firma dell'avv. Marcello Avellone procuratore legale della creditrice, correttamente notificato alla debitrice a mezzo servizio postale con raccomandata A/R in data 19/02/2015 relativamente al bene pignorato descritto come di seguito:

- Immobile sito nel Comune di Termini Imerese(PA) in C.da Rocca Rosario snc a piano terra e primo, di sei vani catastali in Catasto al foglio n. 40 particella n. 146, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 6, R.C. euro 480,30.

2. **Certificato notarile** di cui all'art. 567 c. 2 a firma del Dott. Giovanni Saporito, notaio in Palermo, via Notarbartolo n. 5.

Esaminando la relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente la data del pignoramento risulta che la documentazione prodotta dal creditore pignorante è completa ed idonea in ogni sua parte.

3. **copia esecutiva mutuo fondiario** del 08/04/2013 a firma del Dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato(PA) via Umberto I n. 151.

4. **nota di trascrizione del pignoramento n. 20** presso l'Agenzia delle Entrate del 28/04/2015.

### 3.2)

**Provveda**, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, 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 eseguite, 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, purché 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 effettuare 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 fascicoletti 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) Alleghi 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.

### Risposta ai quesiti

Come sopra specificato, lo scrivente ha svolto tutte le operazioni necessarie allo svolgimento del proprio mandato (comunicazione della data e luogo delle operazioni peritali al creditore procedente ed alla parte esecutata, redazione



del verbale di sopralluogo con rilievo metrico e fotografico dell'immobile, verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese per accertare la regolarità urbanistica del bene pignorato, verifica catastale).

- a) L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Termini Imerese in zona agricola collinare, trattasi di un villino unifamiliare con copertura mista a terrazzo e a falda con vasca e terreno circostante in parte coltivato ad agrumi, non è dotato di impianto di climatizzazione estiva ed invernale. Vi si accede in modo esclusivo da strada pubblica (Rosario) comunicante con la strada statale n. 285 che collega il Comune di Termini Imerese al Comune di Caccamo; esso è composto al piano terra da un ampio portico di mq. 54,54 salone con camino di mq. 34,80, camera da letto 1 di mq. 14,95, W.C. di mq. 4,42, locale tecnico di mq. 5,83, ripostiglio di mq. 6,36, camera da letto 2 di mq. 18,57 cucina abitabile di mq. 12,69, cucina esterna di mq. 14,50, al primo piano terrazzo praticabile di mq. 54,54 al quale vi si accede da scala esterna. L'immobile è identificato in catasto edilizio urbano al foglio n. 40 particella n. 146 del Comune di Termini Imerese. Si ritiene opportuno ai fini della vendita dell'immobile individuare un unico lotto.
- b) I dati catastali identificano univocamente il bene oggetto di pignoramento, e si riferiscono all'immobile sito nel Comune di Termini Imerese in Contrada Rocca Rosario s.n.c. al Foglio n. 40 particella n. 146 cat. A/7 classe 2 consistenza vani 6, rendita catastale € 480,30, e sono rispondenti ai dati contenuti nell'atto di pignoramento. Si precisa inoltre che la descrizione dell'immobile nell'atto di pignoramento è idonea ad identificare univocamente il bene in oggetto.
- c) I dati catastali (Cfr. All. 3 a,b,c) sono conformi stato di fatto dell'immobile rilevato dallo scrivente.
- d) L'immobile sottoposto a pignoramento è stato modificato rispetto allo stato originario con opere abusive successivamente regolarizzate con istanza di sanatoria edilizia presentata ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni presentata in data 01/03/1995 con prot. n° 3512 riguardanti l'ampliamento al piano terra di un fabbricato, vasca idrica. E' stata rilasciata dal Comune di Termini Imerese in data 29/12/2008 la concessione edilizia in sanatoria n. 495 (Cfr. All. 10); lo scrivente ha inoltre effettuato il confronto tra lo stato di fatto dell'immobile e le planimetrie depositate a corredo della documentazione di sanatoria di cui sopra non riscontrando alcuna difformità. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.
- e) Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, ed il diritto che il debitore ha sul bene pignorato è **esclusivamente di proprietà**, come risulta dalla certificazione notarile prodotta ai sensi dell'art. 567 c.





2 C.P.C. dalla parte esecutante per l'immobile sito in Termini Imerese, Contrada Rocca Rosario s.n.c., censito in Catasto Fabbricati al **foglio 40 particella 146**, cat. A/7. Le formalità gravanti sul bene in questione consistono in:

- **IN FAVORE** dell'esecutata **Sunzeri Claudia nata a Petralia Sottana il 13/03/1985** la seguente formalità: **trascrizione** dell'atto di compravendita del giorno 8 aprile 2013 rogato dal Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato eseguita il 17 aprile 2013 ai nn. 19383/15045, con detto atto i Sig.ri Amodeo Filippa nata a Caccamo il 19/08/1941 per la quota di 24/36, Pizzo Giovanni nato a Termini Imerese il 25/03/1959 per la quota di 3/36, Pizzo Antonina nata a Caccamo il 07/04/1962 per la quota di 3/36, Pizzo Rosa nata a Caccamo il 18/04/1966 per la quota di 3/36, Pizzo Mario nato a Petralia Sottana il 27/06/1979 per la quota di 1/36, Pizzo Giuseppe nato a Roccapalumba il 14/07/1982 per la quota di 1/36 e Pizzo Davide nato a Termini Imerese il 27/10/1986 per la quota di 1/36 hanno venduto alla Sig.ra Sunzeri Claudia l'immobile sito in Termini Imerese, Contrada Rocca Rosario, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese, foglio 40 particella 146, cat. A/7, vani 6. L'immobile è pervenuto agli eredi di cui sopra mediante successione in morte del Sig. Pizzo Mario del 17/08/2001 iscritta al volume n. 484 n. 92 del 02/09/2005. L'immobile è stato acquistato dal Sig. Pizzo Mario mediante atto pubblico del 12/10/1988 Voltura n. 18280/1988 in atti all'Agenzia dell'Entrate dal 03/06/1988 Rep. n. 15248 Rogante Notaio Grimaldi di Termini Imerese.
- **A CARICO** dell'esecutata **Sunzeri Claudia nata a Petralia Sottana il 13/03/1985** le seguenti formalità: 1) **ipoteca** iscritta il 17/04/2013 ai nn. 19385/1402 a favore BANCA MEDIOLANUM S.P.A., con sede in Basiglio e domicilio ipotecario in Basiglio Milano Tre(MI) contro l'esecutata dipendente da atto di mutuo rogato dal notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato in data 08/04/2013, per il montante di Euro 263.061,50 a garanzia di un mutuo di Euro 131.530,75, al tasso di interesse annuo del 3,7 % durata anni 30, importi variabili, sopra immobile sito in Termini Imerese, Contrada Rocca Rosario, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese foglio 40 particella 146, cat. A/7 vani 6. 2) **trascrizione** eseguita il 28/04/2015 ai nn. **15626/12086** a favore Banca Mediolanum S.p.A. con sede in Basiglio (MI), **contro Sunzeri Claudia nata a Petralia Sottana il 13/03/1985** per pignoramento immobiliare del 07/04/2015 Unep Tribunale di Termini Imerese sopra immobile sito in Termini Imerese,



Contrada Rocca Rosario snc, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Termini Imerese foglio 40 particella 146 cat. A/7.

- f) La debitrice Sig.ra Sunzeri Claudia non è coniugata.
- g) L'immobile attualmente non è abitato.
- h) L'immobile pignorato è costituito da una sola quota la cui proprietaria è l'odierna esecutata.
- i) Non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene se non le spese tecniche per l'ottenimento del certificato di agibilità valutate in €. 1.250,00 compreso I.V.A. ed oneri previdenziali.
- j) Le spese annue riguardano la manutenzione ordinaria del bene, che si presenta in buono stato conservativo. Vi sono tracce di umidità di risalita lungo il perimetro esterno ed infiltrazioni di acqua nel soffitto in corrispondenza del portico dovute probabilmente ad una inadeguata impermeabilizzazione. Tali spese a carico dell'acquirente si valutano in maniera prudenziale in €. 5.000,00 I.V.A. ed oneri inclusi.

Nel fascicolo allegato n. 1 facente parte integrante della presente relazione tecnica si procederà alla DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO del bene pignorato, costituito dal LOTTO A (unico), fornendo inoltre risposta alla restante parte dei quesiti.

Ritenendo di avere bene assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto *Esperto Stimatore* ing. Italo Fanciullo ringrazia per la fiducia accordagli e rassegna la presente relazione che consta di n. 11 pagine e 14 allegati, restando comunque a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Altavilla Miliciia, 18/01/2016

L'Esperto Stimatore  
*Ing. Italo Fanciullo*





## **ALLEGATI:**

1. Determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato (LOTTO A).
2. Verbale di sopralluogo del 05/12/2015.
3. a) Estratto di mappa catastale Foglio 40 p.lla 146 del Comune di Termini Imerese; b) visura catastale storica; c) visura planimetrica (Foglio 40 P.lla n .146 senza subalterno)
4. Elaborato grafico: Pianta piano terra con tabella della superficie commerciale.
5. Elaborato grafico: Planimetria generale del lotto con foto aerea.
6. Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari-.
7. Vendita dell'immobile in oggetto proposta da privato sul sito idealista.it.
8. Borsino immobili di casa.it.
9. Valutazione immobili simili tramite sito: borsinoimmobiliare.it.
10. Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune di Termini Imerese per l'immobile in oggetto.
11. Fotografie scattate durante il corso del sopralluogo dell'immobile sia esterne che interne.
12. Lettera di convocazione delle parti.

## **FONTI BIBLIOGRAFICHE:**

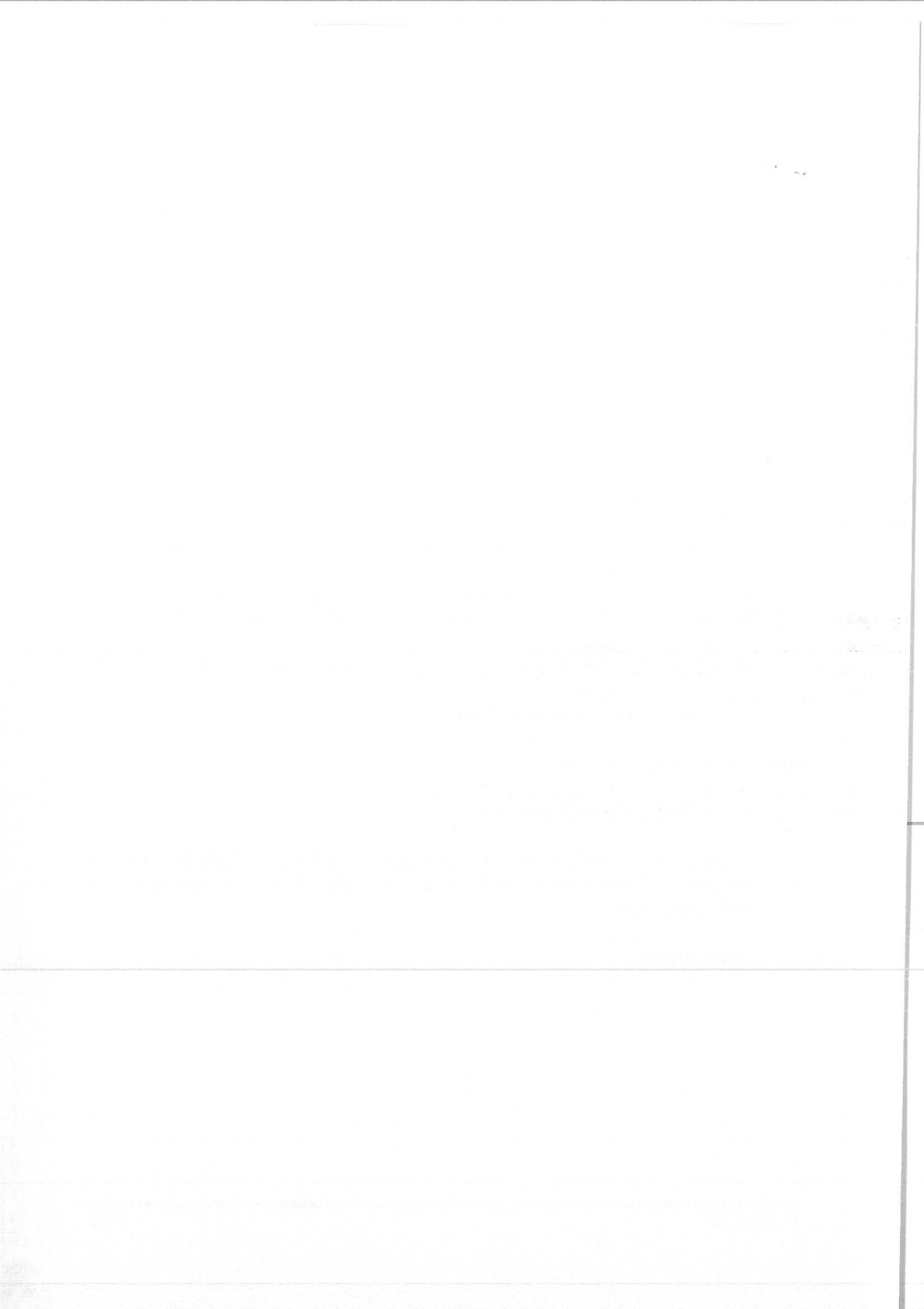
### **Flavio Paglia, Patrizia Carvelli**

Manuale dei coefficienti di differenziazione – guida per l'individuazione , il calcolo e l'applicazione al processo di stima di tutti i coefficienti di differenziazione–

EPC editore.







## ALLEGATO N. 1

### LOTTO UNICO (A)

- Villino unifamiliare di 6 vani catastali (Cfr. All. 2) con superficie coperta di mq. 127,68 con accessori e terreno di pertinenza coltivato ad agrumeto di circa mq. 900. L'immobile è ubicato nel Comune di Termini Imerese in Contrada Rocca Rosario s.n.c. censito in Catasto al foglio n° 40 particella n° 146 confinante con strada pubblica, con le particelle n° 1120 e 167 , la particella n° 881 e le particelle n° 133, 134 e 135(Cfr All. 3) ed è composto al piano terra da un ampio portico di mq. 54,54 salone con camino di mq. 34,80, camera da letto 1 di mq. 14,95, W.C. di mq. 4,42, locale tecnico di mq. 5,83, ripostiglio di mq. 6,36, camera da letto 2 di mq. 18,57 cucina abitabile di mq. 12,69, cucina esterna di mq. 14,50, al primo piano terrazzo praticabile di mq. 54,54 al quale vi si accede da scala esterna . **l'altezza utile** è mt. 2,90 . Gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica di buona qualità e pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro, il servizio igienico è completo di sanitari con idonea rubinetteria, rifinito con piastrelle in ceramica colorata nel pavimento e per maggiore estensione nelle pareti. Gli infissi esterni sono realizzati con telai in alluminio preverniciato color oro e persiane anch'esse dello stesso materiale, le porte interne sono in legno, nel salone vi è presente il camino quale elemento di pregio, l'appartamento è dotato di idoneo impianto elettrico e sanitario, l'impianto fognario è collegato a fossa biologica, i prospetti sono realizzati con intonaco di calce di colore bianco. L'immobile è stato oggetto di ampliamento regolarmente sanato con domanda di sanatoria edilizia, presentata ai sensi dell'art. 39 L. 724/94 presentata in data 01/03/1995 con prot. n° 3512 ed è stata rilasciata dal Comune di Termini Imerese 2° settore la concessione edilizia in sanatoria n° 495 del 20/01/2009(Cfr. All. 10). L'immobile non è corredato di certificato di agibilità e le spese stimate per l'ottenimento ammontano ad €. 1250,00.
- L'immobile è inserito in un contesto urbano costituito da case sparse, non vi sono spese condominiali e l'approvvigionamento idrico avviene a mezzo pozzo esistente, con acqua non potabile e condotta idrica privata. Per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue avviene su fossa a settica, e l'immobile presenta tutti gli impianti tecnologici necessari alla perfetta fruizione.
- L'immobile è attualmente non abitato, ma occupato da mobilio.
- Non vi sono formalità vincoli od oneri se non quelli derivanti dall'odierno procedimento.



- L'immobile oggetto di pignoramento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ed i costi per il conseguimento dell'attestazione variano intorno ad € 150,00 incluso I.V.A. ed oneri previdenziali.

## DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare quale procedimento per la valutazione del valore di mercato del bene, il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto). La **stima sintetica** è il metodo oggi giorno usato per la sua ampia applicazione ed utilizza il processo logico-estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico; il parametro più frequentemente usato nella stima di un edificio o parte di esso è la superficie.

Il bene in esame, consiste in un villino unifamiliare sito in Termini Imerese, Contrada Rocca Rosario s.n.c., destinato a civile abitazione, e secondo le vigenti norme di attuazione del P.R.G. ricade in zona E1 (agricola) del P.R.G. del territorio del Comune di Termini Imerese(PA) e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Tanto premesso si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima confrontandolo direttamente con beni di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche desunte mediante dati forniti dall'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari- 1 sem 2015 ( Cfr. All. 6), da inserzione pubblicata nel sito ideallista.it dell'immobile pignorato (Cfr. All. 7) , da quotazioni immobiliari di beni analoghi fornita nel borsino immobiliare casa.it (Cfr. All. 8), quotazioni immobiliari di beni analoghi fornita da borsinoimmobiliare.it (Cfr. All. 9). Lo scrivente ha inoltre contattato agenzie immobiliari operanti nella zona ove è ubicato l'immobile esecutato, al fine di ottenere i prezzi di mercato di immobili analoghi al bene in oggetto.

Pertanto eseguendo una media delle quotazioni immobiliari di cui sopra, relative a locali con destinazione **abitazione in villini** la quotazione unitaria in Euro/mq riferita alla superficie lorda (superficie commerciale) dell'immobile oggetto di stima, può verosimilmente assumersi pari a **943 €/mq** ed applicando opportuni coefficienti di differenziazione che caratterizzano il bene in esame si ha la seguente tabella riepilogativa:





<b>VILLINO CON TERRENO DI PERTINENZA</b> ubicato in Termini Imerese , C.da Rocca Rosario snc					
<b>Foglio</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore unitario (€/mq.)</b>	<b>Valore stimato (Euro)</b>
40	146	Abitazione	115,14	943	108.577,02
40	146	Portico	56,16 x 0,35	943	18.535,60
40	146	Terrazzo scoperto primo piano	56,16 x 0,25	943	13.239,72
40	146	Cucina esterna con forno a legna	17,82 x 0,80	943	13.443,41
<b>STIMA IMMOBILE</b>					<b>€. 153.796,00</b>
<b>SPESE IN DETRAZIONE</b>					
• Spese per l'ottenimento del certificato di agibilità.....					€. 1.250,00
• Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.....					€. 5.000,00
• Spese per l'ottenimento di certificazione energetica.....					€. 150,00
<b>STIMA AL NETTO DELLE DETRAZIONI</b>					<b>€. 147.546,00</b>

In base a quanto sopra esposto, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sito in Termini Imerese (PA), in Contrada Rocca Rosario snc, al netto delle decurtazioni e detrazioni, ed opportunamente arrotondato, risulta pari ad **€. 147.546,00 (centoquarantasettemilacinquecento-quarantasei/00 euro)**.

Il tecnico estimatore

*Ing. Italo Fanciullo*



