


Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; Fax 091.8439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

PERIZIA ESTIMATIVA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 219/14,
Credito Emiliano S.p.A.  + 2.**

Sommario

<i>RELAZIONE TECNICA</i>	3
PREMESSA.....	4
SOPRALLUOGO E VERBALE	4
DOCUMENTAZIONE.....	4
CESPITI.....	4
Identificazione e coerenze.....	5
Descrizione.....	5
CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
VARIAZIONI CATASTALI	7
STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	8
Iscrizioni contro	8
Trascrizioni contro	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	10
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	11
SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	11
STIMA DEI CESPITI.....	11
Il metodo di stima.....	12
La valutazione.....	12
RIEPILOGO DEI CESPITI.....	13
REPERTO FOTOGRAFICO	14
ALLEGATI	14
 <i>ELABORATI GRAFICI</i>	16
 <i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	21
 <i>ALLEGATI</i>	42

RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 219/14,
****OMISSIS**** contro ****OMISSIS****.**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 14/04/2015 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un compendio nel comune di Trabia, più avanti meglio identificato.

In data 18/06/2015 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia dell'incartamento relativo alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, onde raccogliere ulteriori informazioni su stato e misura dei beni, potendo così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGO E VERBALE

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 10/07/15 sui luoghi.

In quella data si è potuto effettuare l'accesso onde procedere ai rilievi metrici e fotografici, del che si è redatto regolare verbale su foglio separato, sottoscritto dai presenti.

Si allega verbale delle operazioni.

DOCUMENTAZIONE

Quesito 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. [...]

Il fascicolo per il quale si procede consta di Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Antonio Trotta in Pavia, in data 19/03/2015.

Tale documentazione, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ricostruisce la storia del dominio relativo all'immobile oggetto di pignoramento. **La documentazione risulta completa ed esaustiva.**

CESPITI

Quesito 2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]

Identificazione e coerenze

Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati di Trabia (PA), al Fg. 4, p.lla n° 1181.

Il lotto su cui insiste il fabbricato, di superficie catastale pari a circa 876 mq, confina a N-E con la p.lla 1182, a S-O con la p.lla 1229, a S-E con stradella di penetrazione (viale delle Rose) e a N-O con la p.lla 165.

Descrizione

L'immobile, presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- corpo di fabbrica isolato a due elevazioni f.t.;
- struttura di fabbrica intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento;
- copertura prevalentemente a falde e parte a terrazzo;
- l'altezza di piano terra è di circa 2,90 mt, mentre al primo piano l'altezza varia da 2,70 mt a 3,80 mt. La superficie lorda di ogni piano¹ è:

Piano	SUPERFICIE (mq)		
	<i>lorda</i>	<i>portici e terrazzi ≥ 20 mq</i>	<i>balconi e terrazzi < 20 mq</i>
T	134	52,2	12,4
1	135,8	33,8	9,4
corte/giardino ²	677		

L'unità immobiliare è una villetta con un'ampia corte circostante parte della quale adibita a giardino con alberi da frutto e piante ornamentali.

Essa si compone come segue.

¹ La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.

² Dedotta la superficie coperta del fabbricato.

piano terra

Si accede, mediante un portoncino, attraversando una piccola loggia, ad un ampio ingresso che disimpegna a destra un soggiorno, un wc ed una cucina abitabile, a sinistra le scale per il piano superiore con sottostante ripostiglio, e frontalmente un ampio salone.

Il piano terra si completa con due piccoli ambienti, accessibili dall'esterno, adibiti rispettivamente a ripostiglio e locale doccia, ed un porticato adiacente a salone e cucina collegato con il cortile esterno tramite due scalette.

piano primo

Rappresenta la zona notte dell'abitazione alla quale si accede attraverso una scala interna dall'ingresso di piano terra. Un ampio corridoio disimpegna tutti i vani costituiti da quattro camere, un ripostiglio, un cucinino e due w.c. (uno con doccia e l'altro con vasca). Anche il primo piano vede un ampio porticato (soprastante quello di piano terra) accessibile dal corridoio di cui prima.

Per quanto attiene al grado di finimento dei vari piani si ha:

I pavimenti sono in gres porcellanato al piano terra ed in ceramica al piano superiore.

Balconi, loggia e porticati sono pavimentati in gres con soglie di marmo.

I bagni e le cucine sono rivestiti in ceramica e dotati di sanitari in porcellana.

Le pareti interne sono intonacate con finitura al civile e rifinite con idropittura.

La scala interna è rivestita in marmo con parapetto in ferro battuto.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato con vetrocamera, tranne il portoncino la cui vetratura è singola; le aperture finestrate sono dotate di tapparelle esterne in plastica e, quelle di piano terra, anche di grate di protezione apribili in ferro.

Gli infissi interni sono in legno massello al piano terra e con vetratura al primo piano.

L'immobile è dotato ad ogni piano di impianti, idrico, elettrico e citofonico sotto traccia. I reflui confluiscono in fossa settica.

Questo immobile si presenta in condizioni buone ma con alcune piccole carenze di manutenzione.

Il prospetto esterno manca di finitura superficiale e le scalette di accesso al portico di piano terra mancano di rivestimento. Il cortile è in battuto di cemento.

Nel complesso si può asserire che esso ha complimenti di buona qualità ed è in buone condizioni strutturali, gode di una tranquilla e favorevole ubicazione con vista mare, libera su tutti i lati, per la quale risulta ben aerilluminato. Dispone di ampi spazi all'aperto (terrazzi di piano, giardino, parcheggi etc).

Il lotto è recintato e l'accesso, tramite cancello in ferro, è direttamente dal viale delle Rose.

Per la finitura esterna e per le piccole opere di ripristino si stima un costo di **16.500,00**.

CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quesito 3. Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento.[...]

Quanto indicato nell'atto di pignoramento coincide con quanto indicato nella planimetria catastale e negli elaborati depositati presso il Comune (a meno delle diversità di cui si dirà in seguito).

Il cespite è dunque univocamente individuato attraverso gli identificativi catastali e progettuali.

VARIAZIONI CATASTALI

Quesito 4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]

Per quanto detto prima **non è necessario alcun aggiornamento catastale**.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 5. Dica dello stato di possesso del bene [...]

Il sig. ******OMISSIS******, padre degli esecutati, dichiara di detenere il bene senza alcun titolo.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Quesito 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Da informazioni assunte presso i rispettivi uffici demografici (allegati 4, 5 e 6) risulta:

- ****OMISSIS**** coniugata in regime di separazione dei beni;
- ****OMISSIS**** coniugata in regime di comunione dei beni;
- ****OMISSIS****, coniugato in regime di separazione dei beni.

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quesito 7. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche domande giudiziali) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

Quesito 8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

- Ipoteca volontaria iscritta a Palermo il 03/02/2007 ai nn. 9218/2574
in forza dell'atto di mutuo a rogito Notaio Agostino Grimaldi del 30/01/2007 rep. n. 65249/16114 per complessivi € 150.000,00 a garanzia di un capitale di € 100.000,00 per la durata di anni 10, sul bene oggetto della procedura,
in favore di
****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****
****OMISSIS****
****OMISSIS****

per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di piena proprietà.

- Ipoteca legale iscritta a Palermo il 26/01/2010 ai nn. 4921/664
in forza di cartelle esattoriali del 23/12/2009 n. 211447/2009 per complessivi € 70.486,34 a garanzia di un debito di € 35.243,17, sul bene oggetto della procedura,
in favore di

****OMISSIS****

richiedente

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà.

- Ipoteca legale iscritta a Palermo il 25/10/2010 ai nn. 57349/12532
in forza di atto amministrativo del 09/09/2010 n. 28576/2010 per complessivi € 29.181,70 a garanzia di un debito di €14.590,85, sul bene oggetto della procedura,
in favore di
****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****³,

per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà.

- Ipoteca legale iscritta a Palermo il 04/05/2011 ai nn. 21850/3432
in forza di atto amministrativo del 31/03/2011 n. 58502/2011 per complessivi € 34.770,80 a garanzia di un debito di €17.385,40, sul bene oggetto della procedura,
in favore di
****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà.

Trascrizioni contro

- Atto esecutivo trascritto a Palermo il 20/11/2014 ai nn. 47370/36341
in forza di verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese il 07/10/2014 n. 1994/2014, sul bene oggetto della procedura,
in favore di
****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

****OMISSIS****

****OMISSIS****

per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di piena proprietà.

³ Si precisa che la s.ra ****OMISSIS**** in alcuni atti risulta identificata col codice fiscale ****OMISSIS**** ed in altri con il codice fiscale ****OMISSIS**** (errato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 9. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica [...]

L'immobile è stato edificato senza permesso di costruire e per esso sono state avanzate due istanze di condono edilizio (ex. L. 724/94) rispettivamente in data 28/02/1995 (pratica n. 560) e 02/03/1995 (pratica n. 561).

Le pratiche di sanatoria così aperte sono state riunite a seguito di istanza prot. 4099 del 27/02/2006.

Si riferisce di due richieste da parte del Comune di Trabia di integrazione documentale: la prima in data 20/12/2005 - prot. 22647/39, e la seconda in data 02/08/2012 - prot. 15524.

Decorsi i termini della seconda richiesta di integrazione il Comune di Trabia emetteva provvedimento di diniego di concessione in sanatoria n. 08 del 24/03/2014.

A seguito di tale diniego la ditta intestataria presentava in data 30/05/2014 richiesta di revoca motivata.

Al momento dell'accesso agli atti dell'U.T.C. la pratica (riunita) risultava sospesa. Stante quanto sopra, il sottoscritto chiedeva (a mezzo PEC in data 14/07/2015) al Comune di Trabia se la richiesta di revoca del diniego poteva essere favorevolmente accolta o meno. In data 08/09/2015 l'U.T.C., con nota prot. 15167 in pari data, si esprimeva favorevolmente all'accoglimento dell'istanza di revoca alle condizioni indicate nella nota (allegato 2) determinando di fatto la sanabilità dell'immobile oggetto della presente esecuzione.

Naturalmente sarà necessario conseguire l'autorizzazione di abitabilità successivamente all'ottenimento della concessione in sanatoria

Si riferisce inoltre quanto segue:

a) il caso di cui all'art. 30 T.U. **non è applicabile** alla circostanza in ispecie;

- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza** (compravendita del 30/01/2007) è **valido** in quanto le domande di sanatoria ed il versamento dell'oblazione sono antecedenti;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, per la regolarizzazione di cui prima, l'aggiudicatario dovrà integrare i documenti mancanti di cui alla nota prot. 15524 del 02/08/2012 (allegato 3)⁴ entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si stima che il **costo** per l'ottenimento della concessione in sanatoria e per l'autorizzazione di abitabilità ammonta a € **1.500,00** comprensivo di oneri, diritti, bolli, spese tecniche etc.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 10. Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]

L'atto di pignoramento riguarda l'immobile indicato per intero e quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.

SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Quesito 11. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Questa ipotesi non ricorre.

STIMA DEI CESPITI

Quesito 12. Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato [...]

⁴ Nelle more, la perizia giurata ed il precedente titolo di proprietà sono già stati integrati con nota del 30/05/2014.

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

La valutazione

Si prenderanno in considerazione immobili con caratteristiche simili⁵ nelle condizioni in cui si trovano. Da un'indagine effettuata in base ad annunci immobiliari nella zona di nostro interesse si ha:

TAB. 1			
IMMOBILI SIMILARI	Superficie	Valore	Val Un.
1) Villa c/da Cozzo Corvo	S = 220 mq	360.000,00	1.636 €/mq
2) Villa c/da Cozzo Corvo	S = 120 mq	195.000,00	1.625 €/mq
3) Villa c/da Cozzo Corvo	S = 100 mq	155.000,00	1.550 €/mq
4) Villa c/da Salina/S. Onofrio	S = 160 mq	245.000,00	1.531 €/mq
5) Villa c/da Salina/S. Onofrio	S = 125 mq	185.000,00	1.480 €/mq
6) Villa c/da S. Onofrio	S = 200 mq	320.000,00	1.600 €/mq

Il valore medio di riferimento risulta:

$$V_{med} = 1.570,00 \text{ €/mq}$$

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata) di ogni piano secondo il prospetto di tabella 2 per poi addivenire al valore normale del piano stesso:

TAB. 2			
CESPITE 1	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Superficie piano T	S'' _T = 135,2 mq	100%	S' _T = 135,2 mq
Superficie portico piano T	S'' _{PT} =52,2 mq	40% fino a 20 mq, 20% sup. ecced.	S' _{PT} =14,4 mq
Superficie balconi piano T	S'' _{BT} =7,5 mq	1/3	S' _{BT} =2,5 mq
Superficie loggia piano T	S'' _{LT} =4,5 mq	50%	S' _{LT} =2,3 mq
Superficie piano 1	S'' ₁ = 135,8 mq	100%	S' ₁ = 135,8 mq
Superficie portico piano 1	S'' _{P1} =33,8 mq	40% fino a 20 mq, 20% sup. ecced.	S' _{P1} =10,8 mq
Superficie balconi piano 1	S'' _{B1} =9,4 mq	1/3	S' _{B1} =3,1 mq

⁵ Anche per quanto riguarda il terreno di pertinenza. Nei casi esaminati il valore del terreno circostante è compreso nel prezzo di vendita sicché non si ragguaglierà tale superficie nel nostro caso.

PIANO TERRA

$$S_T = S'_T + S'_{PT} + S'_{BT} + S'_{LT} = 135,2 + 14,4 + 2,5 + 2,3 = 154,4 \text{ mq}$$

PIANO PRIMO

$$S_1 = S'_1 + S'_{P1} + S'_{B1} = 135,8 + 10,8 + 3,1 = 149,7 \text{ mq}$$

Alla luce dei valori ottenuti, stante il taglio di superficie superiore, prudenzialmente, si ritiene congruo effettuare un abbattimento intorno al 15% del valore unitario medio ed adottare quindi il valore:

$$V = 1.335,00 \text{ €/mq}$$

Si ha:

TAB. 4						
CESPITE 1						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ⁶	Valore (€)	Spese a carico di ogni piano (€)	Stima complessiva (€)
T	154,4	1.335,00	1	206.124,00	9.000	197.124,00
1	149,7	1.335,00	1	199.849,50	9.000	190.849,50
Terreno	680	-	-	-	-	-
				405.973,50	18.000,00	387.973,50

Per quanto attiene alla formazione dei lotti, non ravvisando la comoda divisibilità al fine di una autonomia funzionale, si deduce che la migliore soluzione è avere un lotto unico.

RIEPILOGO DEI CESPITI

Quesito 13. Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico [...] di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale [...]

⁶ I prezzi unitari sono riferiti all'immobile nelle condizioni in cui si trova.

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

CESPITE 1

Lotto unico

Villa della superficie commerciale di circa 304 mq su due elevazioni f.t., con terreno circostante di circa 680 mq, sita a Trabia (PA) in c.da Cozzo Corvo, individuata in catasto al Foglio 4, p.lla 1181.

Stima € 388.000,00 in c.t.

In calce alla presente relazione si forniscono gli elaborati grafici utili all'individuazione ed alla descrizione degli immobili consistenti in:

- ortofoto;
- stralcio mappa catastale;
- planimetrie di ogni piano nello stato attuale e nello stato di progetto.

REPERTO FOTOGRAFICO

*Quesito 14. Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale
– dello stato dei luoghi [...]*

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico. Si forniscono altresì, in formato digitale, la presente relazione, gli elaborati grafici e tutti gli allegati.

ALLEGATI

In uno con la presente relazione si allegano:

1. Verbale delle operazioni peritali;
2. Nota UTC prot. 15167 del 08/09/2015;
3. Nota UTC prot. 15524 del 02/08/2012;
4. Estratto di matrimonio ******OMISSIS******
5. Estratto di matrimonio ******OMISSIS******
6. Estratto di matrimonio ******OMISSIS******
7. Visura catastale.

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 091.8112444; Fax 091.8439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Im. lì, 05/10/2015

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza