
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Angelo Petralia

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 250/2014 R.G.E.I.

Promossa da

Gemini Spv s.r.l.

Contro

A e B

◆◆◆

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

Tecnico Incaricato

Arch. Giuseppa Sardina

- Data di giuramento: 04 Settembre 2015
- Scadenza del termine: 01 dicembre 2015

G.E.: Dr. Angelo Petralia C.T.U.: Arch. Giuseppa Sardina

- Pagina 1 di 23 -



Premessa:

La Banca di Credito Cooperativo Valle del Torto (già BCC di Lercara Friddi) –, e per essa la Gemini Spv s.r.l. e per la Gemini Spv s.r.l. la FBS s.p.a., quale mandataria per procura speciale, con atto di precetto notificato in data 16/09/2014, ha intimato ai Sig.ri A e B il pagamento della complessiva somma di € 80.578,93 oltre interessi convenuti, fino all'effettivo soddisfo e successive spese come notificate nello stesso atto di precetto.

Rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato ai Sig.ri A e B l'atto di pignoramento immobiliare in data 10/12/2014, con l'obbligo di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede il bene così specificato:

- Fabbricato ad uso abitativo sito in Lercara Friddi, via Vincenzo Bellini nn. 25 – 29, composto da cucina – pranzo, wc nel sottoscala ed un locale garage a piano terra, ampio soggiorno, una camera, wc nel sottoscala e ripostiglio a primo piano, una camera da letto con balcone e wc con bagno a secondo piano ed una camera e ripostiglio a terzo piano, oltre al corpo scala interno di collegamento tra dette elevazioni, con area libera soprastante, avente una superficie utile di circa metri quadrati centocinquanta (di cui circa metri quadrati venti riferibili al locale garage a piano terra) ed una superficie a balcone di circa metri quadrati due, confinante con detta via Vincenzo Bellini, con proprietà Loforte, con proprietà Fucarino Francesco e con proprietà Sferlazza Filippo. Distinto al Catasto Fabbricati di Lercara Friddi al foglio MU p.IIa 1724 sub 7, via Vincenzo Bellini nn. 25 – 29, p.T.1° - 2° - 3°, cat A/4, cl. 6, vani 7,5, superficie catastale mq. 196, R.C. Euro 348,61, giusta denuncia di variazione n. PA0014903 di protocollo del giorno 11/01/2008 relativa alle originarie particelle 1724 sub 1 e 1724 sub 5 del foglio MU Catasto Fabbricati di Lercara Friddi. Detto immobile veniva concesso in garanzia



con tutte le sue adiacenze, pertinenze, accessioni, ampliamenti, sopraelevazioni e tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia di seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato.

Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Angelo Petralia, con provvedimento del 03.08.2015, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale conferiva i seguenti quesiti da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

- 1) *Provveda preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
- 2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti 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, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al giudice l'eventuale opportunità (ad es. Nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore di 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 DPR 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 dell'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. 326/2003 – 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'articolo 7 L. 47/85 (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 dell'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima;

e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

h) fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o conguaglio);

i) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;

j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della 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, etc.), 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;

e) l'esistenza di formalità, vincoli od 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 denominazione 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 di 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 giudiziari 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 ed 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 pario 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.

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di



determinazione delle modalità di vendita indicato per il 15.01.2016, ossia il 01.12.2015

Sopralluogo e verbale

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

- il giorno 04/09/2015, si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese per prestare giuramento (allegato n. 1a);
- il giorno 17/09/2015 richiedeva tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie relative all'immobile pignorato.

Nello stesso giorno, inviava agli esecutati a mezzo raccomandata la comunicazione della data di sopralluogo da effettuarsi il giorno 29/09/2015 alle ore 12:00 (allegato 1b);

- il giorno 21/09/2015 inviava lo stesso invito di sopralluogo, a mezzo posta elettronica, all'Avv. Gaetana Marino che rappresenta e difende il creditore procedente (allegato 1 c);
- il giorno 28/09/2015, avendo riscontrato, tramite il servizio postale, che gli esecutati non avevano ritirato la raccomandata relativa all'invito di sopralluogo, il CTU inviava agli stessi un telegramma con un nuovo invito di sopralluogo fissato per il giorno 06/10/2015 alle ore 12:00 (allegato 1d);
- il giorno 02/10/2015 inviava lo stesso invito di sopralluogo, a mezzo posta elettronica, all'Avv. Gaetana Marino che rappresenta e difende il creditore procedente (allegato 1 e);
- il giorno 06/10/2015 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lercara Friddi per fare richiesta di visione e copia della pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (allegato n. 1f). La documentazione richiesta veniva rilasciata dall'Ufficio Tecnico nello stesso giorno.



Nello stesso giorno il CTU procedeva con il sopralluogo, per periziare l'immobile pignorato. Sui luoghi verificava la corrispondenza del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti e scattava diverse fotografie.

Alle ore 14,00 era redatto e sottoscritto il verbale di sopralluogo (allegato 1g), con il quale il CTU si riservava di ritornare sui luoghi se necessario.

- Il giorno 17/11/2015 presentava, tramite il servizio telematico dell'Agenzia del Territorio, la variazione della planimetria catastale relativa all'immobile pignorato (allegato n. 1h);

- Infine, il CTU inviava copia della presente perizia a mezzo posta con raccomandata AR, ai debitori, ed a mezzo pec all'avvocato del creditore procedente, come da ricevute allegate.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) Provveda preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art.498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

Risposta al primo quesito:

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, per il procedimento in corso non sono presenti avvisi ex art. 498 cpc.

In merito ai documenti di cui all'art. 567 cpc agli atti è presente certificazione notarile, redatta dalla Dott.ssa Chiara Branchini Notaio in Bologna, attestante la storia del dominio nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.



<p>2)Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria,e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):</p>
<p>a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali;in caso contrario sottoporrà al giudice l'eventuale opportunità (ad es. Nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore di 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;</p>
<p>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;</p>
<p>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;</p>
<p>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 DPR 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 dell'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 – Ig. 326/2003 – 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'articolo 7 L. 47/85 (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</p>



<i>accertata l'inottemperanza dell'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;</i>
<i>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;</i>
<i>f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;</i>
<i>g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>
<i>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>
<i>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;</i>
<i>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.</i>

Risposta al secondo quesito:

il CTU riferisce che in allegato 1b, 1c, 1d, 1e, è possibile prendere visione delle comunicazioni scritte inviate alle parti per comunicare le date di sopralluogo per periziare l' immobile pignorato.

risposta al quesito 2a):

In ragione di quanto riscontrato sui luoghi, della tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento, della sua articolazione, accessibilità e fruizione, lo scrivente ha considerato il bene da stimare come lotto unico.



Riguardo la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento, è stata riscontrata l'esatta rispondenza tra i dati riportati nello stesso e le risultanze catastali.

risposta al quesito 2b): il bene pignorato è correttamente riportato al NCEU, foglio MU p.IIa 1724 sub 7, via Vincenzo Bellini nn. 25 – 29, p.T.1° - 2° - 3°, cat A/4, cl. 6, vani 7,5, R.C. Euro 348,61.

risposta al quesito 2c): riguardo la regolarità ai fini catastali, è stato rilevato che la planimetria catastale dell'immobile è stata redatta e depositata in catasto (come si evince dall'allegato 2a).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale si rileva che la stessa non è stata aggiornata dopo le modifiche della distribuzione interna effettuate al piano primo, consistenti nel restringimento di una delle camere ai fini della realizzazione di un corridoio (come si evince dal rilievo effettuato dal CTU in allegato2b).

Per la difformità sopra riportata il CTU ha provveduto a redigere il DOCFA per l'aggiornamento della planimetria presso l'Ufficio del Catasto di Palermo (allegato 2c).

risposta al quesito 2d): a seguito di richiesta effettuata all'Ufficio Tecnico Comunale di Lercara Friddi (allegato 1f), nessuna pratica edilizia risulta presente in archivio (allegato 3a) in quanto la costruzione è stata realizzata antecedentemente all'anno 1967, come si evince dalla copia dell'atto di compravendita rep. n.17445, racc. n.30946 a rogito del Dott. Ugo Crescimanno Notaio in Lercara Friddi (allegato 3b), e quindi è naturalmente privo della concessione edilizia e del certificato di abitabilità.



risposta al quesito 2e): il bene risulta di proprietà esclusiva degli esecutati per ½ ciascuno che lo hanno acquistato con atto di compravendita del 27/05/2008 ai rogiti del Dott. Ugo Crescimanno Notaio in Lercara Friddi.

risposta al quesito 2f): gli esecutati sono coniugi in regime di separazione dei beni.

risposta al quesito 2g): non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nello stesso.

risposta al quesito 2h): l'immobile è stato pignorato per intero.

risposta al quesito 2i): non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nello stesso.

risposta al quesito 2j): non sono state ravvisate le condizioni ipotizzate nello stesso.

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 della 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;



<i>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, etc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;</i>
<i>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;</i>
<i>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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico;</i>
<i>e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</i>
<i>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).</i>
<i>Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. " nella denominazione 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 di 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 giudiziari non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".</i>

Risposta al terzo quesito:

il CTU riferisce di avere considerato l'immobile pignorato come un lotto unico.

risposta al quesito 3a): il bene da porre in vendita è un fabbricato per civile abitazione ubicato in Lercara Friddi in via Vincenzo Bellini nn. 25 – 29, che si sviluppa in parte a due ed in parte a quattro elevazioni fuori terra, composto da 8 vani catastali, iscritto al NCEU Foglio MU, particella 1724 sub 7.

L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Vincenzo Bellini dai civici 25 e 29. Riguardo i confini, il CTU riferisce che lo stesso confina con la via Vincenzo Bellini, e con particelle catastali di proprietà di altre ditte.



Riguardo la Concessione Edilizia ed il Certificato di Abitabilità, si precisa che il fabbricato è stato edificato prima del 1967, come si evince dall'atto di compravendita (allegato 3b).

A seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1f) lo stesso ufficio ha riscontrato che negli archivi comunali non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato (allegato 3a).

risposta al quesito 3b): l'abitazione pignorata è ubicata in centro storico, in via Vincenzo Bellini, nelle vicinanze di Piazza Duomo, una delle piazze principali della cittadina.

La zona è caratterizzata in prevalenza da abitazioni di tipo civile, caratterizzate dalla tipologia a torre.

Urbanisticamente ricade in zona A (tessuti urbani storici) del vigente Piano Regolatore (allegato 4a).

All'immobile, in parte a due ed in parte a quattro elevazioni fuori terra, come detto, si accede direttamente dalla via V.Bellini, dai civici 25 e 29 (allegato 5 foto 1).

Si tratta di un costruzione a torre, avente una struttura in parte portante ed in parte intelaiata, realizzata antecedentemente al 1967, che si presenta esternamente in parte intonacata e completa di uno strato di finitura di colore beige, in parte semplicemente intonacata. La copertura è a falde, completa di coppi alla siciliana. Il portone di accesso dal civico 25 è in ferro, mentre il portoncino di accesso dal civico 29 è in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato pre-verniciato, completi di serrande avvolgibili in plastica.

L'abitazione in parola ha una pianta di forma rettangolare, una superficie lorda di mq 58,61circa al piano terra, mq 59,87circa al piano primo, mq 37,14 circa



al piano secondo e mq 37,14 circa al piano terzo, oltre a mq 2,89/ 3 = mq 0,96 di balconi, per complessivi mq. 193,72.

Le altezze interne sono di: ml 2,85 e ml 3,20 al piano terra, ml 2,80 al piano primo, ml 2,95 al piano secondo e ml 2,70 al piano terzo.

Distributivamente è costituito

al piano terra da:

- una cucina (allegato 5 foto 2), avente una superficie netta di circa mq. 24,84, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla via Bellini;
- un wc (allegato 5 foto 3), di mq 1,90 circa, ubicato nel sottoscala, accessibile dalla cucina, completo di doccia, lavabo e vaso, privo di illuminazione diretta;
- una camera adibita a ripostiglio (allegato 5 foto 4), di mq.18,07 circa, accessibile dalla cucina ma anche direttamente dall'esterno tramite il portone del civico 25;

al piano primo da:

- un disimpegno-corridoio di circa mq. 4,85 (allegato 5 foto 6) al quale si accede dalla scala interna (in muratura, rivestita in marmo) che si diparte dall'ingresso del piano sottostante (allegato 5 foto 5);
- un salone, avente una superficie netta di circa mq. 18,50 (allegato 5 foto 7), accessibile dal disimpegno-corridoio, che prende aria e luce da una finestra prospiciente sulla via Bellini;
- un wc (allegato 5 foto 8), di mq 1,84 circa, ubicato nel sottoscala, accessibile dal salone sopra descritto, completo di vaso e lavabo, illuminato da una finestra prospiciente sulla via Bellini;



- una camera da letto, avente una superficie netta di circa mq. 17,62 (allegato 5 foto 9), accessibile dal corridoio, che prende aria e luce da un balconcino prospiciente sulla via Bellini;

al piano secondo da:

- una camera da letto di circa mq. 21,92 (allegato 5 foto 10) alla quale si accede dalla scala interna (in muratura, rivestita in marmo) che si diparte dal piano sottostante (allegato 5 foto 11);

- un wc (allegato 5 foto 12), di mq 5,46 circa, completo di vaso, lavabo, bidet e doccia, accessibile dalla camera da letto sopra descritta, illuminato da una finestra prospiciente sulla via Bellini;

al piano terzo da:

- una camera da letto di circa mq. 17,00 (allegato 5 foto 13) alla quale si accede dalla scala interna (in muratura, rivestita in marmo) che si diparte dal piano sottostante (allegato 5 foto 14);

- un wc (allegato 5 foto 15), di mq 11,62 circa, accessibile dalla camera da letto sopra descritta, illuminato da una finestra prospiciente sulla via Bellini.

Riguardo le finiture interne dell'immobile, il CTU riferisce che le pareti sono finite con intonaco al civile e tonachino, i pavimenti sono in parte in ceramica di tipo industriale ed in parte in cemento del tipo a scaglia. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica di tipo industriale. Le porte interne sono in legno.

L'immobile è allacciato alle reti cittadine di distribuzione idrica, elettrica, fognante e telefonica, passanti per la zona; e' inoltre dotato di una riserva



idrica costituita da un serbatoio di litri 3000 posto nella camera - ripostiglio al piano terra.

Complessivamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

risposta al quesito 3c): l'immobile è occupato dagli esecutati che vi risiedono con i propri figli.

risposta al quesito 3d): il bene è ubicato in zona A del vigente Piano Regolatore, pertanto è gravato dal vincolo della Soprintendenza ai Beni Culturali.

risposta al quesito 3e): come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, sul bene pignorato gravano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 11/02/2015, al n. 4320 del Registro particolare r n. 5454 del Registro Generale;

A favore: Gemini SPV srl con sede in Conegliano (TV), Codice Fiscale 04528980263;

Contro: A e B

Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Termini Imerese (PA) del 10/12/2014 rep. 2354/2014;

Grava: la piena proprietà dell'immobile;

Iscrizioni:

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo in data 16/06/2008 al n. 6465 del Registro particolare e



n 35119 del Registro Generale per la somma di Euro 140.000 a garanzia di mutuo di Euro 70.000, da restituirsi in 15 anni;

A favore: Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi (Palermo) Società Cooperativa con sede in Lercara Friddi (PA), codice fiscale 00101580827, domicilio ipotecario eletto in Lercara Friddi, Piazza Duomo nn 3-4;;

Contro: A e B

Titolo: Contratto di mutuo a ministero Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi del 27/05/2008, repertorio n. 17446/3947;

Grava: la piena proprietà dell'immobile;

risposta al quesito 3f): l'appartamento è privo di attestato di conformità energetica pertanto per la redazione dello stesso si prevede una spesa pari ad € 300,00 circa, che verranno detratti dal valore della stima.

Risposta al quarto quesito:

risposta al quesito 4a): il CTU non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nello stesso quesito.

risposta al quesito 4b): trattandosi di un unico bene il compendio pignorato costituisce il lotto 1 che viene così denominato:

Lotto 1 – abitazione in Lercara Friddi (PA) identificata al NCEU foglio MU p.IIa 1724 sub 7, via Vincenzo Bellini nn. 25 – 29, p.T.1° - 2° - 3°, cat A/4, cl. 6, vani 8, R.C. Euro 371,85

Riguardo il criterio di stima adottato, lo scrivente espone che due metodi fondamentali con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene



immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Per il fabbricato in oggetto, il C.T.U. ha tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, dell'esposizione, delle finiture, delle dotazioni impiantistiche, della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.



Stima relativa al Lotto 1 Stima sintetica (per comparazione).

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile pignorato il CTU ha tenuto conto sia dei valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi per beni simili oscillanti tra € 445,00 ed € 600,00 (allegato 6) per una media di € 522,50 al mq.

Dalla consultazione degli annunci di compravendita delle agenzie immobiliari operanti sul territorio, sono invece emersi prezzi per beni simili oscillanti tra € 600,00 ed € 800,00 per una media di € 700,00 al mq.

Considerato quanto sopra, considerate le particolari condizioni di sofferenza del mercato nella zona e 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.;
- 2) caratteristiche tecnologiche che attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente;
- 3) 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.)

si ritiene opportuno attribuire sinteticamente al nostro bene un valore pari ad



€ 600,00 al mq. di superficie lorda.

Considerato il prezzo di € 600,00 per mq di superficie lorda, il valore dello immobile dato dalla stima sintetica è pari ad:

€ 600,00 x mq 193,72 (di cui mq. 192,76 abitazione, mq. 2,89/3 balconi, mq.) =
€ 116.232,00.

Il più probabile valore di mercato da assegnare all'abitazione è quindi pari ad € 116.232,00.

A tale valore viene detratta la somma di € 300,00 per la redazione del certificato di conformità energetica.

Pertanto il più probabile valore di mercato assegnato all'abitazione oggetto di stima è in definitiva pari ad:

€ 116.232,00 - € 300,00 = € 115.932

Il C.T.U. ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie, la destinazione urbanistica, il costo unitario nonché la valutazione del bene.

IMMOBILE						
Lercara Friddi						
LOTTO 1	Fg. Part.IIa	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Superficie commerciale	Euro/mq	Stima €
	N.C.E.U Fg. MU p.IIa 1724 sub 7	1/1	Casa per civile abitazione Cat.A/4 Classe 6, sito in Lercara Friddi, via V. Bellini n.25 - 29, piano terra, primo secondo e terzo	mq. 193,72	600,00	116.232,00
			A detrarre spese per certificato APE			300,00
					Restano	115.932,00



risposta al quesito 4c): si riferisce che l'immobile è stato pignorato per intero.

Risposta al quinto quesito: in allegato 5 è presente la documentazione fotografica relativa all'immobile pignorato ed in allegato 2b è possibile prendere visione della planimetria redatta dallo scrivente.

Risposta al sesto quesito: il CTU riferisce che (come già esposto al punto 3a) negli archivi comunali dell' UTC di Lercara Friddi non vi sono pratiche riferibili all'edificio pignorato. Riguardo l'acquisizione del titolo di provenienza, in allegato 3b è possibile prendere visione dell'atto di compravendita relativo al bene oggetto di causa.

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

Termini Imerese lì 20/11/2015

Il C.T.U.

Arch. Giuseppa Sardina

Alla presente sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 6 e la parcella con nota spese.



Indice degli allegati:

Allegato n. 1

- Allegato 1a: verbale di accettazione dell'incarico
- Allegato 1b: lettera inviata a mezzo raccomandata agli esecutati relativa al sopralluogo da effettuare il giorno 29/09/2015
- Allegato 1c: lettera inviata a mezzo posta elettronica all'Avv. Gaetana Marino relativa al sopralluogo da effettuare il giorno 29/09/2015
- Allegato 1d: telegramma inviato agli esecutati relativo al sopralluogo da effettuare il giorno 06/10/2015
- Allegato 1e: lettera inviata a mezzo posta elettronica all'Avv. Gaetana Marino relativa al sopralluogo da effettuare il giorno 06/10/2015
- Allegato 1f: richiesta di visione e copia pratiche edilizie al Comune di Lercara Friddi del 06/10/2015
- Allegato 1g: verbale di sopralluogo del 06/10/2015
- Allegato 1h: ricevuta di trasmissione DOCFA al Catasto di Palermo del 30/10/2015

Allegato n. 2

- Allegato 2a: planimetria catastale del bene pignorato redatta nell'anno 2008, estratto di mappa e visura storica catastale
- Allegato 2b: rilievo redatto dal CTU in scala 1:100
- Allegato 2c: documento DOCFA relativo alla variazione della distribuzione interna del bene pignorato

Allegato n. 3

- Allegato 3a: risposta dell'UTC di Lercara Friddi alla richiesta del CTU per la



visione e copia delle pratiche edilizie relative all'immobile pignorato;

- Allegato 3b: copia dell'atto di compravendita relativo all'immobile pignorato;

Allegato n. 4

- Allegato 4a: stralcio del P.R.G. con relative norme di attuazione

Allegato n. 5

- Allegato 5: documentazione fotografica

Allegato n. 6

- Allegato 6: consultazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Allegato n. 7

- Allegato 7: ricevute di invio della CTU alle parti

