

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Al S.G. dr. Angelo Petralia

r.g. esecutivo n°189/2016

“PERIZIA PER PUBBLICITA”

PREMESSA

PREMESSA

La scrivente arch. Giulia Ajello, n.q. di c.t.u. nominato dal S.G. in data 08/03/2017 ha prestato giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione inviata in data 16/03/2017. Debitori della presente esecuzione sono “SOGGETTO A” e “SOGGETTO B”, coniugi in regime di comunione legale dei beni. Creditore procedente della procedura è “Barclays Bank PLC” rappresentata e difesa dall’avv. Claudio Luca Migliorisi, con titolo esecutivo consistente in Mutuo Fondiario. In data 08/03/2017, è stato nominato Custode Giudiziario l’avv. Angelo Saglimbene per l’immobile del quale la scrivente procederà alla stima. Oggetto d’incarico, come descritto nell’atto di pignoramento e nell’istanza di vendita, è “*Terreno con entrostante fabbricato in corso di costruzione, sito in Belmonte Mezzagno, contrada Montagnoli, esteso ettari uno, are zero, centiare cinquantesimo (h. 1.00.58), esclusa l’area di sedime del fabbricato*”.

Dopo avere richiesto documentazione catastale presso gli uffici competenti, la c.t.u. in data 12.05.2017 ha effettuato sopralluogo nell’immobile sopra precisato alla presenza dei proprietari nonché debitori e del Custode Giudiziario. Nel corso del sopralluogo è stato

PREMESSA

effettuato il rilievo dell'intero immobile e sono stati effettuati scatti fotografici sia dell'interno che dell'esterno dell'immobile per la produzione della relativa documentazione. Infine, sulla scorta della documentazione fornita dai proprietari in sede di sopralluogo, la scrivente ha potuto procedere alla richiesta di accesso atti al Comune di Belmonte Mezzagno relativi all'immobile oggetto di stima e richiederne copia che si produce nel relativo "Fascicolo Allegati" e delle quali di seguito si relaziona.

Come prescritto nella sezione "C" del conferimento d'incarico del S.G., la c.t.u ha predisposto i seguenti elaborati.

- **"Perizia integrale"** in formato .pdf, dove presenti dati sensibili relativi ai debitori e/o occupanti l'immobile oggetto d'incarico;
- **"Perizia per pubblicità"** in formato .doc costituito dalla presente relazione epurata di dati sensibili, nella quale è stata omessa ogni tipo di informazione e/o allegato che possa rivelare l'identità dei debitori e di terzi e ogni soggetto è stato indicato con una sigla alfabetica, l'identità e la specifica dei quali è esplicitata in un allegato a parte denominato "Allegato 10";
- **"Fascicolo Allegati"** in formato .pdf contenente tutti gli allegati ai quali si fa riferimento nella perizia alcuni dei quali riportanti dati sensibili. Fa parte del suindicato "*Fascicolo allegati*" la seguente produzione:

1. Verbale di sopralluogo.

2. Documentazione Fotografica consistente in n°14 foto suddivise in n°7 pagine.

PREMESSA

3. Documentazione Catastale consistente in estratti di mappa e visure storiche.

4. Titolo di proprietà consistente in atto di compravendita del 13/05/2008 presso studio notarile dr.ssa Maria Angela Messina Rep. n°8931, Racc. n°3873.

5. Documentazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno e consistente nelle seguenti copie:

a) Certificato di destinazione urbanistica rilasciato alla scrivente c.t.u. in data 09/06/2017 con prot.llo n°8543;

b) Concessione edilizia rilasciata al "Soggetto A" e "Soggetto B" in data 01/04/2009 con pratica n°08/2009 e prot.llo n°7994 del 17/07/2008 e comunicazione inizio lavori;

c) Richiesta di concessione di variante in corso d'opera da parte del "Soggetto A" e "Soggetto B", prot.llo n°3608 del 28/03/2011;

d) Relazione tecnica variante in corso d'opera;

e) Stralcio elaborati grafici di progetto e dati metrici di variante in corso d'opera;

f) Trasmissione progetto per adeguamento ai limiti urbanistici prot.llo n°12347 del 19/10/2011;

g) Stralcio elaborati grafici di progetto per adeguamento ai limiti urbanistici;

h) Sospensione lavori prot.llo n°12432 del 20/10/2011.

6. Elaborato Grafico costituito da due tavole:

a) *Stato di fatto*;

b) *Progetto di massima per indicazione delle opere di demolizio-*

ne/ricostruzione.

PREMESSA

7. Computo Metrico Estimativo relativo alle opere necessarie per l'adeguamento allo strumento urbanistico.

8. Riferimenti per la stima: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.): 1° semestre 2017.

9. Certificati rilasciati dai servizi demografici, consistenti nelle seguenti documentazioni:

➤ Certificato di residenza storico e certificato di matrimonio rilasciati dal Comune di Palermo;

➤ Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Belmonte Mezzagno.

10. Identità alfabetiche per l'indicazione dei soggetti non specificati nella "Perizia per pubblicità".

11. Avvisi di deposito e invio copia perizia a tutte le parti facenti parte del procedimento.

Di seguito si riportano distintamente quattordici paragrafi corrispondenti ai quattordici quesiti disposti dal S.G. e per ciascuno di essi verranno elaborate le relative risposte con riferimento alla documentazione richiesta ed allegata alla presente consulenza. Inoltre nella descrizione dello stato dei luoghi – quesito 2 – saranno inserite nel corpo stesso della relazione, fotografie e planimetrie dello stato di fatto, presenti anche nel fascicolo degli allegati.

QUESITO N°1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto di pignoramento.

QUESITO N°1

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello

QUESITO N°1

in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in favore del "Soggetto A" e del "Soggetto B".

Oggetto del pignoramento è un fabbricato con terreno di esclusiva pertinenza sito nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) e identificato nel N.C.E.U. foglio 15 part. 732 (fabbricato) e nel N.C.T. foglio 15 particelle 6, 7, 355 e 731 (terreno).

Dall'estratto di mappa catastale, risultano i seguenti confini:

- o Le particelle 6 e 7 confinano a nord con il foglio 10 dello stesso Comune di Belmonte Mezzagno;
- o Le particelle 355 e 731 (ex particella 8) confinano ad est con particella 305;
- o La particella 731 confina a sud con strabella di accesso;
- o Le particelle 731, 355 e 6 confinano ad ovest rispettivamente con le particelle 469, 470 e 471.

QUESITO N°2

QUESITO N°2. Elencare ed individuare i beni componenti il lotto e procedere alla descrizione materiale del lotto.

Il bene oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato con annesse quattro particelle catastali confinanti fra loro. Per mantenere la regolarità urbanistica edificatoria, non è possibile procedere ad una vendita separata del fabbricato e delle particelle circostanti. Pertanto il bene pignorato forma un unico lotto per la vendita.

L'immobile oggetto d'incarico è ubicato nella parte orientale del territorio del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), a circa km.3,5 dal centro abitato, con accesso dalla Via Coda di Volpe n°20/E. La strada

QUESITO N°2

di accesso al lotto è sterrata e priva di illuminazione, con presenza di altre villette che si diradano man mano che ci si avvicina al fabbricato oggetto di stima. Il lotto è costituito da un fabbricato che occupa una superficie di mq. 138 con annesso terreno di pertinenza esteso circa mq. 10030, di forma trapezoidale, con accesso da un cancello in ferro ad apertura manuale.



QUESITO N°2

Il terreno di pertinenza del fabbricato è perimetrato da una rete metallica agganciata a paletti in ferro fissi sul terreno. Sul lato nord il terreno è di tipo roccioso; sugli altri versanti, è ricco di vegetazione caratterizzata da alberi di alto fusto. Il fabbricato presenta la struttura portante in c.a., con solai in latero-cemento e copertura a due falde con tegole sovrastanti. Le murature di tompagno sono in laterizi forati con la superficie esterna priva d'intonaco. Gli infissi esterni sono in legno con anima in alluminio e vetro camera, senza oscuranti e con grate anti-intrusione di tipo scorrevole a scomparsa.



L'u.i. oggetto di stima presenta una superficie utile coperta di circa mq.118,00 al piano terra e di circa mq.104,00 al piano superiore.

Al piano terra vi è un grande ambiente costituito da un salone - con finestra esposta a nord-ovest e con finestra e portone di accesso esposti a sud-ovest - e da un angolo cottura costituito da una "cuci-

QUESITO N°2

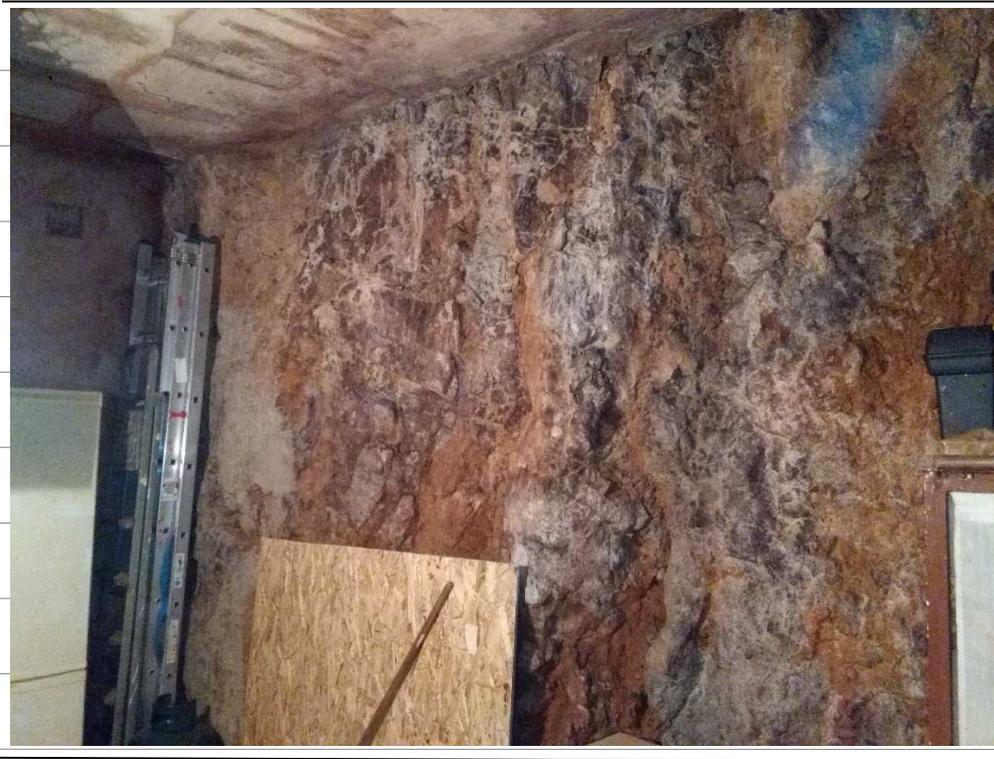
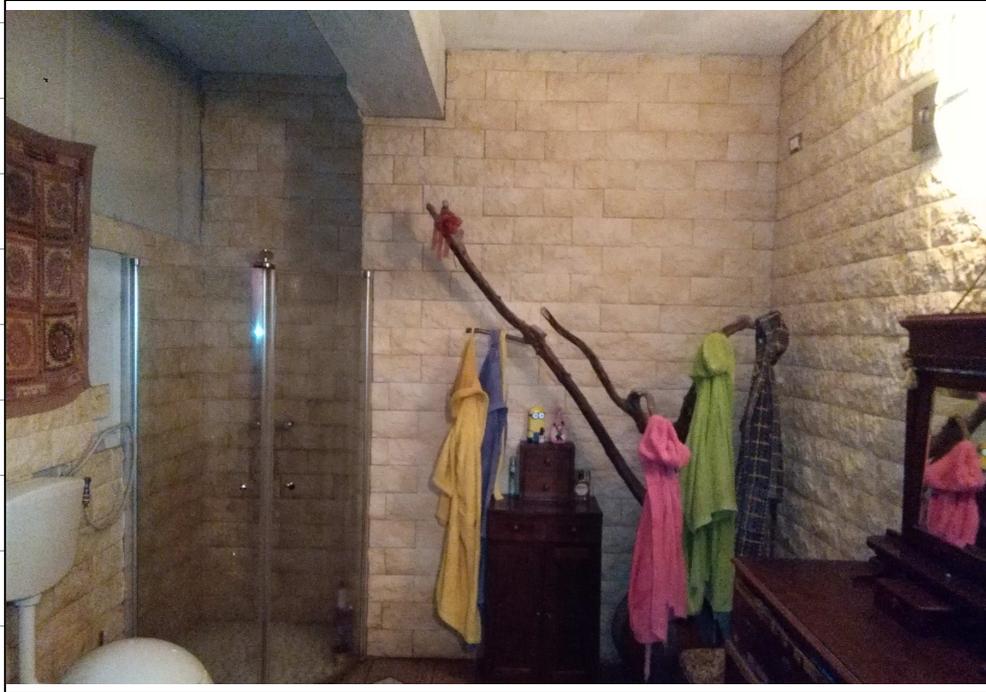
na in muratura” con finestra esposta a sud-est. Adiacente alla cucina
e con la medesima esposizione si trova un altro vano con finestra.



Su retrospetto, infine, si trovano un vano w.c. con doccia ed un
ripostiglio, entrambi senza luce diretta dall'esterno e accessibili da un
piccolo disimpegno. La parete a nord-est del vano ripostiglio è a

QUESITO N°2

ridosso del costone roccioso, lasciato a vista. Le pareti del vano w.c.,
invece, sono interamente rivestite di piastrelle effetto pietra.



Il piano terra risulta interamente rifinito, con pavimentazione in gres
porcellanato di colore beige effetto pietra e finitura opaca, con pareti

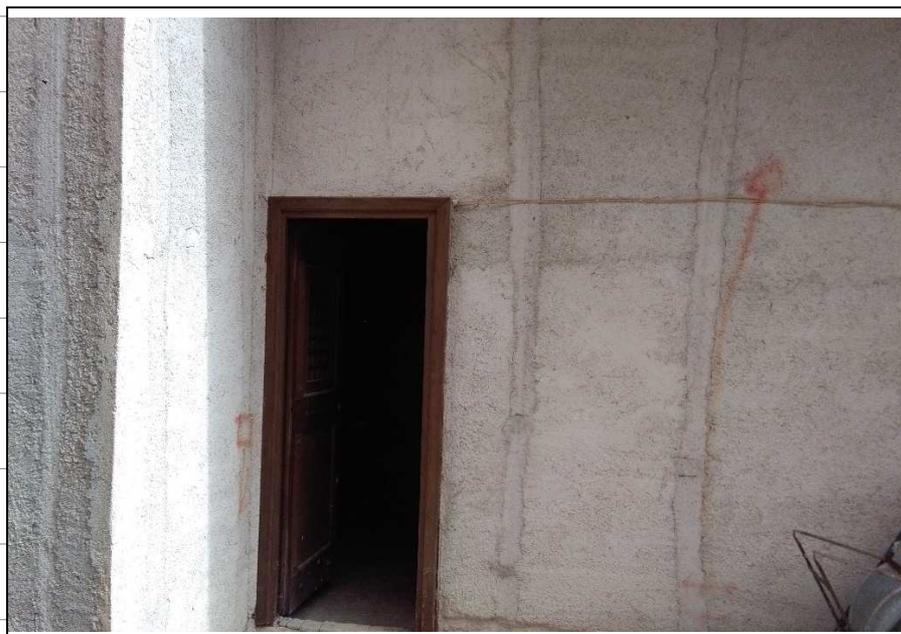
QUESITO N°2

intonacate e pitturate, ed infine con pilastri e travi a vista.



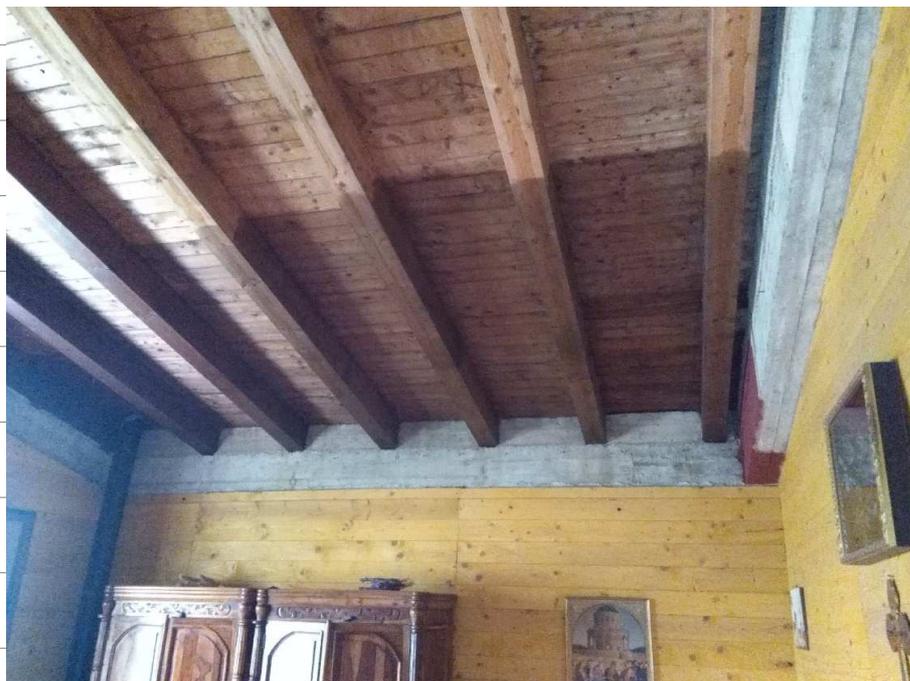
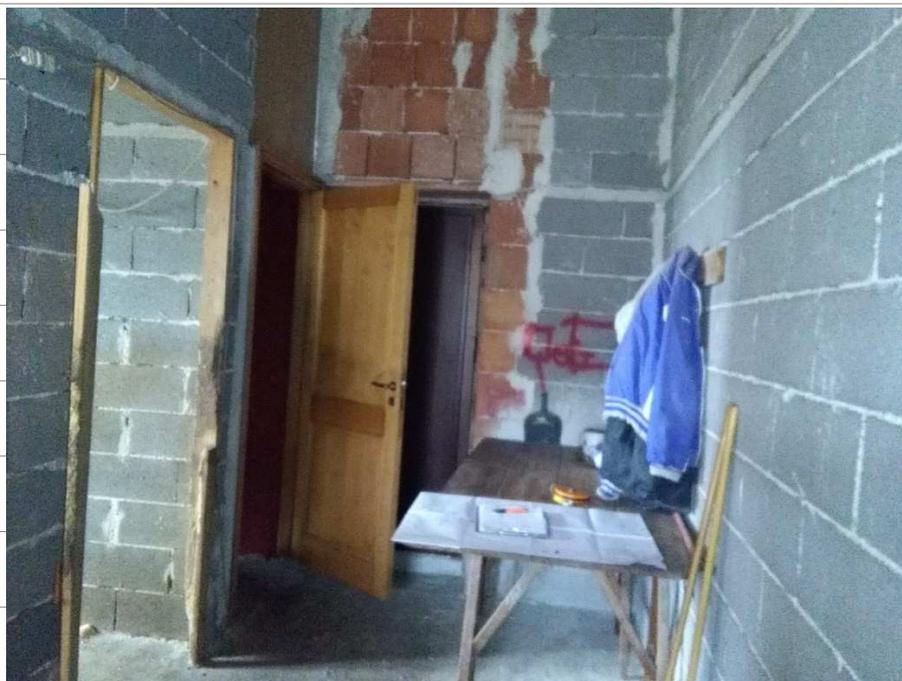
Sul tompagno esposto a nord-ovest e sulla parete adiacente il vano ripostiglio si sviluppa una rampa di scale in muratura ad L che collega il pianoterra al piano sovrastante. Il piano primo è costituito da tre vani e disimpegno. Inoltre allo stesso piano si trova

una porta finestra che consente l'accesso allo spazio esterno grazie al dislivello del terreno su retrospetto.



QUESITO N°2

L'intero piano è allo stato grezzo, privo di pavimentazione e con pareti senza rivestimento né intonaco, ad eccezione di un parziale rivestimento con listelli in legno chiaro in una camera. Non vi sono infissi interni ad eccezione di quello del vano scala.



L'intradosso della copertura è costituito da travi a vista in legno a

QUESITO N°2

sezione rettangolare e tavolati sovrastanti.

Gli impianti sono sotto traccia, l'approvvigionamento idrico avviene dalle condotte comunali mentre lo scarico è collegato ad una fossa Imhoff collocata all'interno del lotto di pertinenza. Infine vi è la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con termocamino, ma allo stato attuale non risulta in esercizio.

ATTESTAZIONE PER LA PRESTAZIONE ENERGETICA.

L'immobile non risulta dotato di attestato di prestazione energetica (ape). Essendo un documento necessario per la vendita di un immobile residenziale, si è proceduto alla stima dei costi da sostenere per la produzione del suddetto documento di cui si rimanda al quesito n°12 "Attività e costi per la vendibilità dell'immobile".

QUESITO N°3. Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

QUESITO N°3

Le particelle facenti parte del bene oggetto della presente relazione risultano tutte intestate al "SOGGETTO A" per l'intera quota in comunione dei beni e identificate come segue:

1. N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) (codice A764) foglio 15 particella 732 con indirizzo Contrada Montagnoli snc piano T, senza indicazione di classe, consistenza, superficie e rendita catastale in quanto in corso di costruzione.

NOTA GENERALE: Essendo in corso di costruzione, non vi è alcuna planimetria catastale depositata.

2. N.C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) (codice A764) foglio 15 particella 731, qualità Pascolo Arboreo, classe 1, superficie are

63 ca 46, reddito dominicale €9,83, reddito agrario €2,95.

QUESITO N°3

NOTA GENERALE: Dalla visura storica allegata alla presente relazione, si annota che la particella 731 e la particella 732 (fabbricato) provengono dal frazionamento della particella 8 estesa originariamente are 64, centiare 56. Tale frazionamento è stato presentato in data 21/07/2009 all'Agenzia del Territorio (n.394354.1/2009) con tipo mappale del 12/10/2009 prot.llo n. PA0394354 e dalla presa visione della c.t.u. risulta che *“l'atto di aggiornamento catastale risulta depositato presso il Comune di Belmonte Mezzagno ai sensi del D.P.R. 380/2001 art.30 comma 5”*.

3. N.C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) (codice A764) foglio 15 particella 355, qualità Pascolo Arboreo, classe 1, superficie are 4 ca 18, reddito dominicale €0,65, reddito agrario €0,19.

4. N.C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) (codice A764) foglio 15 particella 7, qualità Seminativo, classe 2, superficie are 16 ca 58, reddito dominicale €7,71, reddito agrario €3,00.

5. N.C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) (codice A764) foglio 15 particella 6, qualità Frassineto, classe 2, superficie are 16 ca 36, reddito dominicale €3,80, reddito agrario €1,27.

QUESITO N°4. Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

QUESITO N°4

LOTTO UNICO - Piena e intera proprietà di una villetta non definita di circa mq. 138 di superficie coperta al piano terra e e di mq. 130 di superficie coperta al piano primo con terreno di pertinenza costituito da quattro particelle avente un'estensione catastale complessiva pari

QUESITO N°4

a mq. 10058, ubicata nel territorio del Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), fuori dal centro abitato, contrada Montagnoli, Via Coda di Volpe n°20/E.

Il lotto di terreno confina a nord con il foglio di mappa 10 dello stesso Comune di Belmonte Mezzagno, ad est con particella 305, a sud con strabella di accesso ed infine ad ovest con particelle 469, 470 e 471.

Il fabbricato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Belmonte Mezzagno nel foglio 15 particella 732. Le quattro particelle di terreno sono identificate al N.C.T. del Comune di Belmonte Mezzagno nel foglio 15 particelle 731, 355, 7 e 6. Il fabbricato, che catastalmente risulta in corso di costruzione, è stato edificato in forza della concessione edilizia presentata con prot.llo n°7994 in data 17/07/2008 e rilasciata in data 01/04/2009 con prat. n°08/2009, ed in forza della variante alla suddetta concessione presentata con prot.llo n°3608 in data 28/03/2011. In data 20/10/2011 è stata presentata la sospensione dei lavori da parte delle ditte intestatarie della concessione. Lo stato dei luoghi risulta parzialmente difforme dal progetto di variante ma sanabile al costo computato relativo alle sole opere edili necessarie di €31916,12.

PREZZO BASE d'asta con ribasso effettuato euro 90000,00 (EURO novantamila/00).

QUESITO N°5. Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

I passaggi di proprietà delle particelle dei terreni sono stati correttamente già precisati nella relazione notarile depositata dal creditore

QUESITO N°5

precedente. In merito al fabbricato, esso è stato edificato dagli stessi debitori nell'anno 2009 sulle particelle di terreno acquistate. Si precisa che il fabbricato insiste sulla originaria particella 8, indicata in tutti i passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, che è stata oggetto di frazionamento nell'anno 2009 da parte dello stesso debitore, come già specificato nelle note inserite nel quesito 3 al punto 2, derivando da essa la particella 731 e la particella 732 (Fabbricato).

QUESITO N°6

QUESITO N°6. Verificare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Belmonte Mezzagno (Pa) è dotato di Programma di fabbricazione approvato in data 13/12/1977 D.A. n°336. Dal certificato di destinazione urbanistico richiesto dalla c.t.u. in data 01/06/2017 e rilasciato con prot.llo n°8543 del 09/06/2017 (allegato nel relativo fascicolo) si evince che le particelle di terreno facenti parte del lotto oggetto della presente stima, ovvero part.lla 6, 7, 355 e 731, ricadono in Z.T.O. E "Verde Agricolo" con destinazione d'uso residenziale attrezzata. Dalle prescrizioni relative alla zona di verde agricolo, è possibile edificare rispettando una densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, una tipologia edilizia di case isolate, un'altezza massima assoluta di mt. 8,00. Inoltre non sono consentite costruzioni accessorie. Su dette particelle grava il vincolo idrogeologico e il vincolo sismico di II zona ai sensi della Legge 02.02.1974 n°64 e Legge 05.11.1971 n°1086 e ss.mm.ii.

Dal punto vista edilizio, sulla scorta della documentazione richiesta dalla scrivente c.t.u. e rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno,

risulta quanto segue.

Epoca di realizzazione. Per il fabbricato oggetto di stima è stata presentata un'istanza di inizio lavori nel mese di aprile del 2009 ed una sospensione dei lavori di completamento nel mese di ottobre 2011.

Provvedimenti autorizzativi. Per la realizzazione del fabbricato si hanno i seguenti titoli edilizi:

➤ Concessione edilizia pratica n°08/2009 del 01.04.2009 rilasciata dal Comune di Belmonte Mezzagno ai richiedenti "SOGGETTO A" e "SOGGETTO B", debitori nella presente procedura. La concessione consiste nella realizzazione di *"un immobile da adibire a civile abitazione, costituito da piano interrato, piano terra seminterrato, piano primo e un sottotetto non accessibile"* sull'area distinta in Catasto terreni del Comune di Belmonte Mezzagno al foglio 15 part.lla 6, 7, 355, 8. Con **essa si autorizza la costruzione di mc.305,04**. A seguito del rilascio di essa, risulta depositata la Segnalazione di inizio lavori in data 15.04.2009 con prot.llo n°4654.

➤ Richiesta di Concessione di variante in corso d'opera protocollo n°3608 del 28/03/2011 inoltrata da SOGGETTO A" e "SOGGETTO B", consistente nella *"mancata realizzazione del piano interrato e della mansarda, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nel diverso utilizzo dei materiali di costruzione"*. Di essa si allega copia della stessa istanza e stralcio dell'elaborato grafico.

➤ Richiesta di adeguamenti urbanistici inoltrata dal Comune di Bel-

QUESITO N°6

monte Mezzagno alle ditte che hanno richiesto concessione di variante in corso d'opera con prot.llo n°4949 del 22.04.2011. Per essa il Comune richiedeva adeguamento del progetto ai limiti urbanistici previsti.

➤ Trasmissione del progetto di adeguamento da parte del tecnico incaricato dalle ditte intestatarie della concessione con prot.llo n°12347 del 19.10.2011 come richiesto dal Comune. Di essa si allega copia degli elaborati.

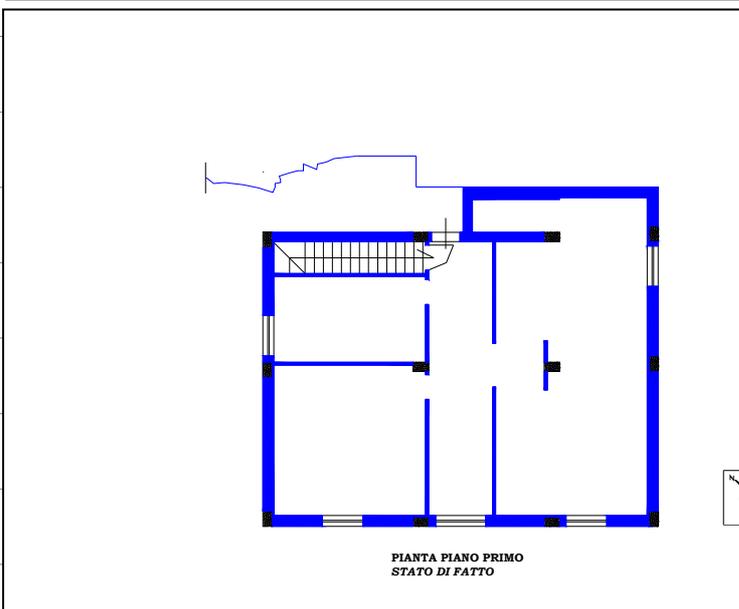
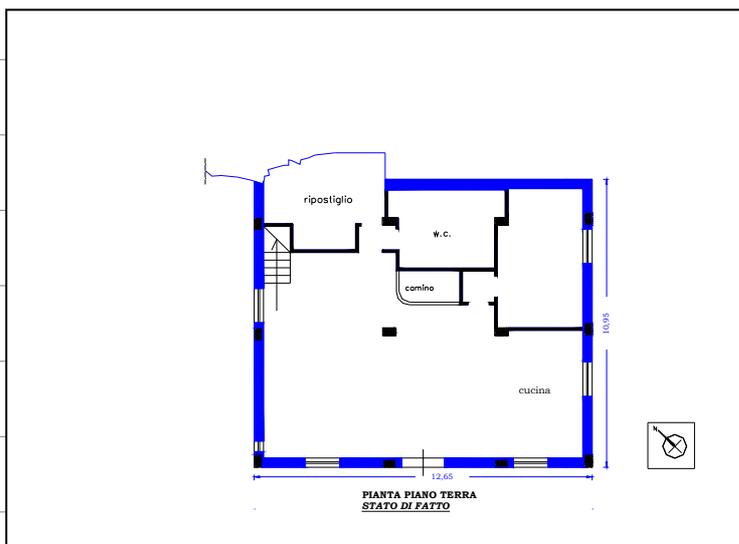
➤ Comunicazione sospensione lavori da parte delle ditte intestatarie della concessione con prot.llo n°12432 del 20.10.2011. Alla data del sopralluogo il fabbricato risulta incompleto nelle opere di finitura dei prospetti e del piano primo.

Rispondenza della costruzione. Sulla scorta della documentazione acquisita e del sopralluogo effettuato, la scrivente c.t.u. ha riscontrato delle difformità relativamente allo stato di fatto rispetto all'ultimo progetto di variante presentato al Comune e rispetto alla volumetria edificatoria consentita dallo strumento urbanistico. In particolare, lo stato di fatto del piano terra riporta la stessa dimensione e distribuzione degli spazi interni rappresentati nell'ultimo progetto di variante depositato al Comune ma non coincide il conteggio dei dati metrici allegati. In merito al piano sovrastante, lo stato di fatto è totalmente difforme dall'ultimo progetto depositato, sia per la distribuzione interna degli spazi sia per la maggiore volumetria realizzata. Pertanto, ai fini della regolarità urbanistica dell'immobile, si è proceduto al conteggio dei costi necessari per la demolizione delle opere eccedenti

QUESITO N°6

la cubatura concessa ed il relativo ripristino dei luoghi elaborando un Computo Metrico estimativo (che più avanti verrà indicato "C.M.E.") che fa riferimento all'ultimo Prezzario Regionale che è relativo all'anno 2013.

Sono state elaborate due tavole grafiche indicanti rispettivamente lo stato di fatto ed il progetto di massima delle opere di demolizione e ricostruzione, quest'ultima necessaria per l'elaborazione del Computo Metrico Estimativo. Si riportano di seguito gli stralci dello stato di fatto contenuti negli elaborati grafici che si trovano interamente allegati nel fascicolo di c.t.u.



QUESITO N°6

RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nella tavola di progetto delle demolizioni/ricostruzioni, si è proposta una possibile soluzione di ripristino nella quale si è tenuto conto delle minori spese d'intervento, cambiando la destinazione d'uso di tutta quella parte di volume non sanabile. In particolare, si è rappresentata una loggia al piano terra ed un terrazzo al piano sovrastante.

Dal C.M.E. redatto sulla scorta della tavola di progetto suindicata, risulta che per il *ripristino dei luoghi* secondo la volumetria massima consentita e concessa, occorre realizzare delle opere aventi un costo stimato di **€ 31916,12** (Valore del C.M.E.). Si riportano di seguito le attività e i relativi costi necessari per la regolarità urbanistica, costi che con quelli stimati del C.M.E., saranno detratti dal valore di stima.

ATTIVITA' E COSTI PER LA REGOLARITA' URBANISTICA.

Per la regolarità dell'immobile sono state individuate e stimate le spese di tutte le attività necessarie e per esse si precisa che per ciascuna voce sono stati conteggiati dei costi suscettibili di variazione in quanto oltre alla spesa relativa all'attività professionale del tecnico incaricato, si conteggiano anche delle spese fisse che vengono periodicamente variate dagli stessi uffici di competenza.

□ **Depositi Agenzia del Territorio.** Trattandosi di un immobile in corso di costruzione, all'ufficio catasto il fabbricato è stato inserito in mappa ma senza ancora il Documento Fabbricato. Pertanto occorre prevedere l'elaborazione e la presentazione del Documento Fabbricato (DocFa) all'Agenzia del Territorio. I costi stimati sono i seguenti:

Spese fisse € 50,00

Spese tecniche € 750,00

QUESITO N°6

Totale spese DOCFA € 800,00

Depositi Sportello Unico dell'Edilizia. Per la presentazione al competente Comune del progetto adeguato allo strumento urbanistico, per la riattivazione dei lavori e per la direzione lavori occorre incaricare un tecnico per l'elaborazione e presentazione allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune competente del nuovo progetto di variante secondo le prescrizioni urbanistiche ed il volume concesso. Inoltre entro 15 gg. dal fine lavori comunicato allo stesso ufficio, l'avente titolo (titolare della concessione, proprietario, etc) dovrà presentare a firma di un tecnico abilitato, la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA). Per tali attività, i costi stimati sono i seguenti:

Spese fisse indicative (bolli e diritti fissi) € 150,00

Lavori edili (come da Computo metrico estimativo) € 31916,12

Spese tecniche (progettazione, D.L. e SCA) €10000,00

Totale spese per regolarizzazione e depositi S.U.E. €42066,12

TOTALE COSTI REGOLARITA' URBANISTICA € 42866,12

QUESITO N°7. Indicare lo stato di possesso dell'immobile.

QUESITO N°7

L'immobile è abitato dal nucleo familiare degli stessi debitori.

QUESITO N°8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

QUESITO N°8

Non risultano vincoli a carico dell'acquirente relativi a domande giudiziali e/o ad atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

L'unico onere esistente è quello già sopra esposto, relativo al ripristino del volume edificatorio prescritto nella concessione edilizia rila-

sciata per l'immobile oggetto di pignoramento. Per esso, avendo rilevato una volumetria edificatoria dello stato di fatto superiore a quella concessa, la scrivente ha stimato i costi necessari per l'adeguamento allo strumento urbanistico.

QUESITO N°9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

QUESITO N°9

Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

QUESITO N°10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

QUESITO N°10

Dalla lettura degli atti di provenienza anteriori al ventennio, non risulta alcun altro peso e onere gravante sul bene pignorato.

QUESITO N°11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

QUESITO N°11

L'immobile pignorato è costituito da una villetta unifamiliare, pertanto la gestione delle spese ordinarie e straordinarie è a carico esclusivamente della ditta proprietaria.

QUESITO N°12. Procedere alla valutazione del bene

QUESITO N°12

CRITERI DI STIMA

La stima del bene sarà affrontata utilizzando il *metodo di stima sintetico comparativo* e quello *analitico per capitalizzazione del reddito*: la media calcolata fra le due stime fornirà il valore di mercato medio dell'immobile. **Si precisa che per la stima dell'immobile la scrivente ha fatto riferimento alla superficie realizzata e rilevata al momento del sopralluogo.** Il valore stimato per il ripristino dei

luoghi dell'immobile secondo quanto concesso dal competente

Comune, già precisato nei paragrafi precedenti, verrà detratto dal

valore di mercato individuato dalla c.t.u., mentre per le opere di fini-

tura non ancora realizzate, si tiene conto nelle percentuali di deprez-

zamento applicate in ciascun metodo.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO consiste

nell'individuazione di alcuni parametri fisici comuni tra il bene da

esaminare ed una classe di beni di caratteristiche simili presenti nel

mercato. Il parametro di riferimento scelto è il prezzo medio di vendi-

ta al metro quadrato relativo a uu.ii. ricadenti nella stessa zona ove

ubicati gli immobili oggetto di stima. Tali dati sono stati ricercati fra

le proposte di vendita da parte di Agenzie Immobiliari e le più recenti

pubblicazioni dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato

Immobiliare - relativamente alle quotazioni immobiliari, rivalutate

semestralmente. Poiché la ricerca di proposte immobiliari non ha

prodotto risultati, si riportano esclusivamente i valori OMI relativi al

primo semestre 2017.

Individuato il valore medio al metroquadrato, esso varia in funzione

dei c.d. coefficienti di correzione, relativi alle caratteristiche proprie

dell'immobile oggetto di stima. Il coeff. di correzione (K) viene calcola-

to secondo la seguente formula: $K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentua-

le di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile.

IL METODO DI STIMA ANALITICO consiste, in un mercato di libera

concorrenza, nel calcolo del reddito annuale netto diviso il saggio di

capitalizzazione individuato. Per determinare il valore medio

dell'affitto al metroquadrato dell'immobile, sono state ricercate pubblicazioni da parte di Agenzie Immobiliari relativamente all'offerta in locazione di uu.ii. ubicate in zone limitrofe e ci si è riferiti ai dati più recenti pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) rivalutate semestralmente.

IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO si basa sulla seguente formula: $V = Sc \times Vamq$, dove:

V è il più probabile valore di mercato del bene preso in esame;

Sc è la superficie commerciale;

Vamq è il valore dell'appartamento al metroquadrato.

Per il calcolo della superficie commerciale (Sc) si ha:

$Sc = SL + S1 \times x + \dots + Sn \times z$, dove:

SL è la superficie lorda dell'u.i. (compresi tramezzi e tompagni);

S1,... Sn sono le superfici degli spazi accessori;

x, ... z sono dei coefficienti tabellati da attribuire agli spazi accessori.

Per il calcolo della superficie lorda si fa riferimento al documento riepilogativo redatto secondo il Codice delle Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate. Si precisa che l'indicazione della superficie del terreno circostante è desunta dalle risultanze catastali.

Calcolo della superficie commerciale (Sc):

SUPERFICIE lorda PRINCIPALE (ABITABILE)

Piano terra mq. 138,00

Piano primo mq. 130,00

Totale superficie lorda principale mq. 268,00

QUESITO N°12

SUPERFICIE SPAZI ACCESSORI

Terreno di pertinenza mq. (10168 – 138) = 10030

[(mq.25 x 10%) + (mq.10005 x 2%)]

Totale superficie spazi accessori mq. 202,60

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq. 470,60

In c.t. **Sc = mq 470,00**

Per il calcolo del valore dell'u.i. al metroquadrato (Vamq) si ha:

$V_{amq} = V_m \times K$, dove

V_m è il valore al metroquadrato di immobili appartenenti alla stessa categoria e ubicati in aree limitrofe;

K è il prodotto di più coefficienti di correzione ($K_1 \times K_2 \dots \times K_n$).

Per la determinazione del valore al metroquadrato, la scrivente ha ricercato on line proposte di vendita da parte di Agenzie immobiliari di immobili ubicati in zone limitrofe ed aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima ma per essa non si è prodotto alcun risultato. Pertanto sono stati ricercati i dati più recenti OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che risultano fino a data odierna relativi al primo semestre 2017 e più specificatamente relativi agli immobili ubicati nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in fascia extraurbana/zona Rurale, codice di zona R2 con destinazione residenziale e tipologia di ville e villini.

Si riportano di seguito i risultati della ricerca

▪ PUBBLICAZIONE VENDITA OMI “*min. €335,00/mq e mas. €495,00/mq.*”

Valore medio dati OMI:

€ (335+495) / 2 =

€ 415,00/mq.

QUESITO N°12

Valore medio di vendita (proposto)

Vm = 415,00/mq.

CALCOLO COEFFICIENTE DI CORREZIONE. Il coeff. di correzione (K)

viene calcolato secondo la seguente formula:

$K = 1 + (p/100)$, dove p è la percentuale di apprezzamento o di deprezzamento applicato all'immobile. Più precisamente viene calcolato

riferendosi agli standards relativi all'unità immobiliare (standard

sociale, dimensione, posizione e qualità del manufatto).

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

I coefficienti che si applicheranno sono desunti dalle tabelle pubblicate sul testo degli autori "Carnevali, Curatolo, Palladino" che sintetizzano i valori da attribuire sulla scorta delle caratteristiche riscontrate negli immobili da stimare. I coefficienti che si applicano sono i seguenti:

K1 = Lo standard sociale. *Esprime la qualità dell'edificio rispetto a quelli medi della zona.* La villetta è coerente tipologicamente all'edilizia circostante, ovvero villette unifamiliari a uno o due piani con tetto a falde. Pertanto si attribuisce un valore unitario. **K1= 1,00**

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

K2 = Dimensione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento per l'u.i. di taglio piccolo e un deprezzamento per quelli di taglio grande.* Lo stato di fatto dell'u.i. presenta una superficie utile di oltre mq. 150,00 che secondo la tabella contenuta nel testo di riferimento sopra precisato, porterebbe ad un deprezzamento pari al 7,5%. La scrivente, non trascurando la proiezione futura dell'immobile relativamente all'effettivo volume edificabile urbanisticamente, ritiene di potere più verosimilmente attribuire un deprezzamento pari al 2%. Pertanto si

QUESITO N°12

attribuisce un deprezzamento pari al 2%. **K4 = 0,98**

K3 = Posizione dell'u.i. *Esprime un apprezzamento o un deprezzamento che tiene conto del piano, della vista e della relativa esposizione. L'u.i. insiste su un'area particolarmente panoramica, circondata da ampio terreno di pertinenza. Si attribuisce pertanto un apprezzamento pari al 5%. **K5 = 1,05***

K4 = Caratteristiche del manufatto. *Esprime un apprezzamento o deprezzamento che tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'u.i. in esame e del suo stato di manutenzione. L'edificio allo stato attuale risulta incompleto, con opere di finitura da realizzare, precisando che il C.M.E. elaborato dalla c.t.u. è relativo alle sole opere necessarie per il ripristino dei luoghi secondo quanto concesso. Pertanto si attribuisce un deprezzamento pari al 20%. **K6= 0,80***

$$K_{tot} = 1,00 \times 0,98 \times 1,05 \times 0,80 = 0,8232$$

$$V_{mq} = V_m \times K_n = \text{€}415,00 \times 0,8232 = \text{€} 341,63/mq$$

Dovendo moltiplicare il valore di vendita dell'appartamento al metro-quadrato per la superficie commerciale, si procede come segue:

$$V = S_c \times V_{mq} = \text{€}341,63 \times mq \text{ 470,00} = \text{€}160566,10.$$

IL METODO DI STIMA ANALITICO si basa sulla formula:

$$V = R_n/i, \text{ dove:}$$

V è il più probabile valore di mercato dell'immobile;

R_n è il reddito annuo netto;

i è il tasso reale di capitalizzazione.

Per il calcolo del reddito annuo netto (R_n) si applica la seguente formula:

QUESITO N°12

$$R_n = R_l - P$$

R_l = Reddito annuo lordo;

P = passività calcolate come percentuale di R_l (incidenza annua lavori straordinari, tasse, sfitto, altro).

Per determinare il valore medio dell'affitto dell'appartamento al metroquadrato, ci si è riferiti ai dati disponibili pubblicati dall'Agenzia delle Entrate che si riferiscono al primo semestre 2017 e più specificatamente relativi agli immobili ubicati nel Comune di Belmonte Mezzagno (Pa), in fascia extraurbana/zona Rurale, codice di zona R2 con destinazione residenziale e tipologia di ville e villini. Riassumendo i dati, si hanno i seguenti valori di riferimento:

PUBBLICAZIONE LOCAZIONE OMI "min. €1,00/mq e mas. €1,40/mq.

Valore medio dell'Agenzia delle Entrate:

$$€(1,00+1,40) / 2 = €1,20/mq.$$

$V_m = €1,20/mq.$

Il reddito mensile lordo (R_m) dell'u.i. specifica, è dato dal prodotto del valore locativo al metroquadrato (V_m) per la superficie commerciale dell'appartamento, pertanto: $R_m = €1,20 \times mq \ 470,00 = €564,00.$

Approssimando in c.t. il prodotto ottenuto, si ha:

Reddito mensile lordo: €550,00.

Da questo dato si ricava il reddito lordo annuo:

$$**R_l = €550,00 \times 12 = €6600,00.**$$

Per il calcolo del Reddito netto annuo netto (R_n), si applica al reddito lordo una detrazione in percentuale derivante dalle passività relativa alle tasse e all'incidenza annua per lavori di manutenzione

QUESITO N°12

straordinaria. Pertanto, dato alle passività (P) un'incidenza del 20%,

si ha:

$$R_n = \text{€}6600,00 - 20\% = \text{€}5280,00.$$

Per il calcolo del tasso di capitalizzazione (i), esso oscilla ordinariamente fra il 2% ed il 6%. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche stesse dell'u.i., si attribuisce il seguente indice:

$$i=3,5\%$$

$$V = R_n/i = \text{€}5280,00 / 3,5\% = \text{€}150857,14.$$

VALORE FINALE E BASE D'ASTA.

Si adotta come “**il più probabile valore di mercato**” la media tra i valori ottenuti da ciascun metodo di stima: € (160566,10 - 150857,14) / 2 = €155711,62.

Al valore stimato si detraggono le spese necessarie per la regolarizzazione catastale ed urbanistiche già rappresentate al “quesito n.6” e stimate per un valore pari ad € 42866,12.

Pertanto: € (155711,62 - €42866,12) = €112845,50 che in c.t. si approssima ad €112850,00.

VALORE FINALE € 112850,00 (EURO centododicimilaottocentocinquanta/00).

QUESITO N°12

Per la determinazione del prezzo base d'asta, si è tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e delle sue caratteristiche e problematiche urbanistiche sopra esposte. Per tali ragioni la scrivente propone un ribasso del valore di mercato sopra determinato pari a circa il 20%. Pertanto si fissa il **Prezzo base d'asta ad € 90000,00 (euro novantamila/00)**

□ **Deposito Assessorato Energia Sicilia.** Per la vendita di immobili residenziali, occorre l'Attestazione per la Prestazione Energetica (APE) a firma di un professionista iscritto all'albo del catasto Energetico Regione Sicilia.

Totale spese A.P.E. € 250,00

Si riassumono i seguenti valori di stima:

VALORE DI MERCATO€ 112850,00

VALORE UNITARIO STIMATO € 240,10/mq.

Prezzo base d'asta € 90000,00

SPESE vendibilità immobile (APE).....€ 250,00

QUESITO N°13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

QUESITO N°13

L'immobile è oggetto di pignoramento per l'intera quota in quanto è quota indivisa fra i debitori esecutati.

QUESITO N°14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

QUESITO N°14

Dal Certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Palermo entrambi i debitori risultano emigrati al Comune di Belmonte Mezzagno in data 21/03/2012.

Dal Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Belmonte Mezzagno risulta che la residenza anagrafica di entrambi i debitori è quella dello stesso immobile pignorato, ovvero Via Coda di Volpe n°20/E. Pertanto alla data del pignoramento i debitori risultano già residenti nello stesso immobile oggetto della procedura.

QUESITO N°14

Dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Palermo, risulta che i debitori hanno contratto matrimonio in data 07/10/2004. Nel certificato di matrimonio non è stata riportata alcuna annotazione, pertanto i debitori risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

Tanto dovuto per il proprio incarico.

Palermo, 02 Febbraio 2018

Consulente **Tecnico d'Ufficio**

(arch. Giulia Ajello)