

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dr. C. CAMILLERI

PROCEDURA ESECUTIVA : n. 83/2012 R.G.Es

PROMOSSA DA : Banca Carige S.P.A.

CONTRO: XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

- Data conferimento dell'incarico : 16/05/2013
- Scadenza del termine originario: 45° giorno antecedente l'udienza del 17/10/2013 fissata per la determinazione delle modalità della vendita.
- Richiesta di proroga in data : 10/09/2013 esito: accoglimento per giorni 30

Premessa

Con decreto del 16/04/2013 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nominava me sottoscritta Arch. Pia Milano, consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione intrapresa dalla Banca Carige S.P.A. contro XXXXXXXXXXXX e in data 16/05/2013 mi conferiva l'incarico di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e, all'uopo, di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1. Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2. descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 3. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento 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;

- 4. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5. dica** dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6. indichi** il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7. 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;
- 8. riferisca** dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9. riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n.380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art.40 della L. 28/02/85 n.47 e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art.46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art.40, co.2 della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5 del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6 della citata L.47/85;

- 10. 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 con conguaglio);
- 11.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12. determini** il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita dei beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13. corredi** la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o World per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente – di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);
- 14. estragga** reperto fotografico – anche in formato digitale, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitomi, la sottoscritta C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 26/06/13 invitava l' Avv. Giovanni Santoro (legale rappresentante della Banca Carige S.P.A.) e l' esecutato XXXXXXXXXXXX, a presenziare all'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi rispettivamente nei giorni 03/07/13 (*allegato 1*), e 05/09/13 alle ore 11.00, dando loro appuntamento direttamente sul luogo dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

Il giorno 03/07/13 non sono presenti nessuna delle parti invitate sul luogo dell'appuntamento per dare inizio alle operazioni peritali. Per cui decido di rinviare le indagini di sopralluogo .

Successivamente, giorno 05/09/13 alle ore 11,00, ci si incontra sui luoghi del chiesto accertamento. Erano presenti la Sig.ra XXXXXXXXXXX, ex coniuge del Sig. XXXXXXXXXXX, comproprietaria dell'immobile.

Ivi ho dato inizio alle operazioni peritali.

La scrivente ha eseguito il rilievo metrico e fotografico (*allegato 3*).

Alle ore 12.30 la sottoscritta chiudeva le operazioni di sopralluogo e si impegnava ad eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini (*allegato 2*).

Il giorno 02/07/13 la scrivente si è recata presso l' U.T.C. del Comune di Misilmeri per richiedere copia della licenza edilizia e del certificato di abitabilità relativi all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, copia del certificato di Residenza e copia di certificato di matrimonio (*allegato 5*).

Sulla base della documentazione reperita, avendo ricercato, accertato ed acquisito ogni necessario dato amministrativo – tecnico - economico per il conseguimento del giudizio di stima, la sottoscritta può procedere alla risposta dei singoli quesiti posti:

1. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, comma II, c.p.c.

La documentazione del bene pignorato risulta completa ed idonea.

2. Individuazione e descrizione dell'immobile pignorato

L'immobile è sito in Misilmeri, Via Francesco Crispi, n° 268

Lo stesso risulta identificato al catasto Fabbricati del Comune di Misilmeri al:

FOGLIO	PART.LLA E SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	CATEGORIA E CLASSE	RENDITA
17	1483 sub 7	Via F. Crispi n.268; vani 5 - piano 2.	Ctg. A/3 Classe 2	€ 309,87

in testa alla Sig.ra Xxx xxx (*allegato 4*), in virtù dell'atto di donazione rogato dal Notaio Dott. Mario Marino il 30/10/1992, rep. n° 7949, registrato a Misilmeri il 18/11/1992 al n° 898.

Trattasi di un' appartamento posto al secondo piano di tre elevazioni fuori terra, con accesso da via F. Crispi, n° 268.

Il fabbricato confina con via Giusto Sucato, con proprietà Xxxxx, con proprietà Xxxxxxxx e con la Via F. Crispi.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai piani in latero-cemento, i muri esterni sono in conci di tufo squadrate ed i tramezzi in segati di tufo, la copertura è del tipo a terrazza, la scala e i balconi sono in c.a ; l'altezza netta interna è di m 3,20.

L'appartamento sviluppa una superficie utile di mq 66,55, così suddivisa:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE UTILE - MQ
Piano SECONDO	
Salone	24,65
Cucina	10,40
Camera da letto.	18,40
W.C.	3,60
Disimpegno	9,50
TOTALE SUPERFICIE UTILE	MQ 66,55

L'immobile sviluppa una superficie non residenziale di mq 29,52, così suddivisa:

La superficie coperta è di mq 102,00.

La superficie commerciale del piano 2 (*superficie coperta + 1/3 superficie balconi e terrazza e area esterna*) è di mq 111,84:

- $mq\ 102,00 + (mq\ 29,52 \times 1/3) = mq\ 111,84.$

Gli ambienti dell'appartamento sono rifiniti con intonaco del tipo civile e tinteggiati a ducotone, i pavimenti sono in ceramica di discreta qualità per gli ambienti cucina - soggiorno, bagno, balconi. L'ambiente cucina è costituito da una parete rivestita di piastrelle di ceramica. Il bagno, dotato di sanitari e rubinetterie di discreta fattura, hanno tutte le pareti rivestite in ceramica.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio con persiane.

Tutti gli ambienti sono in iscreto stato di manutenzione.

L'immobile è dotato d'impianto idrico, elettrico, di scarico.

3. Conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

La descrizione dell'unità immobiliare contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla situazione attuale riscontrata.

4. Difformità catastali

Nella visura catastale, l' oggetto di pignoramento, risulta in testa alla Sig.ra Xxxx xxxxxxxxx 11/09/1969, c. f. xxxxxxxxxx F246I. (*allegato 4*)

5. Stato di possesso del bene

L'unità immobiliare risulta appartenere, in ragione di ½ indiviso ciascuno, ai Sig.ri Xxxxxxxx nata a Misilmeri il 23/07/1962, c. f. xxxxxx F246Z,. Xxxxxxxx nato a

Misilmeri il 22/01/1956, c.f. xxxxxxxxx F246F e residente a Sassuolo nella via S. Michele n. 750, per averlo acquistato da potere della Sig.ra Xxx nata a Misilmeri 11/09/1969, c. f. xxxxxxxxx F246I, giusto atto di compravendita del 30/10/1992 rogato dal Notaio Dott. Mario Marino, rep. n° 7951, registrato a Misilmeri il 18/11/1992 al n° 899, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 27/11/ 1992 ai nn. 35565/49599. (*allegato 6*).

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, risulta essere abitato dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX nata a Misilmeri il 23/07/1962, c. f. xxxxxx F246Z, com proprietaria ed ex coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Misilmeri il 22/01/1956, c.f. xxxxxxxxF246F e residente a Sassuolo nella via S. Michele n. 750, come riferito dalla stessa sig.ra XXXXXXXXXXXX. (*allegato 7*).

6. Regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Il debitore, dalla dichiarazione della Sig.ra XXXXXXXXXXXX risulta separato.

7. Formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

8. Formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Sulla scorta della documentazione in atti si riportano, in ordine cronologico, tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato:

1. Ipoteca legale iscritta presso la conservatoria dei RR.II di Palermo in data 30 giugno 2005 ai nn. 11200/35298, dipendente da atto del 17 giugno 2005, repertorio n. 2562, per montante complessivo di euro 267.832,24 in favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A., con sede in Torino, c. f. 05165540013, contro XXXXXXXXXXXX.

2. Ipoteca legale presso la conservatoria dei RR. II. di Palermo in data 24 agosto 2007 ai nn. 14983/61684, ai sensi dell'articolo 77 del D.P.R. 601/73, dipendente da atto del 20 agosto 2007, repertorio n. 119082/1, per un montante complessivo di euro 25.953,04 in favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. con sede in Torino, codice fiscale 05165540013, contro il signor XXXXXXXXXXXX.
3. Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo in data 9 marzo 2011 ai nn. 1899/11747, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale Civile di Modena il 12 febbraio 2011, repertorio n. 383/2011, per un montante ipotecario di euro 68.000,00 a favore della BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVE E IMPERIA, con sede in Genova, codice fiscale 03285880104, contro il signor XXXXXXXXXXXX.
4. Verbale di pignoramento immobiliare del giorno 26 aprile 2012, repertorio n. 360/2012, trascritto il 21 maggio 2012 ai nn. 19705/24368, a favore della BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVE E IMPERIA e contro il signor XXXXXXXXXXXX.

9. Regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso. Conformità o difformità in relazione alla legislazione vigente con particolare riferimento agli art. 30 e 46 del T.U. di cui al D.P.R. 06/06/01 n.380 e all'art. 40 della legge 47/85 e succ. mod.

Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. del comune di Misilmeri, si evince che per l'appartamento e per l'intero immobile è stata presentata in data 30/09/1986 prot. n° 16445 domanda di sanatoria ai sensi della Legge n° 47/85 e successiva L.R. n° 37/85, a nome di XXXX XXX. (*allegato 8*).

Ai Signori XXXX XXXX e XXXXXXXX l'immobile in oggetto pervenne per accessione conseguente ad edificazione diretta su terreno acquistato giusta atto del 31/07/1963 ai rogiti del notaio Francesco Chiazzese di Misilmeri, registrato a Misilmeri il 20/08/1963 al n. 125, trascritto alla conservatoria dei RR.II. di Palermo il 13/09 1963 ai nn. 24664/28731.

Si precisa, che dal sopralluogo effettuato l'immobile non risulta conforme agli elaborati rilasciati dall'ufficio tecnico del comune di Misilmeri, per la distribuzione degli ambienti. (*allegato 7*).

Le stesse, non sono rappresentate in nessun elaborato grafico o catastale rilasciato dagli Enti. La ditta riferisce che tali opere sono state realizzate successivamente alla presentazione della domanda di sanatoria.. (*allegato 9*).

10. Determinazione del prezzo base di vendita dei beni oggetto di pignoramento

Si è scelto quale metodo di stima per determinare il più probabile valore di mercato, quello della stima sintetico-comparativa che determina il valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con beni immobili simili presenti nella zona.

Procederò, quindi, alla valutazione del bene immobile chiarendo preventivamente che il giudizio estimativo è riferito all'immobile nella condizione in cui si trova e quindi in conformità alla descrizione specificatamente sopra fatta, procedendo dunque alla valutazione dello stesso nella reale effettiva ed attuale consistenza, fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato.

La ricerca dei parametri significativi è stata effettuata direttamente analizzando i valori medi di riferimento desunti dall'Osservatorio dei Valore Immobiliari, pubblicati dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2013 semestre 1°. (*allegato 10*)

Nel determinare ed attribuire i valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui sorge l'immobile, delle caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche e delle caratteristiche tecnologiche e produttive.

Stima dell'immobile:

LOTTO UNICO						
QUOTA	FG.	PART. SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO	SUP. TOTALE MQ	STIMA

				€/MQ		
1/1	17	1483 sub 7	Via F. Crispi n.268; vani 5 - piano 2.	900,00	111,84	100.656,00

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si stima che il più probabile valore di mercato attribuibile al bene, oggetto di pignoramento, è pari a **€ 100.656,00** (Euro centomilaseicentocinquantasei/00);

LOTTO UNICO						
QUOTA	FG.	PART. SUB	UBICAZIONE E CONSISTENZA	VALORE DI MERCATO €/MQ	SUP. TOTALE MQ	STIMA
1/2	17	1483 sub 7	Via F. Crispi n.268; vani 5 - piano 2.	900,00	55,92	50.328,00

Pertanto, sulla base di quanto esposto, si stima che il più probabile valore di mercato attribuibile al bene, oggetto di pignoramento, è pari a **€ 50.328,00** (Euro cinciamilatrecentoventotto00).

11. Descrizione ed identificazione sintetica del bene o dei singoli lotti con l'indicazione del valore finale attribuito

- Immobile sito in Misilmeri, via Francesco Crispi n. 268, avente superficie commerciale di mq 111,84.

- Identificato al C.F. al Fg. 17 part.IIIa 1483 sub 7 – vani 5 – piano -2 - cat. A/3 - via Francesco Crispi n° 268;

- Valore finale attribuito all'intera unità immobiliare:

€ 100.656,00 (diconsi Euro centomilaseicentocinquantasei/00);

- **Valore finale attribuito ad un ½ dell'unità immobiliare:**

€ 50.328,00 (diconsi Euro cintamilatrecentoventotto00).

Avendo assolto all'incarico ricevuto, si chiude la presente relazione che si compone di dodici pagine e n° 11 allegati.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Termini Imerese, li

Il C.T.U.

Dott. Arch. Pia Milano

ALLEGATI:

1. Copia avvisi di sopralluogo del C.T.U. ai debitori esegutati e al creditore
2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Visura
5. Richiesta documentazione
6. Copia titolo di proprietà
7. Certificato di residenza e di matrimonio
8. Copia conforme istanza di sanatoria, Relazione tecnica e rilievo fotografico, Stralci IGM, catastale, aerofotogrammetrico, planimetria della zona, piante-prospetti e sezioni, Certificato di idoneità sismica, Perizia Giurata sullo stato delle opere, Accatastamento.
9. Rilievo opere non conformi agli elaborati grafici rilasciati dal Comune
10. Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia del Territorio.
11. Cd Rom contenente relazione e documentazione fotografica.