

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
PROC N. 105-2005

PROMOSSO DA

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.R.L.
(E PER ESSA SERVIZI IMMOBILIARI BANCHE S.I.B. S.P.A.)

NEI CONFRONTI DI

"A, B E C*"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA
LOTTO C

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 113 PIANO PRIMO,
IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 6 E SUB 7 E QUOTA
PARI AD ¼ INDIVISO DI LASTRICO SOLARE IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA
DALLA P.LLA 1008 SUB 14 E SUB 15
(P.TI 6 E 9 DEL PIGNORAMENTO)

* Il nominativo degli esecutati è indicato in un separato documento allegato alla presente



TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE VI - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. ES. DOTT.SSA VALENTINA IMPERIALE
PROCEDIMENTO N. 105/2005 R. G. ES.
PROMOSSO DA ISLAND FINANCE 2 (ICR7) S.R.L.
NEI CONFRONTI DI "A, B, E C"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA - LOTTO C

IMMOBILE SITO IN BAGHERIA, VIA G. LO BUE N. 113 PIANO PRIMO, IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 6 E SUB 7 E QUOTA PARI AD ¼ INDIVISO DI LASTRICO SOLARE IDENTIFICATO NEL FG 13 DEL N.C.E.U. DI BAGHERIA DALLA P.LLA 1008 SUB 14 E SUB 15

1. PREMESSA

Con il provvedimento del 29.01.2016 il precedente Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato CTU nell'ambito della procedura esecutiva n. 105/2005 R. G. Es., fissando la mia comparizione per il successivo 23.02.2016 per il giuramento di rito.

In tale occasione mi ha posto i seguenti quesiti:

- 1) *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (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, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile [...]:*

a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento [...] 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.*

c) *ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).*



- 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 [...] Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L 47/85 [...] 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 per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva. [...]*
- 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) *indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 3) *Rediga quindi, in fascicoletti separati, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:*
- a) *l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei confini, degli accessi e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori*



- (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, ovvero elencare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione 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, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.*
- c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*
- d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*
- e) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno 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).*
- 4) Provveda inoltre l'esperto:*



- a) *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
- b) *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
- c) *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso gli uffici pubblici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.*
- 5) *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*
- 6) *Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

La presente relazione riassume le attività svolte e le conclusioni cui sono pervenuto dopo avere ultimato lo studio dei documenti, gli accertamenti catastali e quelli sopralluogo, nonché le indagini di mercato per la stima del prezzo da porre a base d'asta per



l'immobile pignorato nell'ambito della procedura esecutiva n. 105-2005 ed indicato come **Lotto C** nella relazione riepilogativa.

2. BENE OGGETTO DEGLI ACCERTAMENTI E DELLA STIMA

I beni oggetto della presente relazione di stima sono quelli indicato come **Lotto C** nella relazione riepilogativa e descritti ai **punti n. 6 e n. 9 dell'atto di pignoramento immobiliare**, notificato agli esecutati in data 08.02.2005 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 01 marzo 2005 ai nn. 10552/6320, con il quale è stata sottoposta a pignoramento, tra gli altri, un

“... 6. Appartamento di sei vani e mezzo sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue 113 piano primo iscritto al N.C.E.U. di Bagheria al fg 13 p.lle 1008/6 e 1008/7;

...

9. ¼ di quota in piena proprietà del lastrico solare di complessivi mq 100 sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue 113 piano quinto iscritto al N.C.E.U. di Bagheria al fg 13 p.lle 1008/14 e 1008/15 ...”.

3. CRITERIO DI STIMA

Poiché il fine del presente giudizio di stima è quello di determinare il valore dell'immobile, occorre individuare tra i vari “aspetti economici” quello che, nel caso in esame, appaia il più idoneo.

Nel caso specifico è indubbio che l'aspetto economico da prendere in considerazione è quello del “**più probabile valore di mercato**”, cioè quel valore che il bene



assume in un mercato ordinario, in quanto rispondente ad un giudizio di equivalenza tra il suo valore intrinseco ed una certa quantità di denaro.

La stima dovrà condurre alla determinazione del valore “più probabile”, cioè quello che avrebbe maggiori possibilità di attribuzione, allorquando l'immobile venisse posto in vendita rispondendo alle leggi della domanda e dell'offerta in regime di libero mercato.

Conformemente a quanto previsto dalla dottrina dell'estimo, nel caso del bene in esame, è possibile la determinazione del più probabile valore di mercato qualora il tipo di bene considerato abbia un mercato, o comunque abbia la possibilità di crearsi un mercato.

Dovendo stabilire quale sia il prezzo che assumerebbe l'immobile in caso di compravendita si entra nel campo della previsione, in quel regime di “ordinarietà” che esclude tutto ciò che sia di eccezionale, e si riferisce perciò al mercato composto da probabili ed ordinari compratori e da probabili e ordinari venditori.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Il procedimento di stima utilizzato per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene in oggetto è quello sintetico.

Esso si basa sull'individuazione, tramite apposite indagini di mercato, di alcuni parametri, o elementi significativi, e il loro successivo raffronto con altri elementi riferiti a realtà immobiliari note o di caratteristiche analoghe.

L'indagine deve tenere conto, al fine di una corretta applicazione del procedimento



sintetico (basato sulla comparazione), delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ma anche del contesto immobiliare in cui sono inseriti, e principalmente della situazione contingente del mercato immobiliare al momento in cui si procede alla valutazione.

E' evidente che la stima dei valori di mercato, giacché oggetto d'ipotesi, deve tenere conto anche dei fatti storici del mercato immobiliare, cioè dei prezzi.

Fra questi ho fatto riferimento a quelli rilevati nell'ultimo periodo dalle strutture specialistiche, e relativi ad immobili comparabili per ubicazione, stato d'uso e consistenza.

Nell'applicazione del procedimento sintetico, al fine di definire le caratteristiche dell'immobile, ho fatto riferimento al p.to 4.41.1 della norma UNI 10750, in base al quale, i parametri oggetto di valutazione, sono i seguenti:

a) caratteristiche estrinseche di ubicazione, di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle

quotazioni di mercato:

- *assetto urbanistico, servizi e collegamenti;*
- *contesto ambientale ed economico-sociale;*
- *condizioni generali di mercato;*

b) caratteristiche intrinseche del complesso immobiliare e dell'immobile:

- *anno di costruzione;*
- *tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione;*
- *livello estetico e qualità architettonica;*



- *livello di piano, esposizione, luminosità;*
- *superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria;*
- *razionalità distributiva degli spazi interni;*
- *servizi ed impianti tecnologici;*
- *finiture;*
- *pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.);*
- *servizi e comproprietà condominiali;*
-
- *destinazione d'uso e capacità di reddito ...”.*

Dalla stessa norma (p.to 4.4.2) ho tratto i parametri “... per il computo della superficie commerciale ... [secondo i quali si] deve considerare:

- a) *la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- b) *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- c) *le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box ecc ...).*

4.4.2.1. *Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:*

- a) *100% delle superfici calpestabili;*
- b) *100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) *50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali.*



Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e terrazze scoperti;*
- b) 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)*
- c) 35% dei patii e porticati;*
- d) 60% delle verande;*
- e) 15% dei giardini di appartamento;*
- f) 10% dei giardini di ville e villini ...”.*

5. ACCERTAMENTI E VERIFICHE

Preliminarmente ho acquisito, presso l’Agenzia delle Entrate di Palermo, la documentazione catastale aggiornata ed ho poi acquisito l’atto di provenienza del bene.

Successivamente ho chiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di Bagheria la documentazione relativa alla regolarità edilizia dell’edificio in cui, al piano terra, insiste l’immobile.

In data 18.09.2017, congiuntamente al Custode giudiziario, ho effettuato gli accertamenti sopralluogo, durante i quali ho effettuato alcuni rilievi metrici e fotografici.

Successivamente agli accertamenti sopralluogo, con separati accessi, ho condotto



le indagini di mercato necessarie ad acquisire i dati ed i parametri per la corretta applicazione del procedimento di stima, come esposto nel precedente paragrafo.

6. PROVENIENZA, INDIVIDUAZIONE CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIA

6.1 PROVENIENZA

I beni oggetto della presente, indicati ai p.ti 6 e 9 dell'atto di pignoramento, sono pervenuti all'esecutato A con l'atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003 (cfr. all.to 1) trascritto a Palermo il successivo 19 luglio ai nn. 30753/22161, in forza del quale gli è stata assegnata *"... la piena proprietà [di un] appartamento facente parte di un edificio sito a Bagheria nella via Giuseppe Lo Bue con accesso dal civico n. 113, posto al primo piano composto di sei vani e mezzo catastali; confinante con detta via, , con proprietà Viscuso e proprietà Mineo... in catasto censito nel NECU del Comune di Bagheria al foglio 13 particella 1008 subalterno 6 e particella 1008 sub 7 graffate, via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 1 categoria A/3, classe 3[^], vani 6,5 [e] la quota pari ad 1/4 [del] lastrico solare facente parte di un edificio sito a Bagheria nella via Giuseppe Lo Bue con accesso dal civico 113, esteso circa metri quadrati cento (mq 100) ... confinante con detta via, proprietà Viscuso e proprietà Mineo ... in catasto censito nel NECU del Comune di Bagheria al foglio 13 particella 1008 subalterno 14 e particella 1008 sub 15 graffate, via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 5 lastrico solare ..."*.

6.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che gli immobili



oggetto della presente sono oggi accertati al N.C.E.U. del Comune di Bagheria, nel **foglio**

13:

- dalla **particella 1008 sub 6 e particella 1008 sub 7** che identifica un immobile con indirizzo “... via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 1 ...” classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani ed una superficie catastale di mq 144, in testa all’esecutato A per la “... proprietà per 1/1 ...” (cfr. visura all.to 2);
- dalla **particella 1008 sub 14 e particella 1008 sub 15** che identifica un immobile con indirizzo “... via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 5 ...” classato come “... lastrico solare ...”, privo di dati sulla consistenza, in testa all’esecutato A per la “... proprietà per 1/4 ...” ed a terzi per la restante quota (cfr. visura all.to 3).

6.3 REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo quanto risulta dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico di Bagheria è emerso quanto di seguito.

L’edificio in cui insistono i beni oggetto della presente è stato realizzato in forza del “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” (cfr. all.to 4) rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970) in forza del quale è stata autorizzata la realizzazione di “... una casa di tipo economico popolare [nel] rione S. Marina ...” secondo i grafici sui quali la Commissione Edilizia ha espresso il parere favorevole nella seduta del 9.11.1966 (cfr. all.to 5).

Con il “Permesso di abitabilità n. 67/03” del 05 giugno 2003 (cfr. all.to 6) il Dirigente



del settore VI del Comune di Bagheria ha dichiarato abitabile¹ il “... piano primo con accesso dalla via Lo Bue n. 113 (sub 6 e 7) composto da ingresso, cucina, cinque camere, bagno, ripostiglio, corridoio, balcone su via G. Lo Bue, con destinazione civile abitazione ...”; nulla risulta in merito all’agibilità del lastrico solare ubicato al quinto piano.

All’esito degli accertamenti sopralluogo e dal confronto tra gli elaborati progettuali approvati e lo stato dei luoghi, sono emerse alcune difformità tra quanto autorizzato e quanto rilevato sopralluogo.

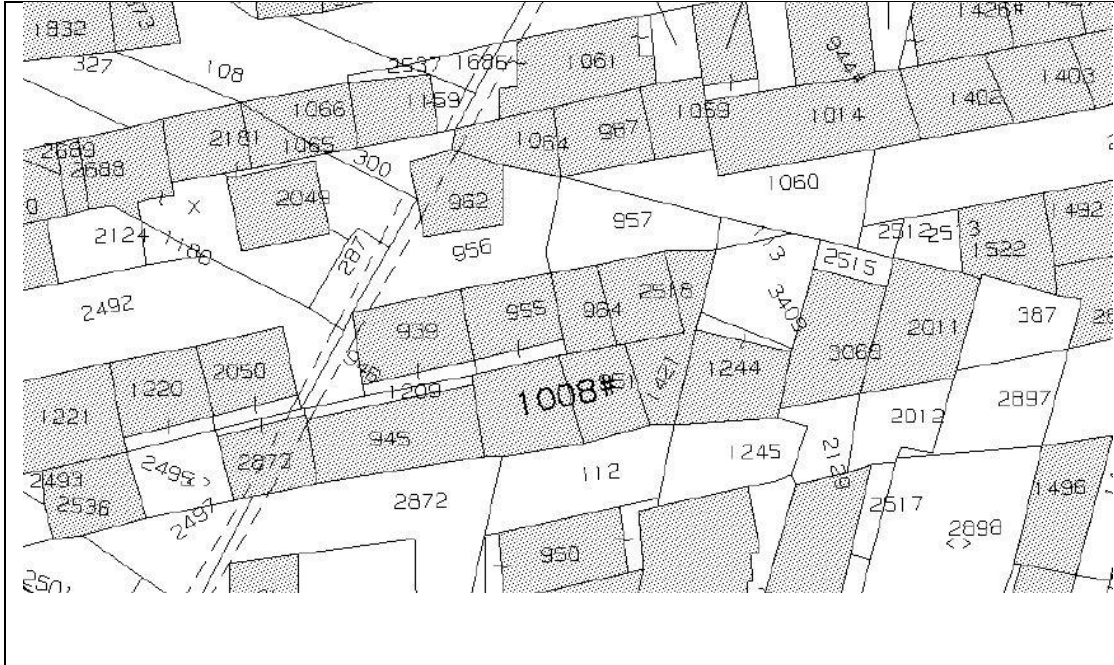
7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Come già scritto, alla presenza del Custode Giudiziario e del debitore A, il 18.09.2017 ho effettuato gli accertamenti sopralluogo dai quali è emerso quanto di seguito.

Il bene staggito nell’ambito della procedura esecutiva in intestazione è un immobile a destinazione residenziale, che insiste all’interno dell’edificio identificato catastalmente, nel foglio 13 del N.C.E.U. di Bagheria, dalla p.lla 1008 (cfr. foto da 1 a 3 ed estratto di mappa all.to 7).

¹ La descrizione degli ambienti riportata nel certificato di abitabilità è conforme alla quanto rappresentato nei grafici allegati al progetto approvato ma difforme con quanto accertato sopralluogo e quanto rappresentato catastalmente





Si tratta di un appartamento al primo piano, con accesso dal civico n. 113 della via Giuseppe Lo Bue, ubicata nella zona periferica di sviluppo del centro urbano di Bagheria (cfr. foto 4).





L'appartamento (identificato dai sub. 6 e 7) è unico al piano e si affaccia sulla via G. Lo Bue con un balcone unico.

Dal pianerottolo di primo piano un disimpegno distribuisce una prima camera ed un corridoio distribuisce, su entrambi i lati, gli altri ambienti dell'immobile.

A sinistra del corridoio sono distribuiti un ambiente soggiorno con cucina ed una camera, tutti serviti dal balcone con affaccio sulla via Lo Bue.

A destra del corridoio sono ricavati una camera ed un servizio w.c. con vasca.

In fondo al corridoio si trova un ripostiglio, privo di aperture, il secondo servizio w.c., che si affaccia con una finestra sul retro del fabbricato, ed una camera (cfr. foto da 5 a



16).

La pavimentazione dell'immobile è realizzata con piastrelle di ceramica, di tipologia differente tra le stanze (la cui tipologia è databile all'epoca di realizzazione del fabbricato) e negli ambienti di servizio (cucina e bagni).

Le pareti sono realizzate al civile, con intonaco a base di calce e carta da parati nelle camere; le pareti dei servizi e della cucina sono rifinite con piastrelle quasi fino al soffitto.

Gli infissi esterni, dotati di persiane ed in mediocri condizioni, sono in legno con vetri a lastra singola, mentre le porte interne sono in legno tamburato di tipo ordinario.

Uno dei due servizi w.c. è dotato di vasca e di tutti gli ordinari apparecchi sanitari, mentre il secondo (non rappresentato negli elaborati progettuali approvati) è dotato di vaso e lavabo.

L'impianto elettrico, funzionante, è realizzato sottotraccia; dell'impianto non mi sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

L'impianto idrico, realizzato sottotraccia, è risultato funzionante.

L'appartamento è risultato privo di riscaldamento autonomo e dell'Attestato di prestazione energetica; nella stima del valore da porre a base d'asta ho tenuto conto del costo, stimabile pari ad € 150,00, per l'ottenimento dell'Attestazione.

Nel complesso l'immobile è risultato in mediocri condizioni, con diffuse manifestazioni di ammalormenti all'interno degli ambienti che interessano sia i soffitti sia le



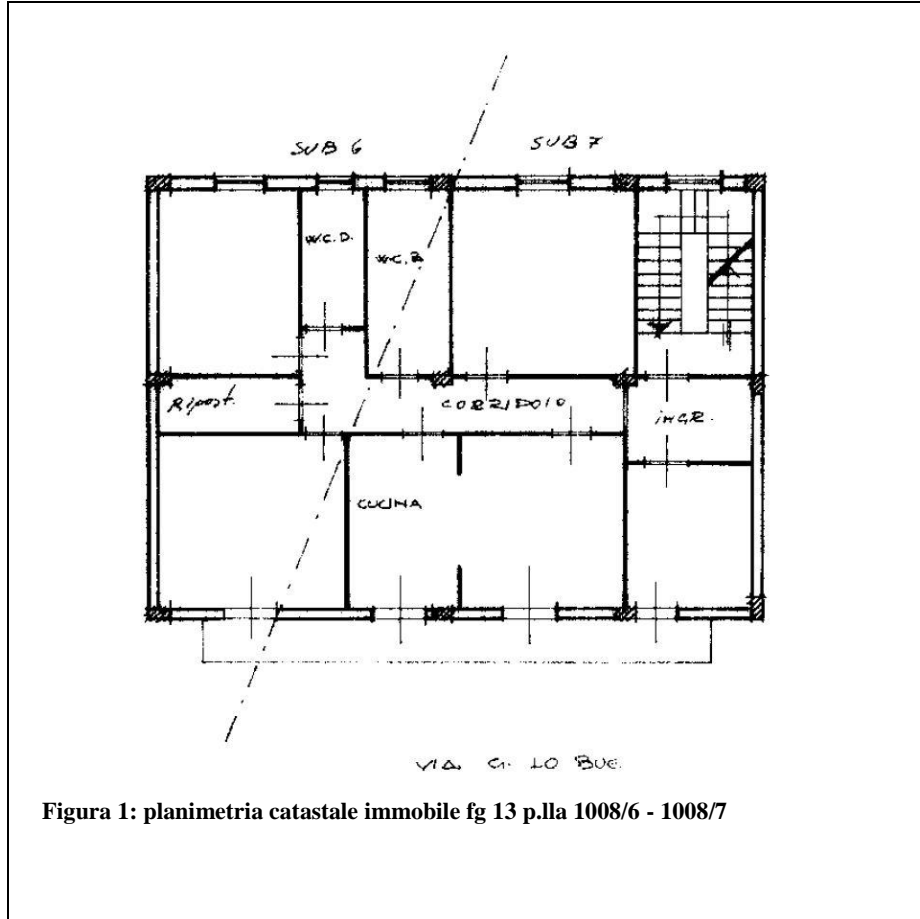
pareti (diversi distacchi della carta da parati).



La distribuzione interna dell'appartamento è risultata **conforme** con la



rapresentazione catastale (cfr. planimetria catastale all.to 8) ma **difforme** dai grafici allegati al progetto autorizzato.



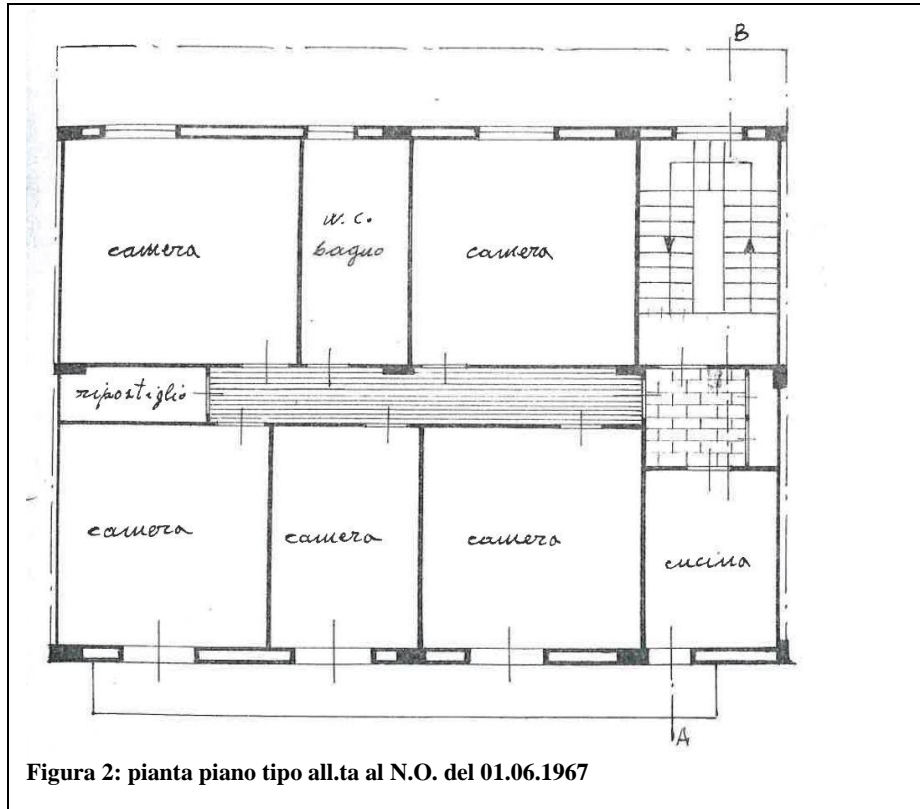
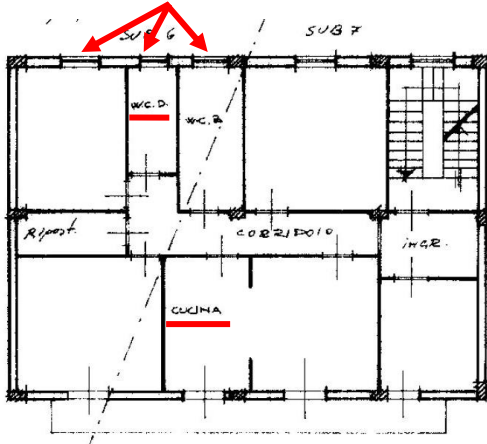
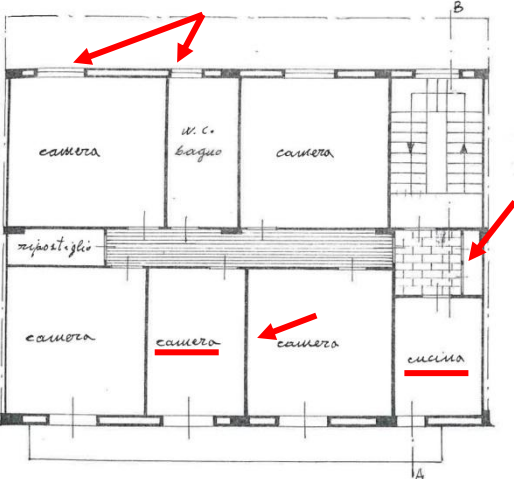


Figura 2: pianta piano tipo all.ta al N.O. del 01.06.1967

Le difformità, localizzate nei grafici di seguito, riguardano:

- la diversa ubicazione della “cucina” rispetto a quanto autorizzato;
- la parziale rimozione di un tramezzo tra l’attuale cucina ed una delle camere e la rimozione di un tramezzo nel vano di ingresso;
- la realizzazione del secondo servizio w.c. (riducendo la superficie di una delle camere) e l’apertura di un vano finestra sul retro del fabbricato, non previsto progettualmente;
- la diversa localizzazione delle aperture dei vani prospicienti il retro del fabbricato.



	<p><u>Planimetria catastale</u></p>
	<p><u>Planimetria allegata al progetto approvato</u></p>

Nella stima del valore da porre a base d'asta ho tenuto conto degli oneri per la messa in pristino e per la regolarizzazione delle difformità, compresi gli oneri tecnici.

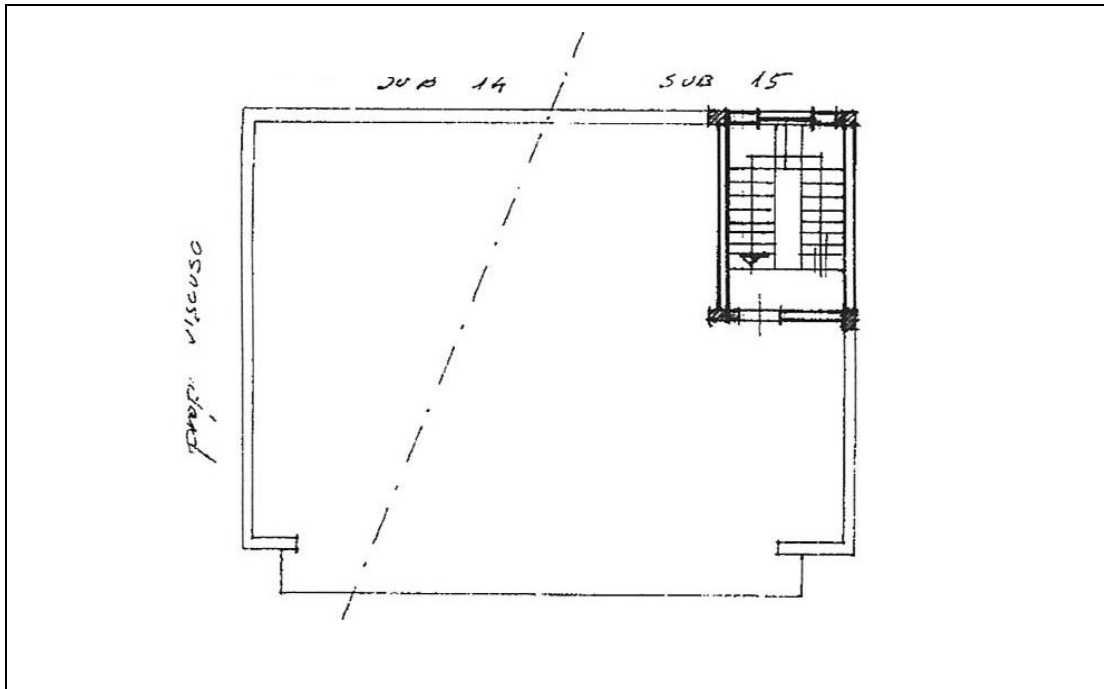
Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato nella disponibilità del debitore A e della sua famiglia.

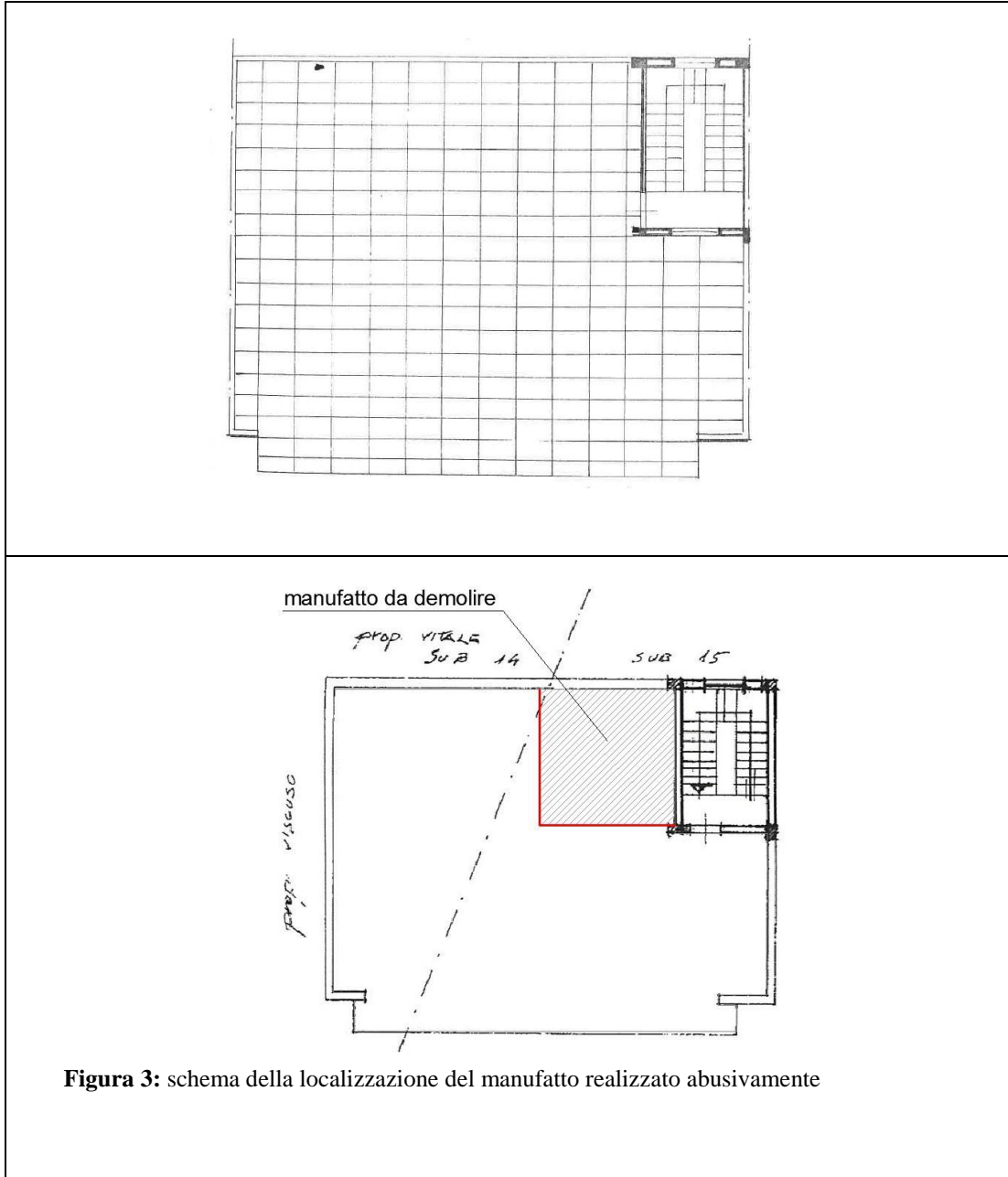
Il lastrico solare (identificato dai sub. 14 e 15), di cui al p.to 9 del pignoramento e



pignorato limitatamente ad $\frac{1}{4}$ della proprietà, è ubicato al quinto piano dell'edificio ed è accessibile dalla scala condominiale (cfr. foto 17).

Si tratta di un'area scoperta, interamente impermeabilizzata con guaina bituminosa, delimitata da muretti su tre lati e da una ringhiera metallica sul fronte prospiciente la via Lo Bue (cfr. foto da 18 a 21).





Dal confronto tra la planimetria catastale (cfr. planimetria catastale all.to 9), l'elaborato grafico a corredo del N.O. autorizzativo e lo stato dei luoghi (cfr. figura 3) è emerso che, in appendice al manufatto che individua il vano scala, è stato realizzato, in



assenza di titoli autorizzativi, un manufatto in muratura (accessibile dal vano scala condominiale) e sono stati lasciati spiccare i pilastri provenienti dal piano sottostante; nella stima del valore da porre a base d'asta ho detratto i costi stimabili per la demolizione delle porzioni abusive.

8. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Come già precisato, l'immobile oggetto della presente è un immobile a destinazione residenziale, sito in Bagheria, con accesso dal civico n. 113 della via Giuseppe Lo Bue.

Ricade nella zona “periferica di sviluppo del centro urbano”, caratterizzata dalla presenza di edilizia commerciale e residenziale di tipo popolare, poco dotata di servizi di trasporto pubblico e di attrezzature, che nel tempo non ha destato, e tutt'ora continua a non destare, un particolare interesse per il mercato immobiliare.

Per la stima del valore di mercato dell'appartamento, ubicato al primo piano dell'edificio, e della quota di $\frac{1}{4}$ della proprietà del lastrico solare, ubicato al quinto piano, ho tenuto conto della superficie commerciale, calcolata secondo i criteri della norma UNI richiamata nel paragrafo 3, che è risultata, per l'appartamento, pari a complessivi mq 143 [dei quali mq 140 relativi alla superficie coperta (incluse le tramezzature interne, la metà dei muri perimetrali a confine con altri immobili e l'intero dei muri perimetrali confinanti con l'esterno) e mq 3 relativi alla superficie commerciale del balcone (la cui superficie reale di mq 12 è stata ragguagliata utilizzando il coefficiente correttivo del 25%)] e mq 9,50 per il lastrico solare [calcolata utilizzando il coefficiente di ragguaglio del 15% fino a 25 mq e del 5% per la superficie



eccedente i primi 25 fino] .

Per il reperimento dei parametri di riferimento, ho attinto a differenti fonti e pubblicazioni (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare) oltre ad avere effettuato indagini sulle proposte di vendita di immobili aventi caratteristiche simili ed ubicazione comparabile con l'immobile staggito che, però, sono risultate in numero limitato (a conferma della poca vivacità del mercato immobiliare del settore).

Sulla base delle caratteristiche estrinseche (di ubicazione e zona) ed intrinseche (dell'immobile e delle sue caratteristiche), come descritte in precedenza, tenuto conto della superficie commerciale, considerata anche la situazione economica generale di crisi che interessa anche il mercato delle compravendite immobiliari, sulla scorta sia delle informazioni assunte sia di quanto rilevato nell'ultimo periodo², **il più probabile valore da porre a base d'asta dell'abitazione di primo piano e della quota di ¼ indiviso del lastrico solare può essere stimato pari a** [mq 143 x €/mq 750,00³ x 0,85⁴ - € 3.000,00⁵ - € 2.500,00⁶ - € 2.500,00⁷ - € 150,00⁸ + mq 9,50 x €/mq 750,00 x 0,85 - € 2.500,00⁹] **€ 87.000,00**.in

² I prezzi specifici per abitazioni economiche, ricadenti nella zona periferica di sviluppo del centro urbano del Comune di Bagheria, in condizioni ordinarie, sono risultati, nel primo semestre 2018, compresi in un intervallo che va da € 550,00 a € 820,00 per ogni mq – quotazioni desunte dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate periodo primo semestre 2018; nel periodo del gennaio 2019 il Borsino Immobiliare, per abitazioni economiche in buono stato, ha pubblicato quotazione comprese in un intervallo che va da €/mq 500,00 circa ad €/mq 700,00 circa;

³ Nella scelta del parametro ho tenuto conto della consistenza dell'immobile, dell'esposizione su strada, della geometria, del contesto in cui si inserisce, della contingente situazione di stasi del mercato immobiliare, delle condizioni manutentive;

⁴ riduzione percentuale per tenere conto dell'assenza di garanzie per vizi derivante dal trasferimento in sede esecutiva immobiliare;

⁵ Costo stimato per il delle aperture sui prospetti dell'edificio, in conformità con quanto autorizzato

⁶ Costo stimato delle spese per la presentazione di una CILA tardiva per la diversa distribuzione interna e l'aggiornamento catastale;



c.t.,

9. CONCLUSIONI

Con il provvedimento del 29.01.2016 il precedente Giudice dell'Esecuzione mi ha nominato CTU nell'ambito della procedura esecutiva n. 105/2005 R. G. Es., fissando la mia comparizione per il successivo 23.02.2016 per il giuramento di rito.

La presente relazione riassume le risultanze degli accertamenti svolti ed espone le valutazioni a cui sono pervenuto con riferimento al bene indicato nell'atto di pignoramento.

Con riferimento ai singoli quesiti posti sono pervenuto alle seguenti conclusioni:

[1] *Provveda preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (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, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio precedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

Dall'esame del fascicolo del procedimento ho rinvenuto l'avviso ex art. 498 c.p.c. in favore del Banco di Sicilia S.p.A. e della Banca Sicula S.p.A. notificati mediante

⁷ Costo stimato per l'ottenimento delle certificazioni impiantistiche e la redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità;

⁸ Costo stimato per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica

⁹ Costo stimato per la demolizione ed il conferimento a discarica dei manufatti abusivi realizzati sul lastrico solare e la chiusura del vano di accesso aperto all'interno del vano scala



raccomandata con a.r. del 11.07.2005; per ciò che riguarda gli avvisi ex art. 599 c.p.c. l'esecutato A è proprietario dell'intero bene.

Nel fascicolo del procedimento è presente la certificazione notarile ipocatastale ex art. 567 comma 2 c.p.c. redatta dal Notaio Maria Gabriella Cannistraro in data 27 giugno 2005; dall'esame del documento è risultato che la storia del dominio nel ventennio antecedente il pignoramento è stato ricostruito compiutamente.

[2] *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo dell'inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile [...]:*

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento [...] sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

Come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati congiuntamente al Custode Giudiziario, l'appartamento di primo piano oggetto della presente è identificato nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 6 e particella 1008 sub 7** che identifica un immobile con indirizzo “... via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 1 ...” classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani ed una superficie catastale di mq 144, in testa all'esecutato A per la “... proprietà per



1/1 ...”, il lastrico solare, pignorato limitatamente ad $\frac{1}{4}$ indiviso della proprietà, è identificato dalla **particella 1008 sub 14 e particella 1008 sub 15** che identifica un immobile con indirizzo “... via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 5 ...” classato come “... lastrico solare ...”, privo di dati sulla consistenza, in testa all’esecutato A per la “... proprietà per 1/4 ...” ed a terzi per la restante quota .

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.

c. ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima)

L'immobile indicato al **p.to 6 dell'atto di pignoramento**, descritto come un “... 6. Appartamento di sei vani e mezzo sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue 113 piano primo iscritto al N.C.E.U. di Bagheria al fg 13 p.lle 1008/6 e 1008/7 ...”, e quello indicato al **p.to 9 dell'atto di pignoramento**, descritto come “... $\frac{1}{4}$ di quota in piena proprietà del lastrico solare di complessivi mq 100 sito in Bagheria Via Giuseppe Lo Bue 113 piano quinto iscritto al N.C.E.U. di Bagheria al fg 13 p.lle 1008/14 e 1008/15 ...” coincidono con quelli oggetto della presente;

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 [...]



Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L 47/85 [...] 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 per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune; in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva. [...].

Il fabbricato, in cui al primo piano insiste l'appartamento ed al quinto piano il lastrico solare, è stato realizzato in forza del “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970) e per il quale è stato rilasciato il “Permesso di abitabilità n. 67/03” del 05 giugno 2003, limitatamente al solo primo piano.

Nella stima del valore da porre a base d'asta ho tenuto conto degli oneri per la messa in pristino e la regolarizzazione delle difformità rilevate sopralluogo.

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

Il debitore è risultato godere il diritto di proprietà dei beni pignorati, in forza dell'atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003 trascritto a Palermo il successivo 19 luglio ai nn. 30753/22161, richiamato ed allegato alla presente; il bene non risulta gravato da censi o livelli.

f. 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

Il bene pignorato insiste in un edificio in cui non è risultato un Condominio costituito.

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 interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; 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 della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

L'appartamento staggito è accertato oggi nel **foglio 13** del N.C.E.U. del Comune di Bagheria, dalla **particella 1008 sub 6 e particella 1008 sub 7**, al primo piano di un edificio che si sviluppa per cinque livelli fuori terra oltre lastrico solare, accertato dalla **particella 1008 sub 14 e particella 1008 sub 15**, con accesso individuato toponomasticamente dal civico n. 113 della Via Giuseppe Lo Bue; l'edificio in cui insiste



immobile è stato realizzato in forza del “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967 (rinnovato in data 4.08.1969 ed in data 02.09.1970); per l’appartamento è stato rilasciato il “Permesso di abitabilità n. 67/03” del 05 giugno 2003.

Dalle ricerche effettuate l'immobile è risultato privo dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

Il bene ricade nella zona periferica di espansione del centro urbano di Bagheria, in Via Giuseppe Lo Bue n. 113.

Si tratta di una zona poco dotata di servizi pubblici e di collegamento, che nel tempo non ha destato, e tutt’ora continua a non destare, un particolare interesse per gli immobili a destinazione residenziale; l’immobile è composto da un ingresso, una cucina, cinque camere e due servizi w.c., mentre il lastrico solare è costituito da un’unica superficie scoperta che occupa l’intera sagoma dell’edificio; sia all’interno dell’appartamento sia sul lastrico solare ho rilevato la presenza di difformità rispetto a quanto autorizzato.

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.



L'immobile, alla data del sopralluogo, era in uso al debitore e alla sua famiglia.

d) L'esistenza di formalità vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

Dall'esame degli atti non sono emersi vincoli od oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente;

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei documenti non sono emerse formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente oltre a quelli indicati nella relazione notarile;

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)

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica. Il costo per la redazione, stimabile in € 150,00, è stato considerato nella stima dell'immobile.

2) *Provveda inoltre l'esperto:*

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

Dalla documentazione esaminata non risultano dotazioni condominiali quali posti auto o giardini.



b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima ;

Ho proceduto alla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sottoposto ad esecuzione, con i criteri ed i metodi di stima esplicitati nei paragrafi 3 e 4 della presente, adottando il procedimento sintetico - comparativo ed assumendo informazioni dagli operatori del mercato immobiliare e dai dati consuntivi pubblicati, tenendo conto, tra l'altro, dell'ubicazione dell'immobile, del livello di piano, della consistenza e delle condizioni di manutenzione, oltre che delle condizioni generali di crisi che interessano in mercato immobiliare e dell'assenza di garanzie derivanti dalla vendita all'asta del bene;

3) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessanti all'acquisto, ecc.);

La stima è stata effettuata per la piena proprietà dell'appartamento di primo piano e per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso del lastrico solare, così come pignorata, utilizzando i criteri ed i parametri esposti negli appositi paragrafi; **il più probabile valore da porre a base d'asta può essere stimato pari a € 87.000,00.**

4) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno 2



interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

Le fotografie sono allegate alla presente;

5) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Ho acquisito la documentazione catastale, l'atto di provenienza dell'immobile e la documentazione relativa alla regolarità edilizia; tutti i documenti sono allegati alla presente.



SCHEDA DESCRITTIVA

Appartamento sito nella zona periferica di espansione del centro abitato del Comune di Bagheria, con ingresso dal civico n. 113 della Via Giuseppe Lo Bue, identificato catastalmente nel **foglio 13** del N.C.E.U. di Bagheria dalla **particella 1008 sub 6 sub 7** , che identifica un appartamento con indirizzo “... *via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 1* ...” classato in categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani ed una superficie catastale di mq 144, in testa all’esecutato A per la “... *proprietà per 1/1* ...” e nel **foglio 13** del N.C.E.U. di Bagheria dalla **particella 1008 sub 14 sub 15** , che identifica un immobile con indirizzo “... *via Giuseppe Lo Bue n. 113 piano 5* ...” classato come “... *lastrico solare* ...”, privo di dati sulla consistenza, in testa all’esecutato A per la “... *proprietà per 1/4* ...”, all’interno dell’edificio realizzato in forza del “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” rilasciato dal Sindaco del Comune di Bagheria in data 1.06.1967; per l’immobile di primo piano è stato rilasciato il “Permesso di abitabilità n. 67/03” del 05 giugno 2003; i beni presentano difformità rispetto a quanto autorizzato, i cui costi sono stati detratti dal valore di mercato del bene. Gli immobili sono pervenuti all’esecutato A in forza dell’atto di divisione n. 21479 di rep., rogato dal Notaio Letizia Russo in data 10.07.2003, con una consistenza commerciale di circa mq 143 relativamente all’appartamento e mq 9,50 relativamente al lastrico solare:

Stima del valore da porre a base d’asta: € 87.000,00.

In adempimento al mandato conferitomi rassegno la presente, trasmessa in data



odierna alle parti a mezzo PEC, unitamente agli altri fascicoli relativi ad altrettanti lotti, e la relazione riepilogativa, restando a completa disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento o ulteriore accertamento.

Palermo 21 Gennaio 2019

L'Esperto
(ing. Marco D'Addelfio)

