

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR.SSA CLAUDIA CAMILLERI

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO RELATIVA
ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 164/2011 R.ES. TRA:

ITALFONDIARIO S.P.A.

C/


(Provvedimento del 12/03/2013)

ALLEGATI:

- Consulenza Tecnica d'Ufficio;
- Verbale di Sopralluogo;
- Allegati vari (visure e planimetrie catastali, elaborati grafici ecc...)

Udienza del **11/07/2013**

STUDIO TECNICO VIVIRITO

Ing. Salvatore Vivirito

*Studio Via Taormina
90018 - Termini Imerese (Pa)
Tel. 091-8885086*

*E-mail:
studiovivirito@hotmail.it*

*Abitazione C.da "Bragone"
90018 - Termini Imerese (Pa)
Tel. 339-8373877*

INDICE

- **Introduzione** pag. 1

CAPITOLO PRIMO

Descrizione del Bene Immobile Pignorato

Generalità: Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato sito in Trabia nella Via Sicilia n. 15, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di cui all'atto di pignoramento immobiliare. pag. 3

Stato di Possesso pag. 3

Accesso e Confini pag. 3

Dati Catastali pag. 3

Titolo di Proprietà - Provenienza pag. 4

Stato Ipotecario pag. 6

Regolarità Edilizia pag. 7

Estensione e Consistenza pag. 9

CAPITOLO SECONDO - ESTIMO

Criterio e Metodo di Stima pag. 13

Metodo Sintetico o Comparativo pag. 14

Calcolo Superficie Commerciale pag. 15

Valutazione pag. 17

ALLEGATI:

- **Verbale di Sopralluogo**
- **Allegati** (visure e planimetrie catastali, elaborati grafici ecc...)

*OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DISPOSTA D'UFFICIO
RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 164/2011
R.ES. TRA:*

ITALFONDIARIO S.P.A.

C/

[REDACTED]

(Provvedimento del 12/03/2013)

STUDIO TECNICO VIVIRITO

Ing. Salvatore Vivirito

*Studio: Via Taormina
90018 - Termini Imerese (Pa)
Tel. 091-8885086*

E-mail: studiovivirito@hotmail.it

*Abitazione: C.da "Bragone"
90018 - Termini Imerese (Pa)
Cell. 339-8373877*

In detto giorno, non essendosi presentato nessuno, ho provveduto autonomamente ad individuare l'immobile pignorato de quo; successivamente, previo accordi telefonici con il Sig. [REDACTED], concordemente, si è stabilito di effettuare il sopralluogo in data 30/04/2013 sempre alle ore 09:30 direttamente sui luoghi.

Qui, in detto giorno, ho avuto la presenza del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato), in compagnia del quale, ho dato inizio alle operazioni peritali, effettuando il sopralluogo dell'immobile de quo (appartamento di civile abitazione), prendendo appunti in separato foglio ed effettuando tutta una serie di misurazioni-fotografie che, opportunamente elaborati-rilegate, riporto in Consulenza Tecnica che con gli allegati (visure e planimetrie catastali, elaborati grafici ecc...), deposito agli atti giudiziari del Tribunale (il tutto riportato su supporto digitale CD).

La presente si compone di due capitoli:

- il primo tratta la descrizione del bene immobile pignorato (appartamento di civile abitazione);
- il secondo, l'estimo valutativo con il prezzo base d'asta dello stesso.

* * * * *

CAPITOLO PRIMO

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO

GENERALITÀ: Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato sito in Trabia nella Via Sicilia n. 15, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di cui all'atto di pignoramento immobiliare.



STATO DI POSSESSO: Allo stato attuale trovasi in possesso del Sig. [REDACTED], debitore esecutato (celibe), come dallo stesso comunicatomi durante il sopralluogo effettuato.

ACCESSO E CONFINI: L'immobile pignorato di che trattasi, trovasi ubicato a Sud dell'abitato del Comune di Trabia (nella parte *alta*); trattasi di un appartamento di civile abitazione,

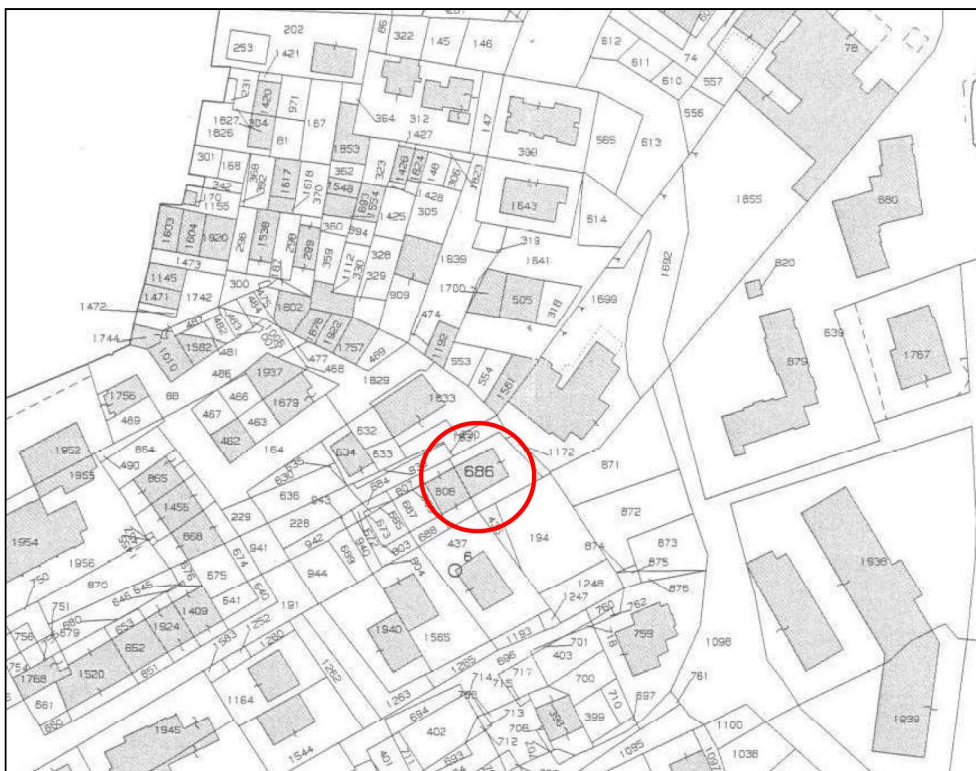


ubicato al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di un edificio pluripiano sito in Via Sicilia, 15 (con la quale prospicia e confina), oltre che con proprietà La Barbera e Corte esclusiva.

DATI CATASTALI: L'appartamento de quo è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Trabia, in testa a [REDACTED], nato a

S. [REDACTED] (proprietario per la quota di 1/1), foglio di mappa n. 8, particella:

- 686/11 - Via Sicilia n. 15 - P. 4° - Catg. A/2 - Cl. 3 - Cons. 6,5 vani - Rendita € 402,84 (vedasi visura e planimetria catastale allegate).



Precisazioni del C.T.U.: In ottemperanza a quanto disposto, lo scrivente C.T.U. precisa che ha richiesto ed acquisito la necessaria documentazione catastale relativa al bene pignorato de quo, riscontrandone la corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento (vedasi visura e planimetria catastale allegate).

TITOLO DI PROPRIETÀ - PROVENIENZA: Il bene immobile pignorato oggetto della presente (appartamento di civile abitazione) è pervenuto al Sig. [REDACTED], come appresso riportato:

REGOLARITÀ EDILIZIA: Sulla scorta della documentazione richiesta e fornitami dal Sig. [REDACTED] (alla presente allegata), ed in particolare dall'atto di compravendita del 09/09/2008 in Notar Flora Cardinale, si evince quanto appresso riportato:

- il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente, nella sua originaria consistenza di quattro elevazioni fuori terra, è stato realizzato in forza della **Concessione Edilizia n. 435/1987** rilasciata dal Comune di Trabia in data 09/12/1987;
- l'appartamento di quarto piano, oggetto della presente, è stato realizzato in **assenza** di apposita licenza edilizia o concessione, ragione per cui, per l'abuso commesso, e per il quale comunque non è stato emesso da parte dell'Autorità competente alcun provvedimento sanzionatorio, in data 28/02/1995 è stata presentata al Comune di Trabia **domanda di condono edilizio** ai sensi della L. 23/12/1984 n. 724, unitamente alla documentazione di rito, e che detta domanda è stata assunta al protocollo del detto Comune al n. 2934.;
- di seguito alla richiesta presentata al Comune di Trabia in data 30/07/2007 - prot. n. 12364 - dal Sig. C. [REDACTED] o [REDACTED] con la quale lo stesso chiedeva il rilascio di un certificato di inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria per l'immobile de quo, il Comune di Trabia ha certificato che il fabbricato che comprende l'unità immobiliare posta in sanatoria **non** ricade in zona sottoposta a vincoli di inammissibilità al rilascio della richiesta Concessione in sanatoria;
- l'ammontare complessivo dell'oblazione e degli oneri concessori è stato

quantificato ed interamente versato con i relativi bollettini postali;

- quanto realizzato ha i requisiti previsti per l'ottenimento della Concessione in sanatoria e successivamente all'abuso commesso, per il quale si è richiesta la detta sanatoria, l'unità immobiliare non ha subito ulteriori modifiche.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente evidenzia che, per l'unità immobiliare (appartamento) oggetto della presente, allo stato attuale non ricorre alcuna condizione ostativa al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, in atto materialmente ancora non definita con il solo rilascio del provvedimento concessorio detto (vedasi atto di compravendita del 09/09/2008 in Notar Flora Cardinale **lettere a,p** alla presente in copia allegato, nonché **Certificato n. 36/07** rilasciato dal Comune di Trabia).

Certificato n. 36/07

-VISTA la richiesta del 30.07.2007 acquisita al protocollo generale del Comune di Trabia in data 01.08.2007 prot. n° 12364 presentata dal Signor [REDACTED] ed ivi residente in Trabia in via Sicilia n° 15 , con la quale chiede il rilascio del certificato di inesistenza di vincoli ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria riguardante l'unità abitativa adibita a civile abitazione ubicata al piano quarto di un fabbricato sito nel centro urbano del Comune di Trabia , in via Sicilia , in catasto al foglio di mappa n° 8 part. 686 sub. 11 ;

-VISTA la richiesta di condono edilizio presentata dal Signor [REDACTED] a 28.02.1995 prot. 2934 ai sensi della legge Nazionale n° 724/94 art.39 per l'abuso edilizio relativo all'unità abitativa adibita a civile abitazione ubicata al piano quarto di un fabbricato sito nel centro urbano del Comune di Trabia , in via Sicilia , in catasto al foglio di mappa n° 8 part. 686 sub. 11 ;

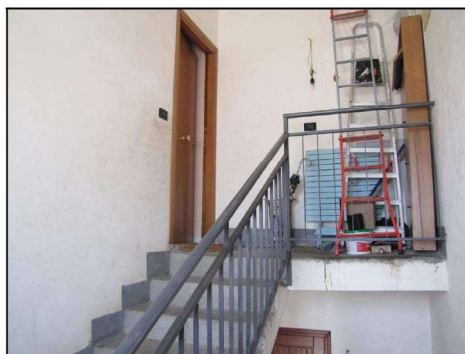
-VISTI gli atti d'Ufficio ;

-VISTO il versamento di €.50,00 relativo ai diritti di segreteria ;

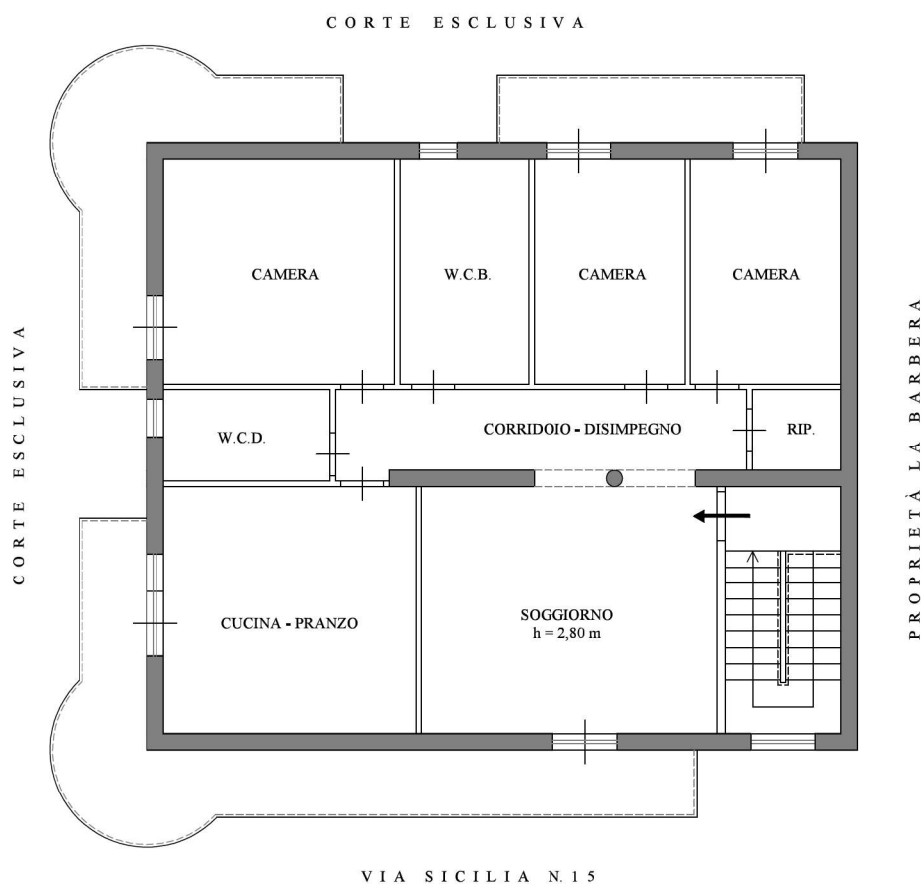
CERTIFICA

- che il fabbricato che comprende l'unità immobiliare posta in sanatoria, sopra descritta non ricade in zona sottoposta a vincoli di inammissibilità al rilascio della concessione in sanatoria così come dettati dall'art.32 e 33 della legge 28/02/1985 n°47 (sostituiti dall'art. 23 della Legge Regionale n° 37/85).

ESTENSIONE E CONSISTENZA: L'appartamento di civile abitazione pignorato di che trattasi, fa parte di un edificio pluripiano (condominio), costituito da più elevazioni fuori terra, costituito da struttura portante in cemento armato (travi e pilastri), con muratura di tamponamento, secondo uno schema strutturale per lo più regolare, a maglie chiuse. Ad oggi si presenta in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, soprattutto per quanto riguarda i prospetti, mai definiti-realizzati, necessitando pertanto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Si evidenzia che detto edificio è privo di ascensore ed i vari piani sono accessibili esclusivamente a mezzo rampe di scala, ubicate dinanzi il portone d'ingresso (posto al n.civ. 15 della Via Sicilia), anch'esse in tutto e per tutto allo stato grezzo, mai definite - rifinite, con i gradini privi di rivestimento e battiscopa, munita solo di corrimano-ringhiera in ferro.

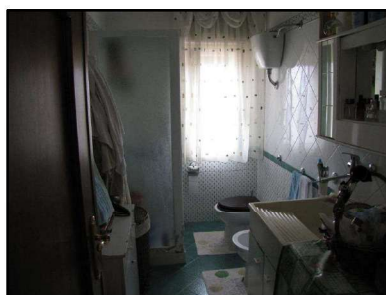


L'appartamento di civile abitazione pignorato trovasi ubicato al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), alla fine della scala condominiale detta, ed è costituito da più ambienti, precisamente: soggiorno, corridoio-disimpegno, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere da letto, due servizi igienici (W.C.B. e W.C.D.), oltre ad un ripostiglio e tre balconi grandi (di cui alla disposizione grafica planimetrica allegata).

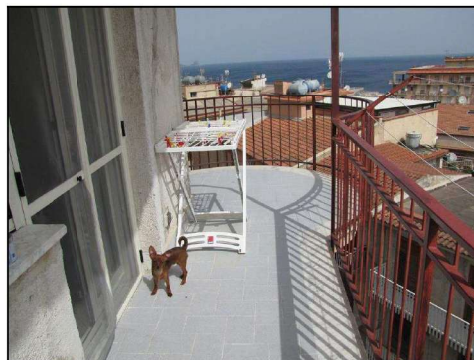


Nel suo complesso trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione, con i pavimenti rivestiti da mattoni 35x35 cm con relativo zocchetto-battiscopa; le pareti sono intonacate, come il soffitto (intradosso), solo in parte rivestite e/o decorate con carata da parato a con riquadri e fasce ornamentali; gli infissi esterni sono in PVC con vetro

camera ed avvolgibili esterni in plastica, in parte dotati anche di zanzariere; gli infissi interni (porte) sono in legno tipo mogano; la cucina ha il pavimento rivestito da mattoni da 40x40 cm e le pareti piastrellate con mattoni 10x10 cm in corrispondenza dei pensili; i due servizi igienici, uno con doccia ed uno con vasca da bagno (angolare), hanno le pareti tutte piastrellate con mattoni di diversa colorazione e forma, per un'altezza di $h = 2,20$ m e sono muniti di tutti i pezzi sanitari (lavabo a colonna, vaso, bidet, vasca e doccia). Gli impianti (idrico, elettrico, di scarico, citofonico...) sono tutti sotto traccia e funzionanti. L'appartamento è altresì dotato di impianto di riscaldamento con piastre a parete, nonché di impianto di climatizzazione costituito da elementi interni a parete ed unità centrale ubicata esternamente. I tre balconi che circondano perimetralmente l'appartamento, sono pavimentati, con bordo in marmo, e sono dotati di ringhiera in ferro. L'appartamento di civile abitazione così composto, allo stato attuale si presenta in buone condizioni, pur



necessitando di interventi di manutenzione al fine di eliminare segni di umidità, per lo più di condensazione, diffusi nei vari ambienti, con interessamento delle superfici orizzontali e verticali (deterioramento e distacco dell'intonaco), nonché per definire e/o completare tutti i prospetti, ancora allo stato grezzo (interessando pertanto tutto il condominio). Occupa la superficie interna di 125,00 mq per un'altezza di 2,80 m, oltre ai tre balconi (di 40,00 mq).



Fanno parte dell'immobile urbano pignorato (appartamento di quarto piano), e formano oggetto di proprietà comune ed indivisibile dell'intero edificio in cui si trovano, le parti costitutive dello stesso, meglio espresse nelle disposizioni di legge (Parti comuni dell'edificio - art. 1117 C.C.).

* * * * *

CAPITOLO SECONDO - ESTIMO

CRITERIO E METODO DI STIMA

E' noto che un bene economico può avere valori diversi secondo il criterio e l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame si vuole conoscere il valore che avrebbe l'immobile (appartamento di civile abitazione) avanti descritto, tenuto conto della situazione di fatto e di diritto in cui si trova, cioè si vuole conoscere il valore venale del bene immobile quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta. Il valore venale è quello che il bene assume sul mercato e risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene stesso ed una certa quantità di moneta, naturalmente il tutto ricercato in un regime di ordinarietà, cioè in quello in cui si abbia un certo equilibrio dei fattori che concorrono in una stima. Passando ora al metodo di stima, preciso che per tanti anni si è ricorso al metodo chiamato "analitico", universalmente ritenuto il più rigoroso e che desse i risultati più attendibili. Ora, in un regime economico normale in cui si ha una certa rispondenza tra il reddito di un bene e il suo valore capitale, ciò ha senso; ma dinanzi all'attuale sconvolgimento dei fattori economici, dinanzi ad una situazione economica anormale e di "crisi" che ha interessato negli ultimi anni in modo sempre più pesante tutti i settori, non si può ottenere una razionale rispondenza tra

redditi e valori capitali. Ecco perché conviene tralasciare il metodo analitico ed adottare quello comparativo che la moderna dottrina estimativa ammette nel più assoluto rigore. Procederò alla valutazione del bene immobile pignorato 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, nella reale, effettiva ed attuale consistenza, avvalendomi del metodo di stima "*sintetico-comparativo*" che consiste nell'accertare e comparare il valore di mercato di immobili simili a quello da stimare, quindi fornirò come valore venale il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente, quale prezzo base per una eventuale vendita all'asta.

METODO SINTETICO O COMPARATIVO

Il metodo sintetico o comparativo consiste nell'accertare il mercato per l'immobile di che trattasi, costituendo una scala di valori unitari riferibili al valore parametrico adottato, per immobili simili o pressoché tali. Tale metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della più moderna dottrina estimativa, e per la sua più completa estrinsecazione mi sono avvalso di indagini esperite nel Comune di Trabia, presso tecnici immobiliari locali, oltre che di personale esperienza, per la ricerca di valori simili, o pressoché tali, venduti o comprati in pari data. Nel determinare e attribuire tali valori, ho tenuto altresì conto dei requisiti della zona in cui si trova l'immobile pignorato, considerandone l'ubicazione, i collegamenti, e le qualità intrinseche ed estrinseche. Per quanto sopra, il valore reale e commerciale da me assunto risulta come appresso specificato.

* * * * *

- **Calcolo superficie commerciale**

(Norma UNI 10750: Criteri di computo della superficie commerciale)

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), si deve considerare:

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

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

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

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari, la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata 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:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (dove per coperto si intende chiuso su tre lati);

Valutazione immobile pignorato

Appartamento di civile abitazione facente parte del fabbricato sito in Trabia nella Via Sicilia n. 15, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di cui all'atto di pignoramento immobiliare.

In Catasto al foglio di mappa 8, particella 686/11.

Il bene immobile di che trattasi (appartamento di civile abitazione) occupa la complessiva superficie commerciale di 145,00 mq, così come descritto al primo capitolo della presente, che per il prezzo medio unitario di € 700,00/mq è suscettibile del probabile valore in c.t. di **€ 100.000,00** quale prezzo base d'asta, nello stato urbanistico, di fatto e di diritto in cui si trova.

* * * * *

Si precisa che il valore di cui sopra oltre che esprimere un giudizio di possibile valore di mercato va inteso nel senso di un giudizio di stima, giudizio questo che è l'unico esprimibile in mancanza di un mercato fortemente attivo ma che si ritiene possa avere una sufficiente validità stante gli scopi per cui la valutazione è stata eseguita (prezzo base d'asta).

* * * * *

Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico.

Termini Imerese, lì Luglio 2013

II C.T.U.
Ing. Salvatore Vivirito