

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE- ESECUCIONI IMMOBILIARI
PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N°1000/96 R.G.E
GIUDICE ESECUTORE: ILL.MO DOTT. VINCENZO LIOTTA

Relazione



CTU: Dott. Ing. Dario Megna

CTU RG 1000/96

Dott. Ing. Dario Megna

INDICE:

I. Relazione CTU e Premesse.....	2
II. Svolgimento attività di consulenza.....	9
III. Identificazione degli immobili oggetto della relazione.....	11
IV. Risposta ai quesiti.....	11
V. Valutazione del lotto oggetto di pignoramento.....	21
VI. Elenco Allegati.....	32



I - RELAZIONE CTU

redatta dall' Dott. Ing. Dario Megna nell' esecuzione immobiliare promossa dalla ITALFONDIARIO S.p.A contro il debitore "A", (N. 1000/96. Es. Imm.), giusto mandato del Ill.mo G. E. del Tribunale di Palermo, Dott. Vincenzo Liotta

I - PREMESSE

A seguito notifica pervenuta allo scrivente, lo scrivente CTU- Dott. Ing. Dario Megna, regolarmente iscritto all' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Palermo e all' albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, innanzi all' Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Liotta è comparso in data 25/09/2014 per prestare giuramento ricevendo il compito di rispondere ai seguenti quesiti:

Quesito n.1. *Provveda l'esperto, 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, 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 (e- splicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*

Quesito n.2: *Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del*



luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previa altresì accesso all'immobile(che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esecutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art.569 c.p.c. dandone atto nel relativo verbale:;

a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini,atal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento(con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo 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 lg 47/58 (oggi art.31 c.3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che dato sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di

mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.(n.b i costi per riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati- anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore, -lg 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: atal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previa accertamento della 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.

d) 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).

Quesito n.3: Rediga quindi, in fasciolelli 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, eventua

le numero interno), degli accessi dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori(ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, 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 indicate 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 etc.)le caratteristiche e la destinazione della zona.

c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento.

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

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura con-



dominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

Quesito n.4:Provveda inoltre l'esperto:

a) Alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es,posti auto comuni, giardino, etc);

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 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 interessati all'acquisto, etc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile, presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c

Quesito n.5: Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

Quesito n.6:Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'epletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare

riferimento all'atto di provenienza.

Quesito n.7: in applicazione di quanto disposto dal **GARANTE PER LA PROTEZIONE DI DATI PERSONALI con provvedimento del 7.2.2008** il consulente ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali ad esempio, l'indicazione nella relazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo il consulente attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A), B), C) e via d i seguito), provvedendo a specificare in un atto a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultimo atto nella copia informativa della relazione;

Quesito n.8: Il consulente provveda a depositare la perizia in cancelleria 60 giorni prima della data fissata per l'udienza di vendita ex art.569 c.p.c e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore pro-cedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, almeno 60 giorni prima dell'udienza di rinvio, a mezzo posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informativi e teletrasmessi; con le medesime modalità provvederà a trasmettere copia della propria relazione alle parti;unitamente al deposito della perizia, il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di depo-

sito alle parti (riservandosi, entro la data della successiva udienza, di depositare gli avvisi di ricevimento). Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecrata non costituita, vorrà documentare (ad esempio nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione.

Quesito n.9: con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi il perito compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;

Quesito n.10: L'esperto sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditor procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

Quesito n.11: L'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere so- spesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditor.

Quesito n.12: L'esperto formuli tempestivamente istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

IL SVOLGIMENTO ATTIVITA' DI CONSULENZA

Lo scrivente CTU comunicava ai debitori intervenuti a mezzo lettera raccomandata, la data del sopralluogo per il giorno 25/09/2014 alle ore 8.30 presso gli immobili siti in sito in Borgetto in Via Partinico n.2 (già Corso Roma), foglio MU particella 2377.

Pertanto In data 25/02/2015 si effettuavano le operazioni peritali alla presenza del Sig. "B", figlio della Sig.ra "A", che comunicava in sede di operazioni peritali (come si evince nel verbale) che la Sig.ra "A" risultava deceduta il 25/12/2013.

Sull'immobile oggetto del procedimento si etuava opportuno rilievo planimetrico e fotografico.

In tale sede lo scrivente effettuava i rilievi del caso nel piano primo, piano secondo e terzo (copertura) occupati dal Sig. "B" e nel Piano Terra occupati da una persona che non ha voluto fornire le generalità ne il titolo di occupazione, ne firmare il presente verbale.

Lo scrivente, oltre alle operazioni sopra esposte ha svolto attività di ricerca al fine di espletare con completezza l'incarico presso l'Agenzia dell'Entrate, il Comune di Borgetto settore Ufficio Tecnico e Urbanistica Settore Urbanistica, acquisendo con numerose richieste e altrettanti solleciti, presso i competenti uffici, la documentazione necessaria utile per l'espletamento dell'incarico e nello specifico:

- Copie delle planimetrie catastali dell' immobile oggetto di pignoramento,
- Copie di Visure storiche dell' immobile oggetto di pignora-



mento reperita presso l'Agenzia dell'entrate

- Copia dell'Estratto di mappa reperito presso l'Agenzia dell'entrate

- Ispezione Ipotecaria reperita presso l'Agenzia dell'Entrate

- Certificazione di sussistenza vincoli e esistenza abitabilità/agibilità dell'immobile sito in Partinico n.2 angolo Via Gian-

nola, censito in catasto al Foglio MU Particella 2377 rilasciata dal Comune di Borgetto

dal Comune di Borgetto

- Concessione edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005 rilasciata dal Comune di Borgetto

- Certificato di idoneità Sismica rilasciata dal Comune di Borgetto

- Rilievo Fabbricato rilasciato dal Comune di Borgetto

- Relazione Tecnica Illustrativa rilasciata dal Comune di Borgetto

- Nota di Trascrizione rep.3460/2866 risultante dall'Atto di Compravendita del 15/03/1973 rilasciata dal Comune di Borgetto

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di Notorietà rilasciata dal Comune di Borgetto

- Copia Oneri di Urbanizzazione rilasciata dal Comune di Borgetto

- Parere igienico sanitario del 17/06/2005 rilasciata dal Comune di Borgetto

- Denuncia di variazione rilasciata dal Comune di Borgetto, etc

III - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA

RELAZIONE

Con atto di pignoramento del 07/07/1995 a richiesta della Banca Commerciale Italiana S.p.A, quest'ultima a seguito di concessione di mutuo ipotecario di originarie £ 50/milioni ai Sig.ri "A", "B" e "C" e con successivo atto di precetto per il mancato pagamento della somma complessiva di £ 66.284.636, pignorava l'immobile di proprietà della Sig.ra "B" ovvero:

-Fabbricato sito in Borgetto, Via Partinico n.2 (già Corso Roma), composto da Piani Terra, Primo, Secondo e Piano Terzo Copertura distinto al NCEU al Foglio MU Particella 2377

IV - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1: "In risposta al presente quesito, lo scrivente CTU ha verificato la completezza della documentazione presentata dai creditori e ha altresì effettuato una ispezione ipocastale sui beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente CTU ha proceduto alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c., accertando i dati contenuti nel certificato notarile e degli estratti depositati, ed allegando al fascicolo della causa tali accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio (ispezioni ipotecarie)

Dalle verifiche effettuate ai pubblici registri immobiliari emerge che la relazione notarile datata 10/12/1998 e gli estratti sono conformi alle

risultanze presenti presso l'Ufficio Prov. di Palermo presso l'Agenzia del territorio e conseguentemente tutti gli avvisi ex art. 498 e 599 c.p.c sono stati effettuati.

Dalla documentazione presente in atti e dalle ispezioni ipocatastali presso i pubblici registri si evince che i creditori risultano avvisati ai sensi dell'art 498 c.p.c., nonché risultano avvisati i comproprietari dei beni ai sensi dell'art 599 c.p.c.

Ai sensi dell'art. 567, comma secondo c.p.c., dai dati contenuti nel certificato notarile, ed allegati al fascicolo della causa risulta che il creditore istante ha fornito relazione notarile ed estratti dalla quale emerge che gli unico creditore, iscritto ai pubblici registri, è il creditore Banca Commerciale Italiana e conseguentemente tutti gli avvisi ex art.498 e 599 c.p.c sono stati effettuati. Si rimanda al Professionista Delegato per la vendita per gli ulteriori accertamenti del caso.preliminari alla vendita

Quesito n. 2: Come già descritto precedentemente, Lo scrivente CTU comunicava ai debitori intervenuti a mezzo lettera raccomandata, la data del sopralluogo per il giorno 25/02/2015 alle ore 8.30 presso gli immobili siti in sito in Borgetto in Corso Roma n.2 (foglio MU particella 2377)

Pertanto In data 25/02/2015 si effettuavano le operazioni peritali alla presenza del Sig. "B", figlio della Sig.ra "A", che comunicava in sede di operazioni peritali (come si evince nel verbale) che la Sig.ra "A"(debitore) risultava deceduta il 25/12/2013.

Sull'immobile oggetto del procedimento si effettuava opportuno rilievo planimetrico e fotografico.

In tale sede lo scrivente effettuava i rilievi del caso nel piano primo, piano secondo e terzo (copertura) occupati dal Sig. "B" e nel Piano Terra occupati da una persona che non ha voluto fornire le generalità ne il titolo di occupazione, ne firmare il presente verbale..

Come previsto nel verbale di giuramento, lo scrivente CTU procederà nel rispondere ai quesiti successivi partendo dal quesito 2°, a effettuare tante relazioni di stima quanti sono i lotti indivisi. Pertanto si procederà a stimare il lotto n°1 (lotto unico) e quindi a rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Quesito n. 2a e 2c: Trattasi di unico immobile e quindi di singolo lotto per la vendita e composto da abitazione di tipo civile su quattro elevazioni fuori terra sito in Borgetto, Via Partinico n.2(già Corso Roma), composto da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo Copertura distinto al NCEU al Foglio MU Particella 2377. L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà indivisa dell'escutata Sig.ra "A", che da quanto dichiarato dal figlio della Sig.ra "A", in sede di operazioni peritali (come si evince nel verbale), **la Sig.ra "A"(debitrice) risultava deceduta il 25/12/2013.**

Lo scrivente CTU allega alla presente relazione la Visura catastale e storica effettuata presso l'Agenzia dell'Entrate, Ufficio Provinciale di



Palermo dove risulta che l'immobile è distinto al Foglio MU Particella 2377, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 5 consistenza 6 vani, rendita € 226,21

Dalla planimetria, datata 18/02/1987, reperita presso l'Agenzia dell'Entrate risulta la non conformità con quanto riscontrato nel corso del sopralluogo all'interno dell'immobile.

Lo scrivente ha comunque effettuato rilievo planimetrico e reperito presso il Comune di Borgetto il Rilievo del Fabbricato per il quale è stata avanzata richiesta di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85

Quesito n.2b: Come specificato nel certificato rilasciato dal Comune di Borgetto Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica, Protocollo n.8603 del 30/06/2015 e Protocollo 19901 del 30/09/2015, l'immobile oggetto di pignoramento è stato regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005, ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985, e che l'immobile non è provvisto di certificato di abitabilità/agibilità, in quanto non è stata presentata richiesta presso il Comune di Borgetto e che per l'ottenimento di tale certificato occorre presentare richiesta con allegata documentazione di cui al DPR n.380 del 06/06/2001, dietro pagamento dei diritti di segreteria (€30)

Alla luce di quanto sopra esposto è opportuno altresì evidenziare che oltre la definizione della pratica di condono edilizio già depositata presso il Comune, dovrà procedersi con la relativa pratica di variazione della planimetria catastale delle opere di cui alla concessione

edilizia n. 59 del 07/07/2005 e di tutti gli adempimenti elencati nella nota Protocollo n. 19901 del 30/09/2015

Altresi la planimetria catastale datata 18/02/1987 risulta difforme dal Rilievo allegato alla pratica di condono edilizio

Tuttavia alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ha evidenziato altrettante difformità rispetto alla piantina catastale e al Rilievo depositato presso il Comune di Borgetto allegato alla pratica di condono edilizio. Pertanto, si riporta di seguito l'elenco degli abusi riscontrati a seguito della verifica presso i competenti uffici e nel corso del sopralluogo:

Piano Terra

1. Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella variazione del ripostiglio in WC e del WC in camera da letto
2. Ampliamento su vano ricavato dal Piano Primo con collegamento a mezzo scala interna esistente

Piano Primo

3. Apertura su parete divisoria per l'accesso dal vano scala al salone e chiusura del tramezzo dal vano soggiorno al vano salone
4. Realizzazione di Cucina al posto del vano soggiorno

Piano Terzo

5. Diversa destinazione d'uso del vano deposito con realizzazione di Cucina

Si ritiene che i sopraelencati nuovi abusi edilizi, vista la concessione

edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005 e la relazione tecnico illustrativa e il rilievo del fabbricato civile allegato alla pratica di sanatoria, potrebbero essere stati realizzati in data successiva al 2005 o comunque in data successiva all'emanazione della legge 326/2003.

Tuttavia pur trattandosi di opere interne lo scrivente ha interpellato altresì il Comune di Borgetto che rispondeva testualmente che "in riferimento alle eventuali modifiche interne dell'unità immobiliare adibita a civile abitazione, consistenti in variazione al piano terra di n.2 locali di cui il ripostiglio trasformato in wc e il wc in vano, al piano primo realizzazione di un ripostiglio tramite ridimensionamento del salone e realizzazione di una cucina al posto del soggiorno e al piano terzo trasformazione del locale deposito in cucina soggiorno; il tutto potrebbe essere sanabile in conformità urbanistica ai sensi dell'art.36 DP 6/06/n.380 Testo Unico Edilizia (ex art.13 Lg 47/85), tale soluzione comporta il versamento di una sanzione amministrativa € 516 in applicazione del comma 1 dell'art.36 e un'integrazione del costo di costruzione pari a circa € 500".

Tuttavia è opportuno evidenziare che essendo in corso il rilascio dell'Agibilità/Abitabilità così come menzionato precedentemente, potrebbe essere opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005

Alla luce di quanto sopra esposto è opportuno altresì evidenziare che oltre la definizione della pratica di condono edilizio e al rilascio

della relativa Abitabilità/Agibilità, dovrà procedersi con la relativa pratica di variazione della planimetria catastale in funzione delle opere di cui alla concessione edilizia n.59 del 07/07/2005 e delle eventuali ulteriori pratiche di sanatoria da presentare; oltre tutti gli adempimenti elencati nella nota Protocollo n. 19901 del 30/09/2015

Tuttavia è opportuno evidenziare che essendo in corso il rilascio dell'Agibilità/Abitabilità così come menzionato precedentemente, potrebbe essere opportuno procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alla concessione edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005

Quesito n.2d Alla luce di quanto sopra esposto è opportuno richiamare che oltre la definizione della pratica di condono edilizio già depositata presso il Comune, dovrà procedersi con la relativo pratica di variazione della planimetria catastale catastale in funzione delle opere di cui alla concessione edilizia n.59 del 07/07/2005 e delle eventuali ulteriori pratiche di sanatoria da presentare. Infatti la planimetria catastale datata 18/02/1987 risulta difforme dal Rilievo allegato alla pratica di condono edilizio oltre alle altrettante difformità riscontrate rispetto alla piantina catastale e alla Rilievo depositato presso il Comune di Borgetto allegato alla pratica di condono edilizio

Quesito n.3a,3b: Il lotto oggetto dell'esecuzione immobiliare si tratta di un abitazione di tipo civile ovvero di un fabbricato di quattro eleva-



zioni ft. a seguito concessione edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005.

L'immobile denominato in questa parte della relazione "1" sito in Borgetto, Via Partinico n.2 (già Corso Roma), si trova nella zona centrale di ingresso nel Comune di Borgetto.

La Via Partinico (già Corso Roma) è l'arteria parallela alla SS 186 in collegamento con uest'ultima tramite la Via Placido Rizzotto e la Via Giannola.

La strada è percorribile in entrambi i sensi di marcia e la zona risulta di discreta densità edificatoria con immobile di tipologia similare a quello oggetto della relazione

L'immobile "1" possiede concessione edilizia in sanatoria n.59 del 07/07/2005 e in assenza di certificato di abitabilità agibilità.

Lo scrivente CTU descrive l'immobile "1" a seguito sopralluoghi effettuati:

L'immobile è distinto al NCEU al Foglio MU Particella 2377

Il fabbricato oggetto del pignoramento confina a :

- a Nord Ovest con Corso Roma;
- ad Nord Est con la Via Giannola;
- a Sud Est con con altra unità immobiliare;
- a Sud Ovest con con altra unità immobiliare

L'immobile "1" è dotato al Piano Terra di un ingresso dal Corso Roma e al Piano Primo a mezzo scala esterna è dotato da un ingresso dalla Via Giannola.

Al Piano Terra con ingresso dal Corso Roma, si accede al salone/soggiorno, con pareti con l'intonaco di finitura, gli infissi sono in legno con persiane e vetro singolo e i pavimenti rivestiti di materiale ceramico. Il Piano terra è provvisto altresì di un vano letto (in quello che originariamente era il wc, di una cucina, di un wc posizionato nel sottoscala al posto del ripostiglio e di un piccolo vano al piano primo adibito a ripostiglio collegato al piano terra a mezzo scala di collegamento. Tali zone sono provviste di intonaco di finitura, e i pavimenti rivestiti di materiale ceramico.

Il Piano Primo con accesso dalla Via Giannola a mezzo di scala esterna e composta da una vano scala di ingresso al piano, un vano salone, un vano soggiorno, un vano soggiorno cucina, e un balcone esterno coperto prospiciente su Corso Roma. I vani risultano rivestiti nei pavimenti con materiale ceramico, gli infissi sono in legno corredati di vetro singolo e persiane.

Il Piano Secondo con accesso dal Piano Primo a mezzo di scala interna è composto da due piccoli vani letto, da un vano letto di media grandezza, da un disimpegno e da un ampio wc e un balcone esterno prospiciente su Corso Roma. I vani risultano rivestiti nei pavimenti con materiale ceramico, gli infissi sono in legno corredati di vetro singolo e persiane.

Dal vano scala interno si accede al Piano terzo, in quella che era la terrazza, composto da un ampio vano coperto con all'interno una piccola cucina e un'ulteriore zona esterna di terrazza coperta..

L'immobile è provvisto di pompe di calore nella stanza da letto e di un boiler per l'ACS

Quesito n.3c: All'atto del sopralluogo l'immobile al Piano Primo, Secondo e Terzo risultava occupato dal Sig."B", figlio della Sig.ra "A" debitrice, e che da quanto dichiarato in sede di operazioni peritali (come si evince nel verbale), la Sig.ra "A"(debitrice) risultava ceduta il 25/12/2013.

Nel Piano Terra l'immobile risulta occupato da una persona che non ha voluto fornire le generalità ne il titolo di occupazione, ne firmare il presente verbale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Palermo, l'Ente comunicava al CTU che da interrogazioni al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano atti del registro relativi ai soggetti indicati come probabili locatori.

Quesito n.3d, 3e: Per quanto riguarda l'eventuale esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale, 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 o l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, si precisa che dalla nota del Comune di Borgetto, Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica prot.86603 del 30/06/2015, l'Ente precisava che:

- L'area distinta in catasto al foglio MU Particella 2377è gravata

da Vincolo Sismico e che non sussistono vincoli di carattere storico artistico e urbanistici sull'area

- L'area ricade in zona B1 (aree urbane zona) e in ogni caso per tutte le altre prescrizioni della zona si rimanda alla nota allegata del Comune di Borgetto prot.8603 del 30/06/2015

Quesito n.3f: Dall'analisi presso il Portale Sinergia, L'immobile non risulta censito nel catasto energetico dei fabbricati

Quesito n.4a: Da quanto si evince dalla Rilievo, dalla Relazione Tecnic allegati alla pratica di sanatoria depositata presso il Comune di Borgetto, e dalla Visura Sorica per Soggetto non si evincono ulteriori pertinenze oltre le zone già descritte.

V - VALUTAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Quesito n.4b, 4c: Trattasi del lotto n°1 (lotto unico) di proprietà indivisa del debitore "A" pertanto non si procederà con la valutazione delle sole quote indivise. Altresi si precisa che vista la tipologia dell'immobile, e la consistenza e l'attuale stato dei luoghi si ritiene che l'immobile potrebbe essere separabile in natura, con l'eventuale ipotesi della vendita della sola porzione del Piano Terra.

Tuttavia tale ipotesi è altresì subordinata alla regolarizzazione delle unità immobiliari e di eventuali ulteriori pratiche di divisione e accatastamento, che potrebbero gravare dal punto di vista economico sul valore di vendita della sola porzione al Piano Terra.

Valutazione Immobiliare

La valutazione immobiliare è un'attività che ha come obiettivo la determinazione dell'elemento patrimoniale dell'immobile.

Il valore dell'immobile oggetto di stima può essere differente in funzione della tipologia dell'immobile.

Lo scrivente CTU ha ritenuto opportuno utilizzare il criterio del Valore adottando il procedimento estimativo monoparametrico e del Valore attraverso la capitalizzazione del reddito dalla cui media si otterrà il probabile prezzo dell'immobile.

Lo scrivente, quindi, ha provveduto ad effettuare indagini servendosi di parametri diretti derivanti da annunci immobiliari e parametri indiretti utilizzando fonti di stima quali i Valori OMI e i Valori derivanti dalle Banche dati Scenari Immobiliari che gli consentissero di pervenire a valori oggettivamente adeguati.

In particolare, si sono prese come fonte per la stima i valori OMI, (Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate), i valori delle Banche dati Scenari Immobiliari e le quotazioni di immobili ad uso residenziale nella zona tenendo conto dell'ubicazione geografica, nonché dei coefficienti di differenziazione riferiti agli specifici requisiti dell'immobile.

Bene oggetto di stima:

Abitazione civile sita in Borgetto Via Partinico n. 2 (già Corso Roma) composta da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo distinta al NCEU al Foglio MU Particella 2377



In particolare, quindi oltre ai valori provenienti da indagini di mercato, si sono prese come fonte per la stima:

i parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) rilevati dall'Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate
i parametri rilevati dall' "Istituto Indipendente di Studi e Ricerche Scenari Immobiliari" al fine di raggiungere il corretto indice del val

Metodologia Estimativa

La metodologia estimativa adottata si fonda sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'unità immobiliare in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi di cui è stato accertato il valore di mercato in funzione delle banche dati analizzate, delle indagini di mercato dirette e dei coefficienti di differenziazione attribuiti dallo scrivente

Fonti di Riferimento

Parametri OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate

Parametri Istituto Indipendente di Studi e Ricerche Scenari Immobiliari

Parametri di mercato provenienti da indagini su transazioni e/o annunci similiari

Per l'analisi dei corretti valori per i fabbricati si prenderanno in considerazione quindi i parametri rilevati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare/Agenzia del Territorio) aggiornati espressi in €/mq e i pa-

rametri dell'Istituto Indipendente di Studi e Ricerche Scenari Immobiliari espressi in €/mq e i valori in €/mq espressi da transazioni immobiliari e/o annunci similari, dalla cui media verrà determinato il corretto valore.

Tuttavia si applicheranno opportuni coefficienti di differenziazione per le superfici e destinazioni d'uso secondo anche il DPR 138/98 e la Norma UNI 10750 e secondo i manuali di estimo.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento. Per le ulteriori considerazioni si sono presi come riferimento i manuali "Tamborrino" e "Paglia", e altre fonti del settore tecnico-estimativo.

Coefficienti di differenziazione

In relazione alla destinazione d'uso, alle caratteristiche dei locali si prenderanno in considerazione coefficienti di differenziazione legati alle caratteristiche qualitative dell'immobile e alla caratteristiche delle superfici, considerando anche le difformità presenti negli immobili che sicuramente influenzano la determinazione del valore.

ANALISI VALORE DI MERCATO BENE

Beni oggetto di stima

Abitazione civile sita in Borgetto Via Partinico n. 2 (già Corso Roma)
composta da Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo
distinta al NCEU al Foglio MU Particella 2377

Coefficienti Qualitativi Valutazione odierna

0,85 in funzione dell'età costruttiva della caratteristiche interne della
prospicenza

Coefficiente Totale per le caratteristiche Qualitative- CQ: 0,85

Coefficienti Differenziazione sulle superfici

1 per la superficie coperta al piano terra e al Piano Primo

0,90 per la superficie coperta al Piano Secondo

0,80 Piano Terzo

0,45 terrazza a livello coperta

0,33 balconi coperti

Consistenza alla Data Odierna

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e dalle verifiche effettuate
con le planimetrie e dai rilievi piani-volumetrici dell'unità immobiliare
si evince:

Superficie Commerciale Lorda coperta Piano Terra: mq 50,25 x 1
(coeff. diff.) → mq 50,25



Superficie Commerciale Lorda coperta Piano Primo: mq 50,25 x 1

(coeff. diff.) → mq 50,25

Superficie Commerciale Balcone coperto Piano Primo: mq 5,60 x

0,33 (coeff. diff.) → mq 1,85

Superficie Commerciale Lorda coperta Piano Secondo: mq 50,25 x

0,90 (coeff. diff.) → mq 45,22

Superficie Commerciale Balcone Piano Secondo: mq 5,60 x 0,33

(coeff. diff.) → mq 1,85

Superficie Commerciale Lorda coperta Piano Terzo e vano scala: mq

33,82 x 0,80 (coeff. diff.) → mq 27,05

Superficie Commerciale Terrazza Coperta e Piano Terzo: mq 16,74

x 0,45 (coeff. diff.) → mq 7,53

SCHEMA PARAMETRI RILEVATI

Per l'analisi dei corretti valori si prenderanno in considerazione:

- I parametri rilevati dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare/Agenzia del Territorio) espressi in €/mq (allegati alla presente relazione) rilevati nella zona OMI B1 per la tipologia Abitazioni Civili

- I parametri dell'Istituto Indipendente di Studi e Ricerche Scenari Immobiliari per gli anni /2015 espressi in €/mq (allegati alla presente relazione) rilevati in zona Centrale

- I parametri rilevati da indagini dirette in loco e presso fonti del settore immobiliare

Si prenderanno in considerazione i valori di tutti i rilievi in considera-

zione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'edificio, dei componenti interni e in funzione del contesto urbano
Assunti i suddetti valori rilevati si effettuerà la media per ottenere il più probabile valore di mercato.

Si riportano di seguito i dati rilevati e presi in esame:

**VALORI IMMOBILI SITI IN BORGETTO
TIPOLOGIA NEGOZI
ZONA OMI B1
(OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DEL TERRITORIO)
ZONA CENTRO (ISTITUTO SCENARI IMMOBILIARE E FONTI)**

VALORI OMI-Zona B1

(Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Territorio) in €/mq

ANNO	2014		
	MIN	MEDIO	MAX
PARMAMETRO			
€/MQ	590	695	800

VALORI Istituto Scenari Immobiliari in €/mq

ANNO	2015		
	MIN	MASSIMA	MAX
PARMAMETRO			
€/MQ	600	FREQUENZA	1300

VALORI INDAGINI DIRETTE - in €/mq

ANNO	2015		
	MIN	MEDIO	MAX
PARMAMETRO			
€/MQ	520	670	820

1. Valutazione in base al procedimento monoparametrico:

Il valore (V) dell'immobile, in tal caso, è dato dalla seguente espressione

$$V1 = Pu \times Sc \times Cq$$

Superficie Commerciale Lorda coperta: mq 184

Considerando le condizioni alla data dei sopralluoghi si prenderanno i valori:

Valore OMI medio del 2014 pari a €/mq 695

Valore maggior frequenza Istituto Ricerca Scenari Immobiliari del 2015 pari a €/mq 900

Valori medi da indagini dirette € 670

Pertanto:

Il corretto valore sarà pari a €/mq 755

Il valore complessivo considerando i mq complessivi e il coefficiente totale per le caratteristiche Qualitative dell'immobile- CQ: 0,70 sarà pari a:

$$V1: \text{€/mq } 755 \times \text{mq } 184 \times 0,85 \rightarrow \text{€ } 118.082$$

2. Valutazione in base alla capitalizzazione del reddito:

Tale valutazione viene effettuata in relazione al reddito effettivo o potenziale dell'immobile, con la formula per la quale il valore è uguale al reddito diviso il tasso di capitalizzazione.

$$V_{cap} = \frac{R}{i}$$

Per la stima del tasso di capitalizzazione "i" si è effettuata una ricerca su immobili di tipologia simile nella stessa zona dove:

i rappresenta il tasso di interesse rilevato nella zona

Ra,Rb,Rc sono i redditi lordi sui tre immobili di tipologia simile

Sa,Sb,Sc sono le superfici dei tre immobili presi a campione

Px,Py,Pz sono i prezzi di tre immobili presi a campione

Sx,Sy,Sz sono le superfici di tre immobili presi a campione

$$i = \frac{\frac{Ra}{Sa} + \frac{Rb}{Sb} + \frac{Rc}{Sc}}{\frac{Px}{Sx} + \frac{Py}{Sy} + \frac{Pz}{Sz}} = 5,5\%$$

Quindi considerando un tasso di capitalizzazione lordo del reddito pari al 5%, un reddito lordo annuo stimato in data odierna pari a € 5800 si otterrà un valore di capitalizzazione pari a :

$$V_2 = \frac{R}{i} = \text{€ } 105.454$$



Valutazione finale dell'immobile: _____

Come già precedentemente espresso nel precedente paragrafo il valore finale V_f dell'immobile si otterrà _____

$$V_f = \frac{V_1 + V_2}{2} = \frac{118.082 + 105.454}{2} = \mathbf{€111.768}$$

A tale valore dovranno essere sottratti: _____

- le somme calcolate per l'eventuale sanabilità delle opere stimate forfettariamente in € 1.500 (salvo diversa determinazione degli uffici competenti) _____
- le somme occorrenti per la documentazione mancante per il rilascio dell'agibilità e per la predisposizione della nuova planimetria catastale e quindi gli adempimenti di cui alla nota protocollo 19901 del 30/09/2015 allegata alla presente stimate forfettariamente in € 4.000 _____
- le somme occorrenti per il rilascio della certificazione energetica stimate forfettariamente in € 300 _____

Alla luce delle considerazioni esposte precedentemente e dei realtivi costi si otterrà il più probabile Valore dell'Immobile approssimato per difetto in: _____

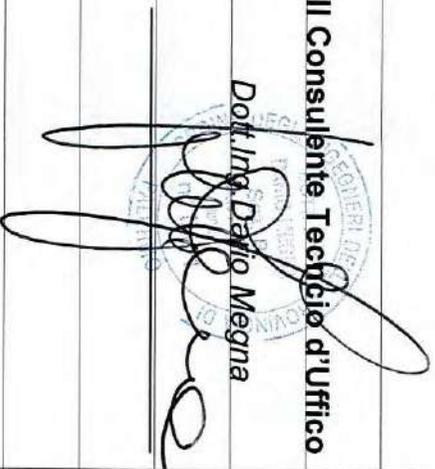
V_f : € 105.968

Nel ritenere di avere risposto compiutamente ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palermo, 01/10/2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Dario Megna

A circular official stamp is visible behind the signature. The text within the stamp includes "CONSIGLIO REGIONALE DELLA SICILIA" and "CANTIERI DI...". The signature is written in black ink over the stamp.