

❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

Procedura esecutiva n. 30/2013 R.G.E.I.
promossa da

Contro

Tecnico Incaricato:
Arch. Sardina Giuseppa

❖❖❖❖

COPIA PER IL DELEGATO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
12 5 FEB 2014
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Rossetto

Tecnico Incaricato
Arch. Giuseppa Sardina



Giuseppa Sardina Architetto
C.da San Girolamo sn 90018 Termini Imerese (PA)
Mob. 389 0748428 e mail giusysardina@libero.it

❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

♦♦♦

Procedura esecutiva n. 30/2013 R.G.E.I.

Promossa da

Contro

♦♦♦

Tecnico Incaricato:

Arch. Giuseppa Sardina

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data di giuramento: 11 Novembre 2013.
- Scadenza del termine: 14 Febbraio 2014, prorogato al 02 Marzo 2014

Premessa:

La [redacted] in persona del legale rappresentante pro-tempore, e per essa la [redacted] in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, con atto di precetto notificato in data 20.11.2012, ha intimato ai Sig.ri [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] entrambi residenti in [redacted] in [redacted] il pagamento della complessiva somma di € 32.652,08 il tutto oltre gli ulteriori interessi convenzionali di mora successivi a quelli contabilizzati al 01/10/2012

fino al soddisfo, eventuali imposte e tasse, premi assicurativi pagati in sostituzione, commissioni e spese, costi di notificazione del precetto e successive occorrenze, e quant'altro dovuto a norma di legge di contratto, sino alla fine delle procedure.

Rimasta disattesa l'intimazione, veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare, con l'obbligo di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede i bene immobili così specificati:

- quota indivisa , pari ad 1/2 ciascuno, del diritto di proprietà relativo alle seguenti Unità immobiliari:

1) casa per civile abitazione sita in Misilmeri, Contrada Zotta Caldare, catasto terreni fg. 6 p.lla 1531, composta di piano seminterrato (composto da tre vani, 2 wc, ripostiglio, corridoio di disimpegno ed autorimessa) e piano terra rialzato (composto da salone paria 2 vani, cucina-soggiorno pari a 2 vani, wc e 2 ripostigli) con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo ed alla legge e per qualunque titolo ragione e causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato;

2) terreno annesso, Contrada Zotta Caldare, distinto al catasto terreni al fg.6 p.lle 1531 e 1404, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritti o proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e di quelle passive solo quelle legalmente esistenti e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo ed alla legge e per qualunque titolo ragione e

causale, tutto incluso e nulla escluso, quand'anche non specificatamente indicato.

- Con ricorso per intervento del 12/08/2013, la Riscossione Sicilia S.p.a. Agente della Riscossione per la provincia di Palermo interveniva nell'esecuzione immobiliare, vantando nei confronti del [REDACTED] un credito di € 46.694,97 per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate e nei confronti della [REDACTED] un credito di € 3.480,57 per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate.

Tutto ciò premesso:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Federico Cimò, con provvedimento del 11.11.2013, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, durante l'udienza del 11.11.2013, conferiva i seguenti quesiti da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

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

- 4) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 5) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storicoartistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;*
- 10) *Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);*
- 11) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12) *Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- 13) *Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);*

14) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 02.04.2014, ossia il 14.02.2014.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il CTU:

- il giorno 11/11/2013, si recava presso la Cancelleria del Tribunale di Termini Imerese per prestare giuramento (allegato n. 1 a) e ritirare il fascicolo di parte. Nello stesso giorno richiedeva tramite il servizio telematico dell'Ufficio del Catasto di Palermo le visure catastali, l'estratto di mappa e le planimetrie relative agli immobili pignorati;
- il giorno 12/11/2013 si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Misilmeri per fare richiesta di visione e copia della pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (allegato n. 1 b) e del certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno adiacente al fabbricato (allegato 1 c);
- il giorno 16/11/2013 inviava, [redacted] che rappresentano il creditore procedente, la comunicazione della data di sopralluogo a mezzo posta elettronica (allegato 1d);
- il giorno 19/11/2013, il CTU inviava agli esecutati a mezzo raccomandata la comunicazione della data di sopralluogo da effettuarsi il giorno 30/11/2013 alle ore 14:30 (allegato 1e)

Nello stesso giorno si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Misilmeri per ritirare il certificato di destinazione urbanistica richiesto il giorno 12/11/2013;

- il giorno 30/11/2013 il CTU si recava nel Comune di Misilmeri per periziare gli immobili pignorati. Sui luoghi verificava la corrispondenza del fabbricato rispetto alle planimetrie catastali, effettuava misurazioni, scriveva appunti e scattava diverse fotografie.
- Alle ore 18,30 era redatto e sottoscritto il verbale di sopralluogo (allegato 1f), con il quale il CTU si riservava di ritornare sui luoghi se necessario;
- il giorno 10/12/2013, il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Misilmeri per ritirare copia della pratica edilizia relativa al fabbricato pignorato;
- il giorno 30/01/2014 si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo per richiedere copia dell'atto di compravendita degli immobili pignorati (allegato 1g);
- il giorno 04/02/2014 si recava nuovamente presso l'Archivio Notarile di Palermo per ritirare l'atto di compravendita richiesto (allegato 1 h).
- il giorno 11/02/2014 si recava presso l'Ufficio del Catasto di Palermo per effettuare la voltura relativa alla p.lla 1404; la voltura non poteva essere effettuata in quanto non vi era piena corrispondenza tra i dati riportati nel titolo di proprietà e i dati riportati nella visura catastale;
- nello stesso giorno si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo per richiedere copia dell'atto di provenienza relativo alla p.lla 1404 (allegato 1 i);
- il giorno 17/02/2014 si recava presso l'Archivio Notarile di Palermo per ritirare la copia dell'atto di cui sopra (allegato 1L);
- nello stesso giorno si recava presso l'Ufficio del Catasto di Palermo per effettuare la voltura catastale relativa alla p.lla 1404 (allegato 1m);
- Infine, il CTU inviava copia della presente perizia a mezzo posta con raccomandata AR, al creditore ed al debitore, come da ricevute allegate alla nota spese della parcella.

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

In risposta al primo quesito il CTU riferisce che agli atti è presente certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo catastale ai sensi della L. n. 302/1998 attestante la storia del dominio relativa all'immobile pignorato, redatta dalla [REDACTED] Notaio in Messina.

Nella relazione suddetta, si rileva che i beni pignorati (p.lla 1531 e p.lla 1404) sono pervenuti agli esecutati tramite atto di compravendita in [REDACTED] del 11/07/1990 (allegato 1h), da potere dei [REDACTED] e [REDACTED], come in effetti risulta dallo stesso atto. In verità, come si evince dalla visura storica catastale della p.lla 1404, la stessa non apparteneva ai [REDACTED] e [REDACTED] ma soltanto al [REDACTED] per averla acquistata dal

con atto di compravendita in Notar del 15/12/1983 rep. n. 3580 (allegato 1L).

Dalla lettura dell'atto di compravendita in Notar del 11/07/1990, si rileva inoltre che secondo i venditori "la costruzione è stata eseguita nell'anno 1991 in assenza di concessione edilizia ed hanno pertanto presentato al Comune di Misilmeri domanda di sanatoria in data 6 Maggio 1986", ma è evidente che tale incongruenza è dovuta ad un mero errore materiale.

2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Descrizione sommaria per ciascun bene da porre in vendita

Lotto 1 – abitazione in Misilmeri (PA) contrada Zotta Caldare, via Eleuterio n. 53/b identificata al NCEU fg. 6 p.IIa 1531 ctg A/7, classe 2, consistenza vani 10 avente superficie coperta di mq 193,00, con annesso terreno di mq 1.053 (in visura catastale mq. 1246 – mq. 193 di sup. coperta), distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.IIa 1531 e terreno di mq 101, distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.IIa 1404.

Prima di descrivere l'immobile è bene fare un cenno sulle caratteristiche generali del luogo in cui è ubicato.

L'immobile è localizzato nella parte a valle del Comune di Misilmeri (PA) in c.da Zotta Caldare, e precisamente in via Eleuterio n. 53/b che si raggiunge tramite la via Nazionale dalla località Portella di Mare.

Urbanisticamente ricade in zona E8 (verde di tutela dell'area archeologica) del vigente Piano Regolatore come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In allegato 2a è possibile prendere visione dello stralcio aerofotogrammetrico del Comune di Misilmeri in scala 1:10.000 ove sono indicati il fabbricato ed il terreno annesso.

In allegato 2b è possibile prendere visione del rilievo redatto dallo scrivente CTU dove vengono riportate le piante dell'abitazione pignorata.

Riguardo i confini catastali, il CTU riferisce che la p.lla 1531 confina ad ovest con la via Eleuterio, a nord a sud ed ad est con proprietà di altre ditte, mentre la p.lla 1404 confina a nord con la p.lla 349, ad est con la p.lla 470, a sud ed ad ovest con la p.lla 1403.

Riguardo l'abitazione, il CTU riferisce che la stessa è costituita da un corpo di fabbrica di forma irregolare a due piani, dei quali uno seminterrato ed uno rialzato, con struttura portante in C.A., tompagnatura presumibilmente in conci di tufo e copertura in parte piana a terrazzo praticabile, in parte a falde con coppi portoghesi (allegato 3 foto 2 e 3).

I prospetti sono in parte intonacati e completi di finitura di colore bianco, in parte coperti da una semplice arricciatura di intonaco allo stato grezzo (allegato 3 foto 1 e 4).

Gli infissi sono in parte in legno del tipo a persiana, in parte in alluminio del tipo a persiana, in parte in plastica del tipo a serranda.

All'abitazione si accede da un portone di ingresso prospiciente sulla via Eleuterio al civico 53/b (allegato 3 foto 1).

La costruzione ha una superficie coperta di mq 193,00, ed ha un'altezza interna variabile essendo stata realizzata su due livelli all'interno dei quali sono stati ricavati ambienti con altezze diverse.

L'accesso dal civico 53/b immette in un disimpegno, che conduce tramite una scala ai piani rialzato e seminterrato (allegato 3 foto 5 e 6).

Distributivamente, al piano rialzato si rilevano:

- un soggiorno, di circa mq 26,00 (allegato 3 foto 7), accessibile direttamente dal pianerottolo di arrivo della scala che si diparte dal disimpegno di ingresso all'abitazione. Tale vano prende aria e luce da una finestra esposta ad est e da una porta esposta a nord che conduce ad un terrazzo ed è coperto con solaio spiovente realizzato con travi in legno e tavolato;
- un disimpegno, di circa mq 8,73, accessibile direttamente dal soggiorno che prende aria e luce da due finestre esposte ad est e da una piccola finestra esposta a nord;
- una zona lavanderia, di circa mq 1,53 (allegato 3 foto 8), accessibile dal disimpegno sopra descritto, priva di illuminazione diretta;
- una cucina-pranzo, di circa mq 28,98 (allegato 3 foto 9), accessibile direttamente dal soggiorno che prende aria e luce da due finestre esposte ad ovest, e da una bucatiera in vetrocemento esposta a nord. All'interno di tale locale si rileva una cucina in muratura;
- un ripostiglio, di circa mq 3,40, accessibile direttamente dalla cucina – pranzo, privo di illuminazione diretta;
- un disimpegno, di circa mq. 1,78 che collega la cucina- pranzo al salotto;
- un salotto, di circa mq 43,25 (allegato 3 foto 10), accessibile dalla cucina – pranzo attraverso il disimpegno sopra descritto ed anche dalla zona studio posta sul lato est dell'abitazione. Tale locale prende aria e luce da una finestra

e da un balcone esposti ad ovest. All'interno del salotto è ubicata una scala a chiocciola in ferro che conduce alla copertura a terrazzo praticabile (allegato 3 foto 11);

- un ripostiglio, di circa mq 5,28 (allegato 3 foto 12), accessibile direttamente dal salotto, privo di illuminazione diretta;

- uno studio, di circa mq 12,55 (allegato 3 foto 13), accessibile direttamente dall'esterno tramite una porta posta nel prospetto sud, dall'interno direttamente dal salotto sopra descritto. Tale vano prende aria e luce da un'ampia vetrata esposta ad est;

- un wc di circa mq 3,03 (allegato 3 foto 14), accessibile direttamente dallo studio, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est, dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia e rivestito con piastrelle di ceramica di tipo industriale;

- un terrazzo di circa mq 16,50 (allegato 3 foto 15) esposto ad est;

- un balcone di circa mq 7,86 (allegato 3 foto 1) esposto ad ovest.

Sempre all'esterno della costruzione, alla stessa quota del piano rialzato, sul lato sud, si rileva inoltre uno spazio pavimentato a servizio dell'abitazione (allegato 3 foto 16).

Distributivamente, **al piano seminterrato** si rilevano:

- un disimpegno, di circa mq 4,40 (allegato 3 foto 6);

- un locale di sgombero di circa mq 14,90 (allegato 3 foto 17), accessibile dal disimpegno sopra descritto che prende aria e luce da una finestra esposta ad ovest;

- un ripostiglio di circa mq 11,34 (allegato 3 foto 18), accessibile dall'esterno tramite due porte poste rispettivamente ad ovest ed ad est, e dall'interno direttamente dal locale di sgombero sopra descritto;

- un disimpegno, di circa mq 2,80 (allegato 3 foto 19);
- un ripostiglio, di circa mq 3,05, accessibile dal disimpegno sopra descritto, privo di illuminazione diretta;
- un wc, di circa mq 5,48 (allegato 3 foto 20), accessibile dallo stesso disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta a nord, completo di lavabo, vaso, bidet e doccia;
- una camera da letto, di circa mq 18,56 (allegato 3 foto 21), accessibile dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est. Le pareti di tale vano sono rivestite con doghe di legno di abete;
- un ripostiglio di circa mq 6,88 (allegato 3 foto 22) accessibile da un disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est;
- una camera da letto, di circa mq 12,34 (allegato 3 foto 23) ed altezza di ml. 2,10, accessibile da un disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est;
- una cameretta, di circa mq 7,00 (allegato 3 foto 24) ed altezza di ml. 2,10, accessibile da un disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est;
- un corridoio disimpegno di circa mq 10,00 (allegato 3 foto 25), privo di illuminazione diretta;
- un wc, di circa mq 4,85 (allegato 3 foto 26) avente un' altezza di ml 1,95, accessibile dal disimpegno, che prende aria e luce da una finestra esposta ad est, completo di vaso, lavabo, bidet e doccia, rivestito con piastrella di ceramica di tipo industriale.

Infine il CTU specifica, che l'abitazione è stata realizzata su un terreno scosceso, e che l'orografia del terreno ha permesso la chiusura di parte dello spazio sottostante il piano seminterrato, (mediante la realizzazione di una

parete sul lato est) nel quale è stato realizzato un locale di sgombero, raggiungibile da una scala esterna posta sul lato nord della costruzione (allegato 3 foto 27). Tale deposito, accessibile da una porta esterna (allegato 3 foto 28), posta sulla parete est, dotato di una finestra esposta anch'essa ad est, si presenta allo stato grezzo (allegato 3 foto 29).

Riguardo le finiture interne dell'abitazione, il CTU riferisce che le pareti sono finite con intonaco al civile (ad eccezione delle due stanze al piano seminterrato indicate in planimetria come locale di sgombero e magazzino) mentre i pavimenti sono in ceramica di tipo industriale; gli infissi interni sono in parte legno, in parte in legno e vetro.

Riguardo la dotazione di impianti, il CTU riferisce che l'abitazione è dotata di impianto idrico (allacciato alla rete di distribuzione privata [REDACTED] ed è dotata inoltre di una vasca di riserva idrica da mc 8,00; l'impianto telefonico è allacciato alla rete di distribuzione cittadina; l'impianto elettrico non è a norma; l'impianto fognante è collegato ad una fossa IMHOFF. Il riscaldamento è assicurato da alcuni condizionatori.

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di conservazione, anche se sono presenti diffuse tracce di umidità da risalita soprattutto al piano seminterrato. Esternamente le condizioni dell'immobile sono da considerarsi modeste. I prospetti infatti oltre a non essere completamente definiti, presentano distacchi di parti di intonaco che andrebbero ripristinate.

Per quanto riguarda il terreno identificato dalle p.lle 1531 e 1404, il CTU riferisce che si tratta di un terreno in pendio in parte incolto in parte piantumato con alberi di agrumi.

3) Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento ed il bene

Circa i beni pignorati il CTU riferisce che gli stessi sono correttamente indicati in pignoramento ad eccezione del fatto che in pignoramento si legge che l'abitazione è riportata al catasto terreni, mentre invece la stessa è giustamente riportata al catasto edilizio urbano. Tale incongruenza è evidentemente dovuta ad un mero errore materiale .

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Riguardo la regolarità ai fini catastali, si rileva quanto segue:

a) la planimetria catastale dell'immobile è stata redatta e depositata in catasto (come si evince dall'allegato 4 a);

Riguardo tale planimetria, il CTU riferisce che la stessa non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto l'abitazione (già realizzata senza permesso di costruire e per la quale è stata richiesta Concessione Edilizia in Sanatoria) è stata ampliata e modificata abusivamente.

In particolare le modifiche e gli abusi commessi riguardano:

- la chiusura del terrazzo al piano rialzato a destra della scala di accesso al fine di ricavare una zona studio;
- la chiusura di parte del terrazzo al piano rialzato alla sinistra della scala di accesso al fine di ricavare un soggiorno, un disimpegno ed una lavanderia;
- la chiusura di parte dello spazio sottostante il piano seminterrato, al fine di ricavare un locale di sgombero;
- la realizzazione di un tramezzo, nel locale al piano seminterrato, indicato catastalmente come soggiorno, al fine di ricavare un ripostiglio ed un locale di sgombero;
- la realizzazione di un tramezzo, nel locale al piano seminterrato, indicato catastalmente come soggiorno, al fine di ricavare un ripostiglio accessibile dal disimpegno;
- la demolizione della scala a chiocciola che collegava il locale seminterrato con il piano rialzato;
- la realizzazione di un balcone al piano rialzato posto sul lato ovest dell'abitazione;
- la mancata indicazione grafica della scala a chiocciola che dal piano rialzato conduce al terrazzo di copertura;
- l'ampliamento del wc, nel piano rialzato, situato all'interno dello studio;
- il restringimento dell'apertura che mette in comunicazione il locale cucina con il terrazzo antistante, oggi adibito parzialmente a soggiorno, al piano rialzato;
- la mancata rappresentazione del locale di sgombero sottostante al piano seminterrato.

Per quanto sopra premesso e considerato che l'abitazione è ancora sprovvista di Concessione Edilizia in Sanatoria, il CTU ha ritenuto di non procedere alle variazioni per l'aggiornamento della planimetria in catasto, lasciando tale onere all'eventuale acquirente.

b) La p.lla 1404 relativa al terreno risulta ancora intestata al precedente proprietario (allegato 4b).

Al fine di correggere l'intestatario nella visura relativa al terreno, il CTU ha provveduto ad effettuare la necessaria voltura presso l'Ufficio del Catasto di Palermo (allegato 4c) previa acquisizione degli atti di compravendita reperiti presso l'Archivio Notarile di Palermo (allegato 1h ed 1L).

5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Riguardo lo stato di possesso del bene pignorato il CTU riferisce che l'abitazione è ad oggi abitata dagli esecutati che vi risiedono stabilmente con uno dei loro figli.

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

In risposta al superiore quesito, il CTU riferisce che gli esecutati sono coniugi in regime di comunione dei beni, proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno.

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche domande giudiziali, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

In merito al punto 7 il CTU riferisce che sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli :

Iscrizione n. 12247/3773 del 08.03.2005 nascente da ipoteca legale del 11.02.2005 – Ruolo Esattoriale 153732/2004 a favore : Montepaschi SE.RI.T.

Servizio riscossioni Tributi – Palermo (elettivamente domiciliata in via Giuseppe Sciuti n. 110 contro: [REDACTED] – sorte capitale di € 18.212,79, ipoteca di € 36.425,58 su : 1) ½ di fabbricato in Misilmeri (PA), in catasto fg 6 p.lla 1531;

Iscrizione n. 58986/18767 del 25.09.2006 nascente da ipoteca legale del 11.05.2006 – Ruolo Esattoriale 23681/2006 a valore: Montepaschi SE.RI.T. spa Servizio riscossioni Tributi – Palermo (elettivamente domiciliata in via Vincenzo Orsini n. 99 contro : [REDACTED] – sorte capitale di € 4.413,30, ipoteca di € 8.826,60 su : 1) ½ di fabbricato in Misilmeri (PA), in catasto fg 6 p.lla 1531;

Iscrizione n. 35039/7524 del 14.06.2010 in rinnovazione dell'iscrizione n. 3404 del 18.06.1990 nascente da atto di mutuo in Notar [REDACTED] del 06.06.1990 a favore: sezione di [REDACTED] Palermo (elettivamente domiciliata in via [REDACTED] contro : [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – mutuo di € 56.810,26, durata 15 anni, ipoteca di € 113.620,52 su : 1) appartamento in Misilmeri (PA), contrada Zotta Caldare, in catasto fg 6 p.lla 1531 2) terreno in Misilmeri (PA), c.da Zotta Caldare, in catasto fg. 6 p.lla 1531 e p.lla 1404 (ex 349/c);

Trascrizione n. 15053/11477 del 21.03.2013 nascente da pignoramento n. 30/2013 del 04.02.2013- Ufficiale Giudiziario Trib. Di Termini Imerese a favore: [REDACTED] società a responsabilità limitata con unico socio – [REDACTED]

[redacted] su : 1) abitazione in villini in Misilmeri (PA), c.da Zotta Caldare a P. T-S1, in catasto fg. 6 p.lla 1531 di vani 10; 2 terreno in Misilmeri (PA), c.da Zotta Caldare, in catasto fg 6 p.lla 1531-1

8) Riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

In risposta al quesito 8) il CTU riferisce che l'immobile non è gravato da oneri o vincoli.

9) Riferisca della verifica della regolarità e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

Circa la regolarità urbanistica dei beni pignorati, il CTU riferisce che:

Lotto 1 – abitazione in Misilmeri (PA) contrada Zotta Caldare, via Eleuterio n. 53/b identificata al NCEU fg. 6 p.lla 1531 ctg A/7, classe 2, consistenza vani 10 avente superficie coperta di mq 193,00, con annesso terreno di mq 1.053 (in visura catastale mq. 1246 – mq. 193 di sup. coperta), distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.lla 1531 e terreno di mq 101, distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.lla 1404.

L'abitazione di cui sopra, acquistata dagli esecutati con atto di compravendita in Notar [redacted] del 11/07/1990, è stata realizzata abusivamente e per la stessa è stata presentata al Comune di Misilmeri domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L 47/85 (prot.6988 del 06/05/1986, Pratica n.1663) a nome di [redacted], primo proprietario dell'abitazione (allegato 5a).

Riguardo la pratica sopra citata, il CTU riferisce che a seguito di richiesta inoltrata all'Ufficio Tecnico Comunale (allegato 1b), lo stesso ufficio ha fornito la seguente documentazione:

- 1) Copia della domanda di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 a nome di [redacted] datata 06/05/1986, priva di grafici e relazione tecnica (allegato 5a);
- 2) Copia della lettera di trasmissione, presentata dal Sig. [redacted] il 26/10/1994 prot. 23858 (relativa all' integrazione della pratica n. 1663) con allegati i grafici relativi all'abitazione e la relazione tecnica (allegato 5b);
- 3) Copia di certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale di Misilmeri il 19/10/2007, prot. n. 129 relativa allo stato della pratica n. 1663 (allegato 5c).

Relativamente al punto 1) si precisa che il Sig. [redacted] ha presentato una richiesta di condono per mq. 112,03 di superficie utile abitabile, mq. 82,88 di superficie non residenziale, per una superficie complessiva di mq. 194,91.

Relativamente al punto 2) si precisa che il Sig. [redacted] ad integrazione della domanda presentata dal Sig. [redacted], ha presentato una relazione tecnica nella quale non sono riportati i mq. della superficie coperta, né il volume, né la superficie totale del fabbricato ed un grafico che presenta superfici maggiori rispetto a quelle dichiarate nella domanda di sanatoria presentata dal Sig. [redacted]

Dall'esame della planimetria reperita in Catasto, redatta il 07/07/1989, si rileva che le superfici della stessa coincidono con le superfici dichiarate nella domanda di condono n. 1663 presentata dal Sig. [redacted].

Si rileva inoltre che la planimetria catastale di fatto differisce dalla planimetria presentata ad integrazione dal Sig. [redacted] nella quale si nota un ampliamento

della superficie abitabile dovuto alla chiusura del terrazzo posto sul lato est dell'abitazione.

Il CTU riferisce inoltre di avere reperito tramite l'esecutato un elaborato grafico, a firma del Sig. [redacted] nel quale sono riportate le planimetrie dell'abitazione (allegato 5d). Tali planimetrie coincidono con le planimetrie depositate in catasto.

Da quanto sopra esposto si evince che l'elaborato grafico fornito dall'esecutato (coincidente con l'elaborato catastale) è quello che avrebbero dovuto essere allegato alla domanda di sanatoria n. 1663 presentata dal Sig. [redacted]

Tutto ciò premesso e considerato che la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85 non è stata ancora rilasciata, in quanto la pratica non è stata ad oggi completata, l'acquirente dovrà:

- completare la pratica n.1663 fermo restando i pareri del Genio Civile e della Soprintendenza ai Beni Culturali sui quali non ci si può esprimere preventivamente in quanto gli stessi non rilasciano pareri preventivi;
- regolarizzare l'ampliamento successivo alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, avvalendosi dell'art. 40 della stessa legge, come recepito dalla Legge 326 del 2003 che così recita: *" nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge, e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge."*

Dallo studio del carteggio, le ragioni del credito, per le quali si procede scaturiscono dal mutuo fondiario concesso ai Sig.ri [redacted] e [redacted] dal [redacted] il 06/06/1990 rep.

15417, ed erogazione e quietanza del 11/07/1990 rep. 15653, in
: Ne deriva che le ragioni del credito sono anteriori all'entrata in
vigore della L. 24/11/2003 n. 326 pertanto la novella può trovare
applicazione, fermo restando i pareri del Genio Civile e della
Soprintendenza ai Beni Culturali.

Per il completamento della pratica n. 1663 il CTU riferisce che, come esposto
al punto 3, l'UTC ha fornito copia di certificazione del 19/10/2007, prot. n. 129
relativa allo stato della pratica n. 1663 (allegato 5c) , dalla quale si evince che "
*il rilascio della concessione in sanatoria non rientra nelle ipotesi ostative relative
ai vincoli ambientali ed urbanistici ad eccezione del vincolo sismico e che sulla
base dei dati dichiarati dal richiedente ai sensi dell'art. 34, il versamento
effettuato di € 2.744, 45 comprensivo di interessi a titolo di oblazione è
congruo*".

Dalla stessa certificazione, si evince che "*l'amministrazione si riserva, nel
proseguo dell'iter istruttorio, di richiedere documentazione integrativa, con
riserva, in ogni caso, del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.*"

Dall'esame della pratica effettuato alla presenza del CTU, dal tecnico dell'UTC
di Misilmeri addetto all'ufficio condono edilizio, risulta che è necessario:

- effettuare un conguaglio dell'oblazione pari a circa € 2.600,00;
- effettuare un conguaglio degli oneri concessori pari a circa € 1.200,00;
- procedere, con pratica separata presso l'Ufficio Regie Trazzere di
Palermo, alla legittimazione del suolo trazzerale relativamente alla
porzione di terreno (da individuare) insistente sulla p.lla 153, poiché tale
porzione ricade nei suoli di pertinenza del Demanio Pubblico Armentizio
– Regia Trazzera n. 64, denominata "Bivio contrada Broia riconosciuta

- demaniale con D.M. del 11/04/1942" come si evince dal certificato di destinazione urbanistica prodotto in allegato (allegato n 5e);
- acquisire il parere del Servizio Archeologico della Soprintendenza ai BB.CC.AA in quanto le p.lle 1404 e 1531 ricadono nella zona territoriale omogenea di tipo E8 (Verde di tutela dell'Area Archeologica);
 - produrre la relazione idrogeologica in quanto le p.lle suddette ricadono in zona vincolata di interesse idrogeologico ex L. 30/12/1923 n. 3267;
 - produrre il certificato di idoneità sismica ed i relativi calcoli strutturali, con deposito al Genio Civile, in quanto l'intero territorio del Comune di Misilmeri è sottoposto alle prescrizioni riguardanti la normativa sismica di cui alla L. 64/74 e ss.mm.ii. relativa alle zone di II categoria;
 - produrre una perizia giurata sullo stato e la consistenza dell'immobile in quanto lo stesso supera i 450 mc.;
 - produrre certificazione relativa alla installazione della fossa settica.

Per il completamento della pratica, è stata stimata una spesa pari a circa € 15.000,00 per spese tecniche e pagamento oneri che saranno detratti dal valore finale dell'immobile.

Per regolarizzare l'ampliamento successivo alla richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della legge 47/85, avvalendosi dell'art. 40 della stessa legge, il CTU precisa che l'ampliamento riguarda:

- la chiusura del terrazzo a destra della scala di accesso al fine di ricavare una zona studio di mq 12,55 circa (indicato come studio nella planimetria redatta dal CTU); si precisa che tale zona è stata chiusa realizzando un solaio di copertura ed installando una vetrata, in parte scorrevole, con telaio in alluminio anodizzato;

- la chiusura di parte del terrazzo alla sinistra della scala di accesso al fine di ricavare un soggiorno, un disimpegno ed una lavanderia per un totale di mq 36,26 circa (indicati come soggiorno, disimpegno e lavanderia della planimetria redatta dal CTU), si precisa che tale zona è stata chiusa realizzando il solaio di copertura, i muri di compagno, e gli infissi ;

- la chiusura di parte dello spazio sottostante il piano seminterrato, al fine di ricavare un locale di sgombero di mq 25,76 circa (indicato come locale di sgombero nella planimetria redatta dal CTU), si precisa che tale zona è stata chiusa realizzando due pareti, rispettivamente sui lati nord ed est della costruzione.

Riguardo i costi per la regolarizzazione degli abusi di cui sopra, gli stessi vengono stimati in € 11.000,00 circa, oltre ad € 4.000,00 circa per la corresponsione dell'onorario ad un tecnico per un totale di € 15.000,00 circa, che verranno detratti dalla stima.

L' acquirente dovrà inoltre provvedere ad incaricare un tecnico per la modifica della planimetria catastale dell'abitazione. Il CTU ha quantificato per tale modifica una spesa di circa € 500,00.

Il CTU riferisce infine che l'immobile è privo del certificato di abitabilità.

Riguardo il terreno, identificato al catasto al fg. 6 p.lle 1531 e 1404 , come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'UTC, lo stesso ricade in zona E8 Verde di Tutela dell'Area Archeologica (allegato 5c).

10) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).

In merito al punto 10 Il CTU riferisce che l'immobile è di proprietà esclusiva degli esecutati.

11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Il C.T.U. non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

12) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado

di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato, il quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico. Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni o terreni, consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto, quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato.

Per il fabbricato in oggetto, il C.T.U. ha tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, l'immobile pignorato oggetto della presente perizia, viene così denominato:

Lotto 1 – abitazione in Misilmeri (PA) contrada Zotta Caldare, via Eleuterio n. 53/b identificata al NCEU fg. 6 p.IIa 1531 ctg A/7, classe 2, consistenza vani 10 avente superficie coperta di mq 193,00 con annesso terreno di mq 1.053 (in visura catastale mq. 1246 – mq. 193 di sup. coperta), distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.IIa 1531 e terreno di mq 101, distinto al NCT dello stesso comune al fg 6 p.IIa 1404.

Stima relativa al Lotto 1

Stima sintetica (per comparazione).

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita del compendio pignorato, il CTU ha tenuto conto sia dei valori per immobili simili indicati dalla Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

- **Per l'abitazione** in oggetto, il C.T.U. ha tenuto conto della vetustà, dello stato di manutenzione e conservazione, degli interventi da eseguire per ricondurre l'immobile all'uso ordinario, dell'accessibilità e della dotazione di parcheggio, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, dell'abitazione pignorata il CTU ha tenuto conto sia dei valori per immobili simili indicati dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sia dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Dall'indagine effettuata tramite la consultazione della Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati prezzi per beni simili oscillanti tra € 840,00 ed € 1.250,00 (allegato 6a) per una media di € 1.045,00 al mq.

Dalla consultazione degli annunci di compravendita delle agenzie immobiliari operanti sul territorio, sono invece emersi prezzi per beni simili oscillanti tra € 900,00 ed € 1.400,00 per una media di € 1.150,00 al mq.

Dalla media dei valori ricavati dalle indagini sopra riportate si ottiene pertanto un valore medio pari ad € 1.097,50 al mq.

Considerato quanto sopra, considerate le caratteristiche proprie del nostro bene (ascendenze/discendenze):

- 1) caratteristiche posizionali estrinseche e cioè quelle strettamente legate alla posizione del bene nel territorio;
- 2) caratteristiche posizionali intrinseche e cioè quelle strettamente legate alle caratteristiche proprie di ogni immobile, quali possono essere la panoramicità, la luminosità, il soleggiamento, la prospicienza, l'orientamento, ecc.;
- 3) caratteristiche tecnologiche che attengono specificatamente alla tipologia costruttiva dell'immobile e alla dotazione di servizi più o meno avanzati tecnologicamente;
- 4) caratteristiche produttive che sono quelle legate alle caratteristiche insite nell'immobile, di incidere positivamente o negativamente sui costi gestionali a lui afferenti (es. mutui, ipoteche, difficoltà di vendita dovute a scarsa appetibilità del bene a causa delle dimensioni etc.);

e considerato che il piano interrato e parte del piano seminterrato sono da considerarsi superfici agibili e non abitabili per destinazione d'uso o per altezza inferiore alla minima abitabile, si ritiene opportuno attribuire sinteticamente al nostro bene un valore pari ad € 1.000,00/mq. per la parte abitabile ed un valore pari ad € 750,00/mq. per la parte agibile.

Pertanto, considerato il prezzo di € 1.000,00 per mq di superficie lorda abitabile, il valore presunto della parte abitabile dell' immobile dato dalla stima sintetica è pari ad:

€ 1.000,00 x mq 237,24 (di cui mq. 228,94 abitazione, mq. 8,38/3 balcone, mq. 16,50/3 terrazzo praticabile) = € 237.240,00

Considerato il prezzo di € 750,00 per mq. di superficie lorda agibile, il valore presunto della parte di immobile agibile dato dalla stima sintetica è pari ad:

$$€ 750,00 \times \text{mq } 106,00 = € 79.500,00$$

Il più probabile valore di mercato da assegnare all'abitazione è pari ad
€ 237.240,00 + € 79.500,00 = € 316.740,00

A tale valore viene detratta la somma di :

- € 15.000,00 per il completamento della pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 pratica n. 1663;
- € 15.000,00 per la regolarizzazione delle parti realizzate successivamente, ai sensi dell'articolo 40 della l. 47/85;
- € 500,00 per la eventuale modifica della planimetria catastale;

Per un totale di € 30.500,000

Pertanto il più probabile valore di mercato assegnato all'abitazione oggetto di stima è in definitiva pari ad € 316.740,00 - € 30.500,00 = € 286.240,00

- Per il terreno identificato al Fg. 6 p.lle 1531 e 1404, il C.T.U. ha tenuto conto della ubicazione, dell'accessibilità, del tipo di colture, nonché della presenza di vincoli e/o servitù.

Al fine della determinazione del prezzo base di vendita, ha tenuto conto dei valori attribuiti dalle agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Pertanto si ritiene di poter attribuire al terreno il valore di € 10,00 al mq.

Pertanto avremo:

$$\underline{€ 10,00 \times \text{mq. } 1.053 + \text{mq. } 101 = € 11.540,00}$$

Il più probabile valore di mercato da assegnare al terreno è pari ad € 11.540,00

Pertanto il valore complessivo attribuito del lotto1 è pari ad € 286.240,00

+ € 11.540,00 = € 297.780,00

Il C.T.U. ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati l'identificazione toponomastica e catastale, la superficie, la destinazione urbanistica, il costo unitario nonché la valutazione del bene.

IMMOBILE MISILMERI						
LOTTO 1	Fg. Part.IIa	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Superficie commerciale	Euro/mq	Stima €
	N.C.E.U Fg. 6 p.IIa 1531	1/1	Abitazione in villini Cat.A/7 ,Classe 2, sito in Misilmeri (PA), C.da Zotta Caldare piano T-S1	mq. 237,24 sup. abitabile mq.106,00 sup. agibile	1.000,00 750,00	316.740,00
	NCT Fg.6 p.IIa 1531		Terreno C.da Zotta Caldare annesso all'abitazione qualità classe ente Urbano	mq.1.053,00	10,00	10.530,00
	NCT Fg. 6 p.IIa 1404		Terreno C.da Zotta Caldare qualità classe 1 incolto produttivo	mq. 101,00	10,00	1.010,00
					<u>totale</u>	<u>328.280,00</u>
			A detrarre spese di ripristino e spese tecniche			30.500,00
					<u>restano</u>	<u>297.780,00</u>

13) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali.

In calce alla relazione è allegato il CD con all'interno la copia della ctu in formato Pdf (allegato 7).

14) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché ".pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali.

In allegato 3 è possibile prendere visione del reperto fotografico, ed in allegato 7 è possibile visionare le stesse dal supporto informatico.

Ritenendo di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato.

Termini Imerese lì 18/02/2014

Il C.T.U.

Arch. Giuseppa Sardina



Alla presente sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 7 e la parcella catastale.

G.E.: Dr. Federico Cimò - C.T.U.: Arch. Giuseppa Sardina

Indice degli allegati:

Allegato n. 1

- Allegato 1 a : verbale di conferimento di incarico di stima
- Allegato 1b: richiesta di visione e copia pratiche edilizie al Comune di Misilmeri del 12/11/2013
- Allegato 1c: richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Misilmeri del 12/11/2013
- Allegato 1 d : lettera inviata a mezzo posta elettronica [REDACTED] relativa al sopralluogo da effettuare il giorno 30/11/2013
- Allegato 1 e : lettera inviata a mezzo raccomandata agli esecutati relativa al sopralluogo da effettuare il giorno 30/11/2013
- Allegato 1f: verbale di sopralluogo del 30/11/2013
- Allegato 1g: richiesta di copia dell'atto di compravendita all'Archivio Notarile di Palermo del 30/01/2014
- Allegato 1h: copia dell'atto di compravendita relativo all' immobile pignorato
- Allegato 1i: richiesta di copia dell'atto di compravendita relativo alla p.lla 1404 all'Archivio Notarile di Palermo del 11/02/2014

- Allegato 1L: copia dell'atto di compravendita relativo alla p.lla 1404
- Allegato 1m: richiesta di voltura presentata all'Ufficio del Catasto di Palermo del 17/02/2014

Allegato n. 2

- Allegato 2 a : copia di stralcio del P.R.G. del Comune di Misilmeri scala 1:10.000
- Allegato 2 b : rilievo dell'immobile redatto dal CTU

Allegato n. 3

- Allegato 3: documentazione fotografica

Allegato n. 4

- Allegato 4a : Planimetria catastale relativa all'immobile pignorato
- Allegato 4b : Visure catastali ed estratto di mappa relativi all'immobile pignorato

Allegato n. 5

- Allegato 5a : Copia della domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 relativa all'abitazione pignorata
- Allegato 5b : Copia della lettera di trasmissione, dei grafici e della relazione tecnica relativa all'integrazione della pratica di sanatoria ai sensi della L. 47/85

- Allegato 5c : Certificazione di congruità rilasciata dall'UTC di Misilmeri il 19/10/2007 relativa all'abitazione pignorata
- Allegato 5d : Elaborato grafico fornito dagli esecutati
- Allegato 5e : Certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni p.lle 1531 e 1404

Allegato n. 6

- Allegato 6 : Consultazione dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio

Allegato n. 7

- Allegato 7 : copia della CTU su supporto informatico