

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

PERIZIA ESTIMATIVA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 117/14,
OMISSIS contro ***OMISSIS***.**

Sommario

<i>RELAZIONE TECNICA</i>	3
PREMESSA.....	4
SOPRALLUOGO E VERBALE	4
DOCUMENTAZIONE.....	4
CESPITI.....	5
Identificazione e coerenze.....	5
Descrizione.....	5
CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
VARIAZIONI CATASTALI	6
STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	7
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	7
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	8
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	9
SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	9
STIMA DEI CESPITI.....	9
Il metodo di stima.....	10
La valutazione.....	10
RIEPILOGO DEI CESPITI.....	12
REPERTO FOTOGRAFICO	13
ALLEGATI	13
 <i>ELABORATI GRAFICI</i>	 14
 <i>ELABORATO FOTOGRAFICO</i>	 20
 <i>ALLEGATI</i>	 31

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 117/14,
OMISSIS contro ***OMISSIS***.

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 29/10/2014 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un immobile nel comune di Termini Imerese, più avanti meglio identificato.

In data 14/04/2015 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia dell'incartamento relativo alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, dopo aver dato notifica agli esecutati ed al creditore procedente, onde raccogliere ulteriori informazioni su stato e misura dei beni, potendo così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGO E VERBALE

Il sopralluogo veniva inizialmente fissato per il giorno 29/04/15 sui luoghi. Successivamente, su richiesta di parte esecutata, si fissava un nuovo accesso per il giorno 08/05/15. In questa data oltre al sottoscritto CTU era presente *****OMISSIS*****, *****OMISSIS***** ed il proprio tecnico di parte *****OMISSIS*****.

Si è effettuata una ricognizione dei luoghi, dei rilievi metrici e fotografici e si è redatto regolare verbale, su foglio separato, che si allega. Si allegano inoltre due documenti forniti da parte esecutata come meglio specificato in seguito.

DOCUMENTAZIONE

Quesito 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., [...]

Il fascicolo per il quale si procede consta di Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio *****OMISSIS***** in Palermo, in data 01/10/2014.

Tale documentazione, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ricostruisce la storia del dominio relativo all'immobile oggetto di pignoramento. **La documentazione risulta completa ed esaustiva.**

CESPITI

Quesito 2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]

Identificazione e coerenze

Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato al Catasto Fabbricati di Termini Imerese (PA), al Fg. 15, p.lla n° 1783 sub 10.

Esso confina con area soprastante la via Alfonso Sansone Chiariano a Nord, area soprastante la via Mariano Dominici e proprietà *****OMISSIS***** a Sud, con vano scala e proprietà *****OMISSIS***** ad Est, con area soprastante la via Volontari Italiani del sangue ad ovest.

Descrizione

Il fabbricato di cui l'u.i. fa parte presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- corpo di fabbrica a cinque elevazioni f.t. ed un piano interrato;
- struttura di fabbrica in c.a., solai in latero-cemento
- copertura a terrazzo.

I dati metrici dell'u.i. in questione sono i seguenti¹:

				SUPERFICIE (mq)		
Piano	Interno	Accesso	ALTEZZA (m)	coperta	balconi	veranda
3	A	via Alfonso Sansone Chiariano, 2	2,85	106	11	11

L'immobile oggetto della presente procedura ha accesso da pianerottolo interno del terzo piano (a destra salendo le scale) e vede un ingresso-soggiorno, due camere, sala da pranzo,

¹ La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50%. La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.

cucina e un w.c. con bagno (disimpegnati da un corridoio controsoffittato) ed una veranda divisa in due parti. L'appartamento ha affaccio su due lati mediante ampi balconi.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti e rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e rifinite con pittura e decori.

Il servizio igienico è dotato di sanitari in ceramica ed aerazione naturale.

Gli infissi esterni finestrati sono con telaio in alluminio e vetratura singola con tapparelle in plastica.

Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è provvisto di impianti idrico, elettrico e videocitofonico sotto traccia, ed allaccio alla pubblica fognatura. Al riscaldamento/raffrescamento si provvede mediante climatizzatori autonomi del tipo split aria/aria.

Questo edificio si presenta in buone condizioni considerando anche che sono in fase di ultimazione i lavori attualmente in corso per il rifacimento del prospetto e del torrino scala.

Nel complesso si può asserire che l'immobile ha compimenti di buona qualità, gode di una favorevole ubicazione, con affacci su più lati i quali conferiscono agli ambienti un'ottima condizione aeroilluminante.

CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quesito 3. Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento,[...]

Il bene in parola, per come descritto nell'atto di pignoramento, coincide con la situazione reale tenendo conto delle precisazioni esposte più avanti.

Esso è dunque univocamente individuato attraverso l'identificativo catastale Foglio 15, particella 1783, sub 10.

VARIAZIONI CATASTALI

Quesito 4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]

Per quanto detto prima non è necessaria alcuna variazione catastale.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 5. Dica dello stato di possesso del bene [...]

Il bene è attualmente occupato dai legittimi proprietari.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

Gli esecutati sono coniugati in regime di separazione dei beni, come risulta da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio emesso dal Comune di Termini Imerese.

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Quesito 7. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche domande giudiziali) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili, diversi da quelli riguardanti i vincoli territoriali della zona urbanistica di riferimento. Si dà atto a verbale che *****OMISSIS***** (n.q. di amministratore di condominio dello stabile) dichiara la non esistenza di quote condominiali insolute sia ordinarie che straordinarie a carico dell'immobile oggetto della presente procedura.

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

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

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

1. Ipoteca volontaria, iscritta il 27/09/2007 ai nn. 65165/15934 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio ***OMISSIS*** di Termini Imerese, Rep. 66019 del 26/09/2007, con montante di Euro 290.080,00 a garanzia di un capitale di Euro 145.040,00

a favore di

OMISSIS, C.F. 12931320159, con sede a Bologna, domicilio ipotecario eletto in Palermo - via Roma 314,

contro

- ***OMISSIS*** nato a Termini Imerese il ***OMISSIS***, per la quota di 1/2 in qualità di terzo datore d'ipoteca;
- ***OMISSIS*** nata a ***OMISSIS***, per la quota di 1/2 in qualità di terzo datore d'ipoteca;
- e, quale debitore non datore di ipoteca, ***OMISSIS***, gravata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva;

2. Pignoramento immobiliare trascritto in data 04/07/2014 ai numeri 29500/23431 nascente da atto giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario di Termini Imerese il 11/06/2014, Rep. 1276,

a favore di

OMISSIS, C.F. 00348170101, con sede a Roma,

contro

- ***OMISSIS***, per la quota di 1/2;
- ***OMISSIS***, per la quota di 1/2,

gravata sull'immobile oggetto della procedura esecutiva.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 9. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica [...]

Stante la documentazione agli atti dell'U.T.C. del Comune di Termini Imerese, pratica edilizia n. 12773/10 anno 1979, l'immobile, di cui l'u.i. fa parte, fu edificato con Concessione Edilizia n. 21 del 22/03/1980.

Inoltre esso ha conseguito Autorizzazione di Abitabilità n. 01 del 08/01/1982.

Da un esame comparato degli elaborati tecnici presenti presso l'U.T.C. di Termini Imerese rispetto allo stato effettivo dei luoghi, si riscontrano alcune piccole differenze che possono

configurarsi come opere interne e non costituiscono aumento di superficie o di volume. Si nota altresì che tali piccole variazioni risalgono al tempo della costruzione (v. planimetria catastale di cui alla dichiarazione all'UTE del 30/10/1981).

Si riferisce tuttavia dell'esistenza di una veranda, per come indicato nella pianta dello stato di fatto, con struttura precaria in pvc e pannellatura sia cieca che vetrata.

Nota: la regolarizzazione è permessa ai sensi della L.R. 04/2003 pagando la somma di 25 €/mq di superficie chiusa a veranda.

Costo stimato € 1.000,00 (comprensivo di spese tecniche)

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. **non è applicabile alla circostanza in ispecie;**
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido;**
- c) Il caso di cui all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **non ricorre.**

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

Quesito 10. Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]

Questa ipotesi non ricorre.

SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

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

Questa ipotesi non ricorre.

STIMA DEI CESPITI

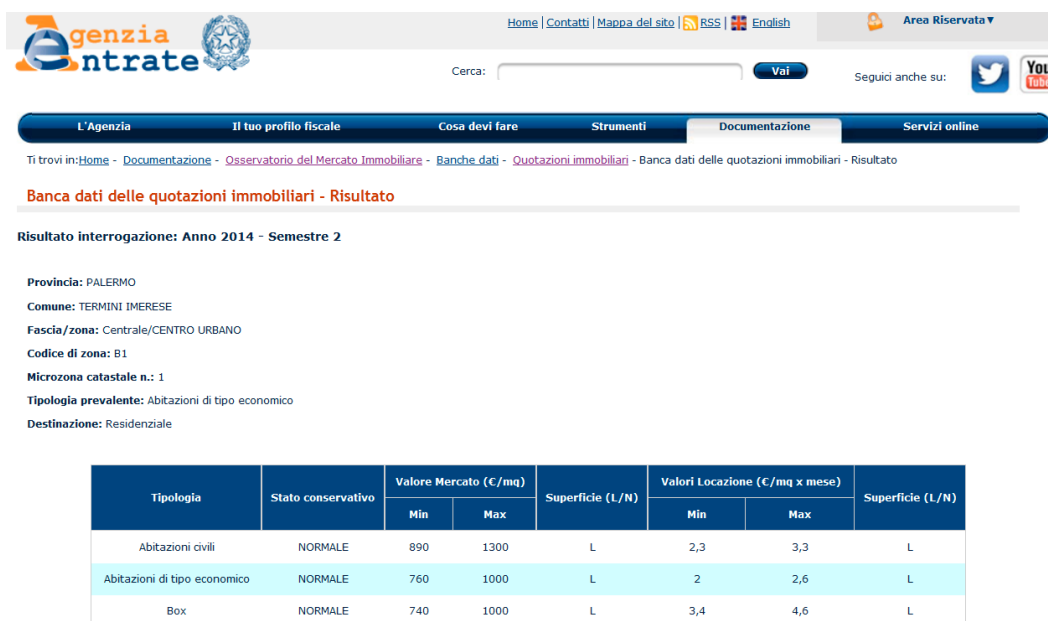
Quesito 12. Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato [...]

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

La valutazione

Stante il metodo di stima scelto si farà riferimento ai valori unitari normali, previsti dall'art. 1, comma 307, della Legge 296/2006, calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2014. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati di seguito (tabella 1 – abitazioni civili).



Provincia: PALERMO
Comune: TERMINI IMERESE
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	890	1300	L	2,3	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1000	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	740	1000	L	3,4	4,6	L

Si procede al calcolo dei valori unitari normali secondo l'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili

per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)”:

$$V_{\text{norm}} = V_{\text{MIN}} + (V_{\text{MAX}} - V_{\text{MIN}}) \times K$$

dove V_{MIN} e V_{MAX} sono proprio i valori di mercato desunti dalla tabella 1 (nel nostro caso per abitazioni civili), e K è dato da:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

con:

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0
K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata) in base al piano secondo il prospetto di tabella 2 per poi addivenire al valore normale del piano stesso (abitazioni civili):

TAB. 2			
	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Superficie coperta del piano ²	S'' ₃ =106 mq	1	S' ₃ =106 mq
Superficie veranda (ambiente 6) ³	S'' _{v3} =11 mq	0,95	S' _{v3} =10,4 mq
Superficie balconi	S'' _{B3} =11 mq	1/3 fino a 20 mq, 10% sup. ecced.	S' _{B3} =3,6 mq
			S ₃ =120 mq

PIANO TERZO → K2=0,5

$$S_3 = S'_3 + S'_{v3} + S'_{B3} = 106 + 10,4 + 3,6 = 120 \text{ mq} \rightarrow K1 = 0,5$$

² Senza considerare l'ambiente 6 da regolarizzare a veranda.

³ Per come da regolarizzare.

$$K=(K1+3 \times K2)/4=(0,5 + 3 \times 0,5)/4=0,5$$

$$V_{\text{norm},3} = 890 + (1300-890) \times 0,5 = 1095,00 \text{ €/mq}$$

Alla luce degli indici di deprezzamento desunti dalla tabella allegata alla rivista "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore" (nel caso di immobili residenziali) per tenere conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione, si ha:

TAB. 3						
Piano	Superficie raggugliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ⁴	Valore (€)	Spese a carico di ogni piano (€)	Stima complessiva (€)
3	120	1095,00	0,70	91.980,00	1.000,00	90.980,00

Per quanto attiene alla formazione di lotti il bene è tale da formare un lotto unico.

RIEPILOGO DEI CESPITI

Quesito 13. Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico [...] di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale [...]

La descrizione riepilogativa è la seguente.

Lotto unico

Appartamento di civile abitazione della superficie commerciale di circa 120 mq, posto al terzo piano interno A di una palazzina con cinque elevazioni fuori terra, sito a *OMISSIS***, individuato in catasto al Foglio 15, p.lla 1783, sub 10.**

Stima €91.000,00 in c.t.

In calce alla presente relazione si forniscono gli elaborati grafici utili all'individuazione ed alla descrizione dell'immobile consistenti in:

⁴ Stante i compimenti descritti precedentemente verrà utilizzato (tabella abitazioni allegata) Età 21+40 anni, Edificio tipo MEDIO Stato BUONO.

- ortofoto
- stralcio di PRG di Termini Imerese;
- planimetria catastale
- planimetrie dell'u.i. sia nello stato di progetto che nello stato attuale.

REPERTO FOTOGRAFICO

Quesito 14. Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi [...]

Accluso alla presente relazione si fornisce il rilievo fotografico. Si forniscono altresì, in formato digitale, la presente relazione, gli elaborati grafici e tutti gli allegati.

ALLEGATI

In uno con la presente relazione si allegano:

- verbale delle operazioni peritali;
- scheda indici di deprezzamento;
- relazione studio associato *****OMISSIS***** (prodotta da parte esecutata);
- nota *****OMISSIS***** (prodotta da parte esecutata).

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si ringrazia il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Im. lì, 12/05/2015

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza

ELABORATI GRAFICI

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 117/14,
OMISSIS contro ***OMISSIS***.**

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

ELABORATO FOTOGRAFICO

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 117/14,
OMISSIS contro ***OMISSIS***.**

ALLEGATI

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 117/14,
OMISSIS contro ***OMISSIS***.**