

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.sa Lupo Alessia

R. Es. n. 159/2016 promossa da

Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

Con ordinanza del 01/12/2016, il Giudice dott.ssa Alessia Lupo nominava il sottoscritto ing. Vincenzo Barranti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Palermo al n. 7252, quale c.t.u. nella Esecuzione Immobiliare R. Es. n. 159/16 promossa da Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B, invitandolo a comparire in cancelleria entro 10 gg., dalla comunicazione del provvedimento, per prestare il giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico. Nel medesimo decreto di nomina il Giudice concedeva al c.t.u. termine di gg. 45 prima dell'udienza di determinazione delle modalità di vendita, fissata per giorno 09/05/2017, per il deposito della relazione.

CIÒ PREMESSO

Il ctu, esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, esperiti gli accertamenti ritenuti necessari, presenta la seguente **relazione tecnica di consulenza** così suddivisa:

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088
e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it



- **MANDATO DI CONSULENZA..... 3;**
- **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ED INDIVIDUAZIONE
DEI LOTTI.....7;**
- **DOCUMENTI ESAMINATI.....8;**
- **CRITERI DI STIMA9;**
- **ATTIVITA' DI CONSULENZA10;**
- **RISPOSTA AI QUESITI11;**
- **ALLEGATI20;**



MANDATO DI CONSULENZA

- ✓ **Provveda**, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando 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 e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inadeguati, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;
- ✓ **Provveda**, previa comunicazione scritta alle parti eseguite, al creditore precedente 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 previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti eseguite, 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, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. 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) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inadeguate all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive,



all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo 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 la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).

e) *alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

f) *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

g) *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

h) *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 conguaglio);*

i) *referisca sull'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;*

j) *indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene*



pignorato.

- Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

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

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

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".



- **Provveda** inoltre l'esperto :

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

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

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

- **Alleggi** a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;

- **Acquisisca** direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

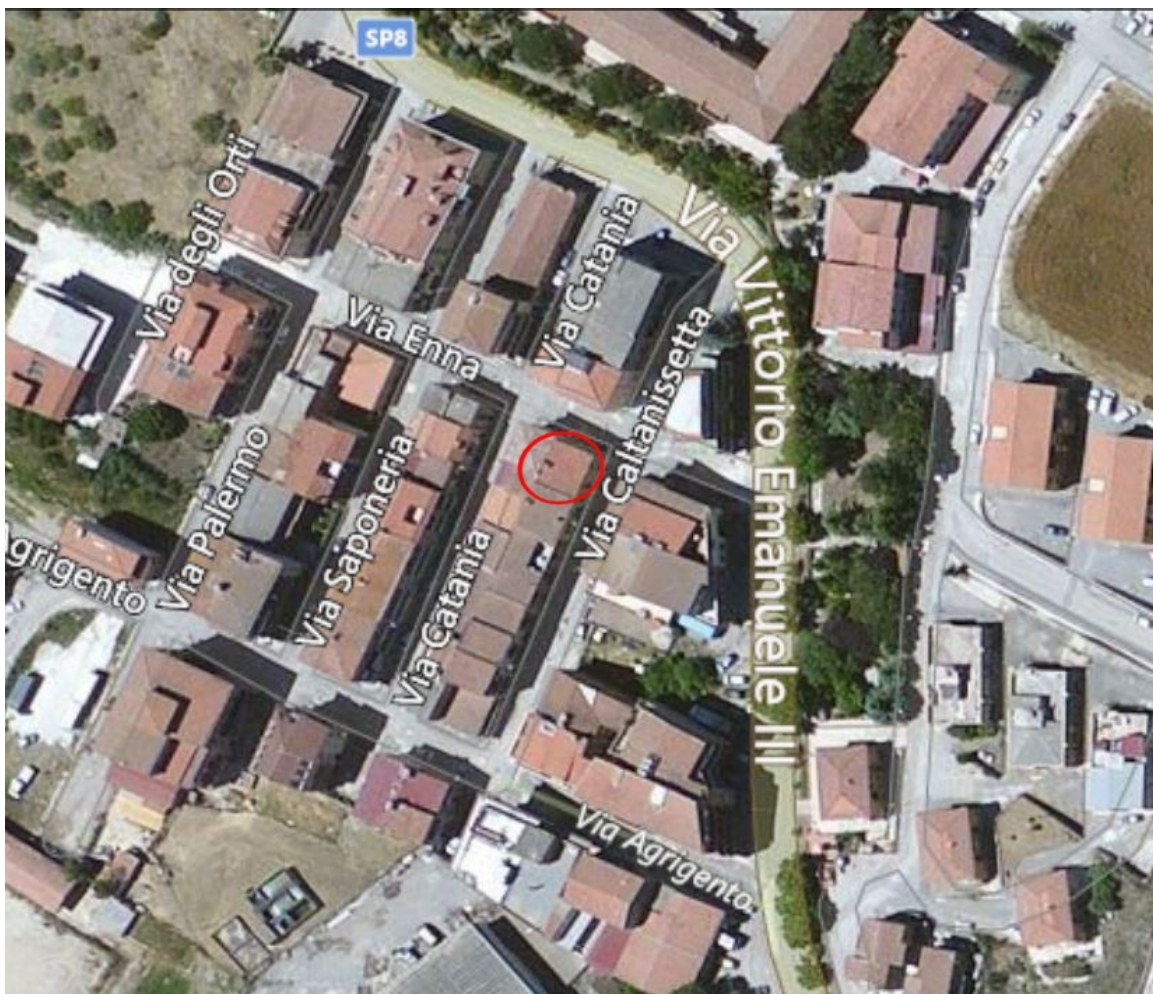


IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO ED INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare il bene pignorato nel presente procedimento come segue:

IMMOBILE UNICO– Immobile su tre elevazioni fuori terra, è ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

Catastalmente l'ubicazione dell'immobile è indicata a civici 1-3-3/A.



Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
15	425		A/4	2	8 vani	351,19

L'immobile risulta catastralmente intestato a:

Soggetto A



Al fine della presente stima, l'immobile pignorato viene individuato con il seguente lotto:

LOTTO UNICO: Immobile Unico: Immobile su tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

DOCUMENTI ESAMINATI

Allo scopo di espletare il mandato ricevuto sono stati esaminati i seguenti documenti presenti nei fascicoli di parte:

- Atto di precetto notificato in data 13.06.2016;
- Atto di pignoramento notificato in data 07.07.2016;
- Certificato notarile del 30.08.2016 a firma del Notaio Maria Angela Messina;
- Note d'iscrizione ipoteca;
- Visura storica per immobile;
- Istanza di vendita del 04.08.2016;
- Contratto di mutuo fondiario del 24.11.2005.

Sono stati altresì esaminati i seguenti documenti richiesti dal c.t.u. agli uffici competenti:

LOTTO UNICO

- Planimetria Catastale;
- Norme tecniche di attuazione;
- Concessione in Sanatoria n°30 del 09.05.2008;
- Grafici di progetto e relazione tecnica allegati alla Concessione in Sanatoria;
- Domanda di Sanatoria del 28.03.86.



CRITERI DI STIMA E FONTI UTILIZZATE

Ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in relazione al criterio o all'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame il criterio di stima deve tendere principalmente a determinare il valore venale del bene. Esso è il valore che il bene assume nel mercato e quindi compito del c.t.u. è quello di ricavare i più probabili valori attribuiti ai beni in oggetto da comuni compratori o venditori. Considerando l'attuale situazione di mercato ci si rende conto che non c'è rispondenza ordinata tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente; in altri termini vi è incertezza sul reddito ordinario da capitalizzare con un saggio adeguato, anch'esso peraltro difficilmente individuabile. Pertanto si esclude il metodo di stima analitico e si ricorre al metodo per confronto.

Quest'ultimo si esplica in due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi;
- attribuzione del giusto prezzo del bene da stimare in riferimento alla collocazione nella serie dei prezzi noti.

Per applicare questo metodo sono stati effettuati accertamenti riguardanti compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, avvenute in tempi recenti, nonché richieste dei prezzi in zona nella figura di possibile acquirente. Tra i valori a disposizione sono stati eliminati quelli esagerati sia in aumento che in diminuzione ottenendo così una realistica espressione del mercato ordinario attuale. Si è fatto altresì riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio dei Valori Immobiliari", tenendo conto della tipologia delle rifiniture dei beni pignorati e del loro stato di conservazione.



ATTIVITA' DI CONSULENZA

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno **03/02/2017** alle ore 10:00, informando le parti mediante raccomandata postale A/R, con appuntamento presso l'immobile sito in territorio di Valledolmo, via Caltanissetta. Come risulta dall'allegato verbale di inizio delle operazioni peritali, esse si sono svolte alla presenza, oltre che del c.t.u.: dell'arch. Anna Graziano, in qualità di collaboratrice del c.t.u. stesso; del Soggetto E, padre del Soggetto A (esecutato). Nel corso del sopralluogo, svoltosi in pari data, è stato effettuato il rilievo metrico dell'intero immobile pignorato ed è stata al contempo raccolta una congrua documentazione fotografica necessaria all'espletamento del mandato. Terminato il sopralluogo, il c.t.u. faceva leggere, firmare e sottoscrivere il verbale delle operazioni peritali ai presenti, dichiarandole chiuse alle ore 12,45.



RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dell'esame dei documenti esaminati e delle risultanze dei sopralluoghi, nel seguito vengono fornite le risposte ai quesiti, le cui parti sono riportate in grassetto corsivo come titolo del sotto paragrafo, specificando il lotto a cui queste si riferiscono.

- ✓ ***Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex.art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art.567 c.2°, c.p.c. (esplicitando 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 e al creditore pignorante immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;***

E' stata accertata dal c.t.u. la completezza della documentazione di cui ai sensi dell'art.567, comma 2°, c.p.c., specificatamente nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal Notaio dott. Maria Angela Messina allegato ai fascicoli, relativamente al bene compreso nell'atto di pignoramento.

- ✓ ***Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore precedente 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 previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengono le parti esegutate, 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, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra i crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile – indicandone i relativi costi. 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;

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno identificare il bene pignorato nel presente procedimento come segue:

IMMOBILE UNICO– Immobile su tre elevazioni fuori terra, ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

Catastalmente l'ubicazione dell'immobile è indicata a civici 1-3-3/A.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo con i seguenti dati:

Fg	P.IIa	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
15	425		A/4	2	8 vani	351,19

L'immobile risulta catastralmente intestato a:

Soggetto A

L'immobile risulta indivisibile, in quanto il frazionamento di questo non garantirebbe l'autonomo godimento dei beni, senza eccessive spese tecniche da sostenere, e comporterebbe inoltre il deprezzamento del valore delle singole quote in proporzione al valore del lotto non frazionato.

E' stata accertata dal ctu la veridicità dei dati relativi agli identificativi catastali dell'immobile forniti nel pignoramento.

Al fine della presente stima, l'immobile pignorato viene individuato con il seguente lotto:

LOTTO UNICO: Immobile Unico: Immobile su tre elevazioni fuori terra, è ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

b) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico ed evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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;



LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Nell'atto di pignoramento, si precisa che in virtù dell'atto di precetto notificato in data 13.06.2016, è stato sottoposto a pignoramento il seguente immobile di proprietà del Soggetto A:

- *“Unità abitativa sita in Valledolmo, via Caltanissetta nn.1-3-5, (catastalmente nn.1-3-3/A), articolata su tre elevazioni fuori terra, composta da due vani ed accessori al piano terra con accesso dai civici nn.1 e 3 della via Caltanissetta e due vani e piccolo accessorio a primo piano con soprastante sottotetto mansardato, confinante con via Caltanissetta e via Catania, con proprietà Calà Rosario e con proprietà La Mendola Salvatore, salvo se altri o loro aventi causa”.*

Il Soggetto A è divenuto proprietario del suddetto immobile, in forza dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Flora Cardinale, del 24.11.2005, trascritto a Palermo in data 02.12.2005 ai n.ri 67210/38315.

Nell'atto di pignoramento si precisa che l'immobile è ubicato ai civici 1-3 e 5, mentre catastalmente l'ubicazione è indicata ai civici 1-3-3/A.

c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo è stata accertata la conformità dei dati catastali, presenti al Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo, salvo per i numeri civici come sopra specificato.

Sono state altresì riscontrate, delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, nonché tra quest'ultimo e gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°30/2008 del 09.05.2008** rilasciata dal Comune di Valledolmo per l'immobile pignorato.

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità al piano primo:

- apertura di una finestra su prospetto principale e realizzazione di un piccolo bagnetto servito dalla suddetta finestra.

In virtù di ciò, a seguito delle attività di regolarizzazione urbanistica, di seguito meglio descritte, è



necessaria la redazione di un nuovo docfa.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi per l'aggiornamento catastale:

- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....600,00 €.

d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dell'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. 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 condizioni che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L. 47/58 (oggi art. 31 c. 3e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte delle autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo 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 la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti a fine di determinare il valore di stima).

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dal Settore Tecnico del Comune di Valledomo,

C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)
Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088
e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it



relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:

L'immobile pignorato, risulta in possesso della **Concessione Edilizia in Sanatoria n°30/2008 del 09.05.2008**, in cui si rilascia al Soggetto C, precedente proprietario dell'immobile “...*Concessione in Sanatoria per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia e consistenti nella costruzione del fabbricato sito in via C (angolo via D) n°1-3, oggi via Caltanissetta angolo via Enna n°1-3 riportato in catasto al f.15 part.425 in conformità alla documentazione prodotta e con l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti. È prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti in materia, ivi comprese quelle eventualmente emanate dal servizio di Igiene Pubblica di Lercara Friddi, prima del rilascio del certificato di agibilità...etc.*”

L'immobile non si trova in possesso di Certificato di Abitabilità.

Come descritto nel precedente paragrafo, sono state rilevate al momento del sopralluogo delle difformità tra gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°30/2008 del 09.05.2008** e lo stato di fatto, coincidenti con le difformità rilevate tra quest'ultimo e le planimetrie catastali. Si riportano nuovamente:

- apertura di una finestra su prospetto principale e realizzazione di un piccolo bagnetto servito dalla suddetta finestra.

Per ciò che concerne dette difformità, si ritiene necessaria la regolarizzazione delle stesse, tramite:

- presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 (ex art.13 L.47/85) all'Ufficio Tecnico del Comune di Valledolmo;
- richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, in quanto trattasi di apertura su muratura portante.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi complessiva:

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori.....€ 4.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....€ 600,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 4.000,00 + € 1.000,00 + € 600,00 = **5.600,00 €**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Valledolmo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea “B”, “Zone Urbane totalmente o parzialmente edificate”, nel paragrafo seguente **(i)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.



e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Tutti i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

f) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

g) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, come riferito dal Soggetto E, dal Soggetto D, a titolo di affittuaria, giusta scrittura privata redatta tra il Soggetto A ed il Soggetto D. Quest'ultimo contratto è stato stipulato a partire dal 25.05.2015, per la durata di un anno e tacitamente rinnovato alla scadenza di anni uno, per un ulteriore anno. Si evidenzia come tale scrittura fornita al ctu non risulta firmata dalle parti ed inoltre non risulta essere registrata, pertanto il sottoscritto ne dà solamente menzione prendendo per buone le dichiarazioni rese a tal proposito dal Soggetto E, anche in merito all'identità del Soggetto D, che occupava l'immobile al momento del sopralluogo.

h) 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 conguaglio);

Nulla da riferire.

i) riferisca sull'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;

LOTTO UNICO

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Valledolmo si evince che gli immobili ricadono in Zona territoriale omogenea “B”, “Zone Urbane totalmente o parzialmente edificate” e pertanto si prevedono le seguenti



norme tecniche di attuazione:

ZONA “B”

ART. 7 - DEFINIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone “A”; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

ART. 8 - DESCRIZIONE DELLA ZONA “B”

La zona “B” è quella campita nell'apposito elaborato costituente il Piano Regolatore Generale del Comune.

ART. 9 - OPERE ESEGUIBILI IN ZONA “B”

Possono eseguirsi opere di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, secondo quanto previsto dall'art. 5, 6, 9 della L. R. 10.08. 1985 n. 37 e della Legge n. 10/1977. Le destinazioni possono essere: residenziali, uffici, negozi, locali commerciali, autorimesse ed attività artigianali non nocive.

ART. 10 - LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA:

- per lotti di terreno non superiori a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 9 per mq. (art. 21 comma 2 della L. R. 27.12. 1978 n. 71); - per lotti di terreno superiori a mq. 200 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 5 per mq.; - per lotti di terreno compresi tra 120 e 200 mq. la volumetria massima consentita è di mc. 1000.

ART. 11 - LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI:

L'altezza massima assoluta dell'edificio, misurata al colmo non deve essere superiore a mt. 14,00. Il numero massimo dei piani fuori terra sono quattro. Nel caso in cui il fabbricato prospetta su strade a diversa quota, per altezza massima si intende la media delle altezze tra i due fronti.

ART. 12 - LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nessuna distanza tra le costruzioni in aderenza.

ART. 13 - AREE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 40 della L. R. 31.03.1972 n. 19, nei casi di demolizione e ricostruzione, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta del 50 % rispetto a quella prescritta dalla normativa vigente. Detta area deve essere assoggettata mediante apposito atto di vincolo e non può essere variata senza il reperimento di eguale area all'interno del lotto edificato. Ai sensi della legge n. 122/1989 nelle nuove costruzioni ed anche aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione. Le opere e gli interventi previsti nella predetta legge costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9 primo comma lett. f) della legge 28.01.1977 n 10.

ART. 14 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

E' consentita dal sindaco secondo l'art. 10 della L. R. N 37/85 e nel rispetto di quanto contenuto nel regolamento edilizio. Non è consentita la variazione di destinazione d'uso per attività nocive e per aree vincolate o soggette a vincoli.

ART. 15 - EDIFICABILITA' DEI LOTTI INTERCLUSI O INEDIFICATI



L'edificabilità nei lotti interclusi a scopo residenziali che abbiano superficie non superiore mq. 1000, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 02.04.1968 N 3519. I lotti ricadenti in zona "B" di completamento ed inedificati, occorre provvedere alla redazione ed approvazione di appositi Piano di Lottizzazione nel rispetto dei limiti di densità dal citato D.M. 3519/68 e dalla normativa vigente.

ART. 15/ Bis - NORME SULLA TIPOLOGIA EDILIZIA

Tetti. A discrezione del progettista il tipo edilizio da adottare (unica falda, più falde anche sovrapposte, terrazzo unico, parziale o ricavabile all'interno del tetto a falda)

Colori dei prospetti. Sono ammesse tutte le gamme dei colori che variano dal colore crema al colore mattone. Sono ammessi tutti i tipi di materiali. Balconi. Possono realizzarsi tutte le tipologie di balconi.

ART. 15/Ter – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per le zone "B" di completamento ove non sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria o queste ultime non sono del tutto complete o sufficienti, la Concessione Edilizia viene rilasciata dopo aver stipulato apposita convenzione, conforme a quella approvata dal Consiglio Comune e nelle forme stabilite con lo stesso atto, nella quale vengono distinte tutte le opere da effettuare o da completare. Ai sensi e per gli effetti della legge N. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, detta convenzione, da trascriversi a cura del proprietario e per la durata massima di 10 anni, deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge N. 847/1964 e , ove esistano, la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria;*
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ove previste o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; detta quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della zona; termine entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione previste;*
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il rilascio delle Concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. La concessione è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione stessa. Nel caso in cui non devono cedere aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, queste ultime vengono monetizzate secondo la tabella di incidenza approvata dal Consiglio Comunale.*

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.



j) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

LOTTO UNICO: IMMOBILE UNICO

Le spese fisse relative all'immobile in questione, sono relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie, quali I.M.U. se dovuta, T.A.R.I. e T.A.S.I. e spese relative a servizi di prima necessità quali erogazione di energia elettrica, erogazione di acqua corrente etc... Trattasi di immobile indipendente, pertanto non vi sono spese condominiali.



ALLEGATI

- Allegato 1 : Relazione di Stima LOTTO UNICO;
- Allegato 2 : Documentazione Fotografica LOTTO UNICO;
- Allegato 3 : Rilievo planimetrico LOTTO UNICO;
- Allegato 4 : Norme di attuazione;
- Allegato 5 : Documentazione catastale;
- Allegato 6 : Documentazione rilasciata dal Comune di Valledolmo;
- Allegato 7 : Scrittura privata;
- Allegato 8 : Verbali delle operazioni peritali.

* * * * *

Con la presente relazione, composta di n. 20 pagine dattiloscritte e n.8 allegati, il c.t.u. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Una copia della presente relazione viene depositata in cancelleria .

Palermo 08/03/2016

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

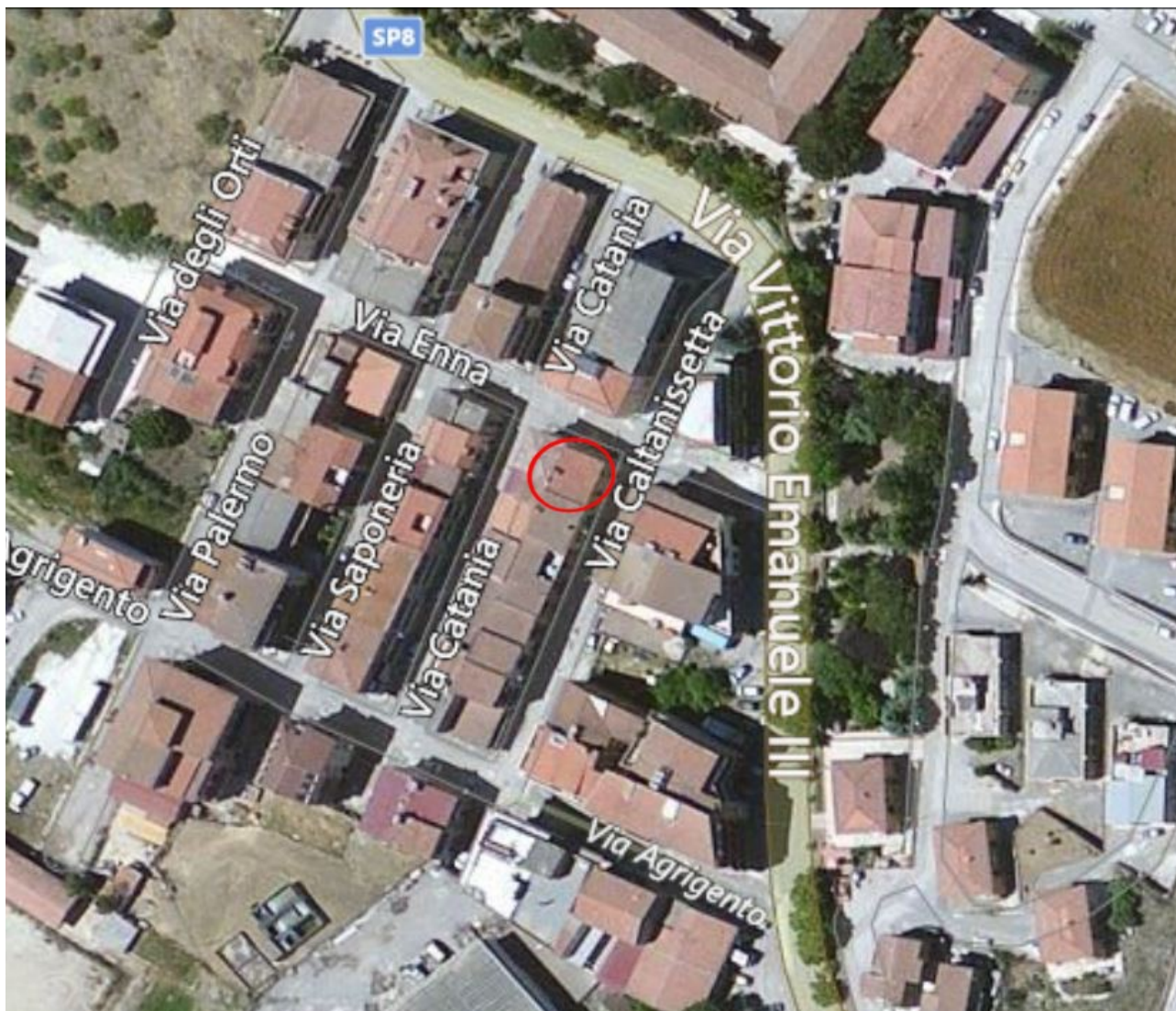
Giudice Dott.sa Lupo Alessia

R. Es. n. 159/2016 promossa da

Unicredit S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it

Pagina 1 di 9



RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

- **Rediga** quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

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

Per maggior chiarezza espositiva ed onde evitare reiterazioni i punti a e b saranno trattati congiuntamente.

LOTTO UNICO – Immobile su tre elevazioni fuori terra, è ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

Catastalmente l'ubicazione dell'immobile è indicata a civici 1-3-3/A.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
15	425		A/4	2	8 vani	351,19

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

Soggetto A

L'immobile pignorato, realizzato in muratura portante, è costituito da tre elevazioni fuori, con copertura a falde inclinate. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura, in cattivo stato conservativo. Dal prospetto principale, prospiciente su via Caltanissetta, è possibile accedere all'immobile da diversi ingressi, identificati con i numeri civici 1, 3 e 5. Dal civico 5 è possibile accedere, attraverso un portone ad un anta con struttura in ferro, direttamente al corpo scala che



consente l'accesso ai piani superiori. Mentre i portoni posti ai civici 1 e 3 consentono l'accesso al piano terra.

L'immobile risulta così composto:

- piano terra: un vano-soggiorno, illuminato da portone prospiciente su via Caltanissetta (civico 1); un vano-cucina, anch'esso con finestra prospiciente la stessa via; un servizio igienico, dotato di una piccola feritoia alta; un vano-studio, illuminato da portone prospiciente su via Caltanissetta (civico 3); un piccolo ripostiglio posto nella zona sottostante la scala; scala d'accesso ai piani superiori comunicante con il vano studio;
- piano primo: due camere da letto ed un servizio igienico, tutti illuminati da finestre prospicienti su via Caltanissetta; un piccolo ripostiglio posto nella zona sottostante la scala;
- piano secondo: questo livello risulta completamente allo stato grezzo e mancante di ogni tipo di definizione, nonché di ogni tipologia d'impianto tecnologico.

L'altezza interna degli ambienti è: al piano terra mediamente di circa 2,85 m, al piano primo di circa 2,95 m, mentre al piano secondo abbiamo un'altezza minima di circa 2,70 m ed un'altezza massima di circa 4,00 m. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,80 m da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. Il pavimento del bagno al piano terra è rivestito con piastrelle di ceramica 20x20, mentre i pavimenti dei restanti vani del piano terra e del piano primo, sono rivestiti da piastrelle in graniglia di marmo. Le porte interne sono in legno e vetro, così come gli infissi esterni, sennonché per due portoni al piano terra in alluminio. Le finiture interne sono in discreto stato di conservazione a parte il piano secondo che risulta completamente allo stato grezzo.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare pignorata, è munita di: impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico-sanitario; impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale. È altresì presente una stufa a pellet, posta al piano terra.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 176,25 mq.

La Superficie Utile interna è pari a 143,37 mq.

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dal Settore Tecnico del Comune di Valledolmo, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:

L'immobile pignorato, risulta in possesso della **Concessione Edilizia in Sanatoria n°30/2008 del 09.05.2008**, in cui si rilascia al Soggetto C, precedente proprietario dell'immobile "...*Concessione in*



Sanatoria per le opere realizzate in assenza di concessione edilizia e consistenti nella costruzione del fabbricato sito in via C (angolo via D) n°1-3, oggi via Caltanissetta angolo via Enna n°1-3 riportato in catasto al f.15 part.425 in conformità alla documentazione prodotta e con l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti. È prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni vigenti in materia, ivi comprese quelle eventualmente emanate dal servizio di Igiene Pubblica di Lercara Friddi, prima del rilascio del certificato di agibilità...etc.”

L'immobile non si trova in possesso di Certificato di Abitabilità.

Al momento del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°30/2008 del 09.05.2008** e lo stato di fatto, coincidenti con le difformità rilevate tra quest'ultimo e le planimetrie catastali. Si riportano:

- apertura di una finestra su prospetto principale e realizzazione di un piccolo bagnetto servito dalla suddetta finestra.

Per ciò che concerne dette difformità, si ritiene necessaria la regolarizzazione delle stesse, tramite:

- presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 (ex art.13 L.47/85) all'Ufficio Tecnico del Comune di Valledolmo;
- richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo, in quanto trattasi di apertura su muratura portante.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi complessiva:

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori.....€ 4.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....€ 600,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 4.000,00 + € 1.000,00 + € 600,00 = **5.600,00 €**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Valledolmo si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea “B”, “Zone Urbane totalmente o parzialmente edificate”, nel paragrafo seguente **(d)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.



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

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato, come riferito dal Soggetto E, dal Soggetto D, a titolo di affittuaria, come da scrittura privata redatta tra il Soggetto A ed il Soggetto D. Quest'ultimo contratto è stato stipulato a partire dal 25.05.2015, per la durata di un anno e tacitamente rinnovato alla scadenza di anni uno, per un ulteriore anno. Si evidenzia come tale scrittura fornita al ctu non risulta firmata dalle parti ed inoltre non risulta essere registrata, pertanto il sottoscritto prende per buone le dichiarazioni rese a tal proposito dal Soggetto E, anche in merito all'identità del Soggetto D, che occupava l'immobile al momento del sopralluogo.

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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Valledolmo si evince che gli immobili ricadono in Zona territoriale omogenea "B", "Zone Urbane totalmente o parzialmente edificate" e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

ZONA "B"

ART. 7 - DEFINIZIONE

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A"; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

ART. 8 - DESCRIZIONE DELLA ZONA "B"

La zona "B" è quella campita nell'apposito elaborato costituente il Piano Regolatore Generale del Comune.

ART. 9 - OPERE ESEGUIBILI IN ZONA "B"

Possono eseguirsi opere di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, secondo quanto previsto dall'art. 5, 6, 9 della L. R. 10.08. 1985 n. 37 e della Legge n. 10/1977. Le destinazioni possono essere: residenziali, uffici, negozi, locali commerciali, autorimesse ed attività artigianali non nocive.

ART. 10 - LIMITI DI DENSITA' EDILIZIA:

- per lotti di terreno non superiori a mq. 120 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 9 per mq. (art. 21 comma 2 della L. R. 27.12. 1978 n. 71); - per lotti di terreno superiori a mq. 200 la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 5 per mq.; - per lotti di terreno compresi tra 120 e 200 mq. la volumetria massima consentita è di mc. 1000.



ART. 11 - LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI:

L'altezza massima assoluta dell'edificio, misurata al colmo non deve essere superiore a mt. 14,00. Il numero massimo dei piani fuori terra sono quattro. Nel caso in cui il fabbricato prospetta su strade a diversa quota, per altezza massima si intende la media delle altezze tra i due fronti.

ART. 12 - LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nessuna distanza tra le costruzioni in aderenza.

ART. 13 - AREE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 40 della L. R. 31.03.1972 n. 19, nei casi di demolizione e ricostruzione, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta del 50 % rispetto a quella prescritta dalla normativa vigente. Detta area deve essere assoggettata mediante apposito atto di vincolo e non può essere variata senza il reperimento di eguale area all'interno del lotto edificato. Ai sensi della legge n. 122/1989 nelle nuove costruzioni ed anche aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi di misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione. Le opere e gli interventi previsti nella predetta legge costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9 primo comma lett. f) della legge 28.01.1977 n 10.

ART. 14 - VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

E' consentita dal sindaco secondo l'art. 10 della L. R. N 37/85 e nel rispetto di quanto contenuto nel regolamento edilizio. Non è consentita la variazione di destinazione d'uso per attività nocive e per aree vincolate o soggette a vincoli.

ART. 15 - EDIFICABILITA' DEI LOTTI INTERCLUSI O INEDIFICATI

L'edificabilità nei lotti interclusi a scopo residenziali che abbiano superficie non superiore mq. 1000, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole concessioni, anche senza preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 02.04.1968 N 3519. I lotti ricadenti in zona "B" di completamento ed inedificati, occorre provvedere alla redazione ed approvazione di appositi Piano di Lottizzazione nel rispetto dei limiti di densità dal citato D.M. 3519/68 e dalla normativa vigente.

ART. 15/ Bis - NORME SULLA TIPOLOGIA EDILIZIA

Tetti. A discrezione del progettista il tipo edilizio da adottare (unica falda, più falde anche sovrapposte, terrazzo unico, parziale o ricavabile all'interno del tetto a falda)

Colori dei prospetti. Sono ammesse tutte le gamme dei colori che variano dal colore crema al colore mattone. Sono ammessi tutti i tipi di materiali. Balconi. Possono realizzarsi tutte le tipologie di balconi.

ART. 15/Ter – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Per le zone "B" di completamento ove non sono realizzate le opere di urbanizzazione primaria o queste ultime non sono del tutto complete o sufficienti, la Concessione Edilizia viene rilasciata dopo aver stipulato apposita convenzione, conforme a quella approvata dal Consiglio Comune e nelle forme stabilite con lo stesso atto, nella quale vengono distinte tutte le



opere da effettuare o da completare. Ai sensi e per gli effetti della legge N. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, detta convenzione, da trascriversi a cura del proprietario e per la durata massima di 10 anni, deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della legge N. 847/1964 e , ove esistano, la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione secondaria;
- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria ove previste o di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; detta quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della zona; termine entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione previste;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione. Il rilascio delle Concessioni nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi. La concessione è comunque in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione stessa. Nel caso in cui non devono cedere aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, queste ultime vengono monetizzate secondo la tabella di incidenza approvata dal Consiglio Comunale.

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

Per quanto riguarda le formalità, i vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla Relazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti.

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);

L'immobile non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica.

Il costo per la redazione del Certificato è di circa **150-200 euro**.



- **Provveda inoltre l'esperto :**

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

L'immobile pignorato non ha parti in comune con altre unità immobiliari.

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

Nel corpo della perizia principale è stato indicato il criterio di stima, nonché le fonti utilizzate.

Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:

LOTTO UNICO: Immobile su tre elevazioni fuori terra, è ubicato nel Comune di Valledolmo (PA), in via Caltanissetta nn. 1-3-5.

Distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
15	425		A/4	2	8 vani	351,19

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche, il valore unitario è stimato pari a **370,00 € per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	Superficie Utile	Superficie Commerciale
Piano Terra	46,06	61,85
Piano Primo	47,88	55,71
Piano Secondo	49,43	58,69
Totale	143,37	176,25

- *computata con altezza massima h > 1,5 m*

il valore stimato del LOTTO UNICO è pertanto pari ad:

$$176,25 \text{ mq} \times 370,00 \text{ €/mq} = 65.212,50 \text{ €}$$



Da tale valore si detrae l'importo totale delle spese sopraelencate, pari a:

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori.....€ 4.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa.....€ 600,00;
- Certificazione energetica (Ape).....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 4.000,00 + € 1.000,00 + € 600,00 + € 200,00 = 5.800,00 €

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

$$65.212,50 \text{ €} - 5.800,00 \text{ €} = \mathbf{59.412,50 \text{ €}}$$

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

Nulla da riferire.

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti

