

C.T.U. Ing. Giuseppa Candiotta

Via Aquileia n. 11 2

Tel. Fax 091/2523276

Cell. 3476160207

90146 Palermo



Consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare



iscritta al n. 242/2007

promossa

da A contro B



Lotto b

Unità Immobiliare sita in Partinico

Viale Regione 57

Piano Terra e Scantinato

Originale



Sommario	
1 Introduzione	1
2 Svolgimento delle operazioni di consulenza	5
3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato	7
3.1 Premessa	7
3.2 Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori	9
3.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	10
3.4 Identificazione catastale dell'immobile	11
3.5 Relazione di Stima immobiliare	13
3.5.1 Individuazione del bene	13
3.5.2 Provenienza e attuale intestazione del bene	13
3.5.3 Descrizione complessiva e sintetica dei beni	14
3.5.3.1 Descrizione della zona	14
3.5.3.2 Descrizione dell'edificio.	15
3.5.3.3 Descrizione della singola unità immobiliari oggetto della stima	17
3.5.4 Stato di possesso dell'immobile	19
3.5.5 Eventuali dotazioni condominiali	20
3.5.6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	20
3.5.7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	20
3.5.8 Criteri e metodi di Stima	21
3.5.9 Fonti dati utilizzate per l'individuazione dei prezzi medi di mercato	22
3.5.10 Stima dell'immobile	23
4 Conclusioni	25
5 Elenco degli Allegati	27

Ing. Giuseppa Candiotta

Via Aquileia, 112

Tel. Fax 091/2523276

Cell. 3476160207

90146 Palermo

Ill.mo Sig. G. ES. Dott. Giuseppe Sidoti

della IV Sezione Civile

del Tribunale di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

1 Introduzione

Con Ordinanza pronunciata in data 26 Febbraio 2010, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Giuseppa Candiotta, residente in Palermo Via Aquileia, 112 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri di Palermo col n. 5350, consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 242/2007, promossa da **A** contro **B**, invitandomi a comparire all'udienza del 7 Maggio 2010 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato con i seguenti quesiti:

Mandato

- 1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice

immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, 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:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

3) Rediga quindi, in fascioletti 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, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

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

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.).

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

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, 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.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al giuramento prestato all'udienza del 7 Maggio 2010, effettuai le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Palermo ed acquisii le planimetrie e gli estratti di mappa delle unità immobiliari in base agli estremi indicati nell'esecuzione immobiliare.

Il 31 Maggio 2010 comunicai, tramite lettera raccomandata A.R., alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il 14 Giugno 2010, e che in tale data mi sarei recata alle ore 10:00 a visionare il magazzino sito in Partinico Via della Regione 55 e 57 piano terra (identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 12 particella 1111) ed alle ore 11:00 il terreno sito in Borgetto Contrada Notar Mario (identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471).

Ivi era presente il debitore esecutato **B**.

Durante il sopralluogo rilevai che il magazzino oggetto dell'esecuzione con gli identificativi catastali Foglio 12 e particella 1111 era stato demolito, con successiva ricostruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra e piano seminterrato.

Il nuovo fabbricato era costituito da tre unità immobiliari distinte, ed in particolare un negozio al piano terra con laboratorio al piano seminterrato, un ufficio al piano primo ed un ufficio al secondo piano.

Presi visione degli immobili, verificando la rispondenza degli stessi al carteggio in mio possesso ed acquisii i dati necessari per rispondere ad i quesiti posti dal mandato.

Inoltre effettuati i rilievi fotografici e planimetrici in separati fogli.

In seguito ad un'ulteriore visura catastale ed acquisizione di planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Palermo rilevai che le unità immobiliari facenti parte del nuovo fabbricato erano state iscritte presso l'Agenzia del Territorio di Palermo con i seguenti identificativi:

- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2;
- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5;
- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.

In fine acquisii l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 28 Maggio 2010 relative a **B**, la copia degli atti di provenienza e dei certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto dell'esecuzione ed i documenti necessari per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

In base allo studio della documentazione acquisita ed a quanto emerso durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato l'opportunità di individuare quattro lotti distinti oggetto della vendita ed in particolare:

- Lotto a: piena proprietà di un terreno agricolo sito in Borgetto Contrada Notar Mario, identificato presso l'Agenda del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471;
- Lotto b: 1/3 di piena proprietà di un'unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2;
- Lotto c: 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5;
- Lotto d: 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.

3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Premessa

Dallo studio degli atti e della documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare in oggetto il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- a) Il 2/12/2005 **C** ha iscritto ipoteca giudiziale Registro Particolare 22074, Registro Generale 67086, sugli immobili di **B**, oggetto della presente esecuzione.
- b) Con atto di precetto di pagamento, notificato in data 3/4/2007 al debitore esecutato **B**, **A** intimava di corrispondere a **C**, infra dieci giorni dalla notifica dell'atto, la complessiva somma di Euro 570.680,08.
Oltre agli interessi al tasso meglio specificato in decreto dal 15/9/2005 fino all'effettivo soddisfo, nonché spese di notifica dell'atto e successive di rito che devono intendersi del pari precettate.

c) Con atto di pignoramento notificato a **B** il 19/5/2007, **A** chiedeva il pignoramento dei seguenti immobili:

- piena proprietà di un terreno sito a Borgetto (PA), iscritto al N.C.T. al foglio 4 particella 471;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana n.41, iscritto al N.C.E.U. al numero di scheda 2255/A anno 1986;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 1111;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 111;

Il tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritti di 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 d'acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale tutto incluso e nulla escluso, quant'anche non specificatamente indicato.

Il pignoramento immobiliare veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 29/06/2007 Registro Particolare 32268 Registro Generale 50469.

d) Il 23/07/2007 **A** presentava al Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, l'istanza di vendita per gli immobili pignorati in danno di **B**.

e) Il del 24 Dicembre 2007, su richiesta del creditore procedente A, il notaio Dott. Zammitti Gabriele elaborava la relazione notarile alla storia del dominio oggetto dell'esecuzione nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, dichiarando che, in relazione al bene indicato nell'atto di pignoramento come "1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana n.41, iscritto al N.C.E.U. al numero di scheda 2255/A anno 1986", non rinvenendo alcun titolo a favore del debitore, è stata comunicata rinunzia alla esecuzione per detto cespite.

3.2 Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori

Esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU ha rilevato, limitatamente ai lotti b,c e d l'assenza degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. e ne dato comunicazione al Giudice ed al Creditore procedente.

Per quanto riguarda l'ex art. 498 c.p.c., dalle visure ipotecarie, oltre al creditore procedente, dai pubblici registri non risulta nessun altro creditore con diritto di prelazione.

In fine, per quanto riguarda il secondo comma dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha depositato la relazione notarile elaborata dal Dott. Zammitti Gabriele del 24/12/2007, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., svolte le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, ha verificato la relazione notarile rilevandone la completezza dei dati relativi alla

storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (19/5/2007).



In sintesi, il creditore procedente ha depositato la documentazione necessaria per procedere con la vendita a meno degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. limitatamente ai lotti b,c e d.



3.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare oggetto della stima fa parte di un fabbricato costruito in virtù della concessione edilizia Prot. n. 8589/86 Registro Costruzioni n. 53/86, rilasciata dal Comune di Partinico il 22/08/1986 ed avente per oggetto la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione dello stesso con piano scantinato e tre elevazioni fuori terra.



L'immobile oggetto della stima ad oggi è sprovvisto di certificato d'agibilità, poiché la ditta proprietaria non ha mai istruito la pratica, presso l'ufficio competente, per il rilascio del certificato.

In base alla documentazione acquisita ed alle verifiche effettuate presso il Comune di Partinico ed in particolare alla planimetria dell'unità immobiliare allegata alla concessione edilizia, il sottoscritto C.T.U., durante il sopralluogo, ha riscontrato nel piano scantinato alcune modifiche relative alla distribuzione interna, che comunque non rappresentano un abuso da sanare.



In particolare, nel piano scantinato sono stati costruiti dei tramezzi per distribuire lo spazio accessorio realizzando il disimpegno, il wc, la cella frigorifera e l'area per la gestione della riserva idrica.

Inoltre il 20/02/1995 B ha presentato al Comune di Partinico l'istanza prot. 712/urb per ottenere il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare oggetto della stima, ed in particolare da magazzino a laboratorio per il piano scantinato e da parcheggio ad attività commerciale per il piano terra; istanza ancora in fase di istruzione da parte dell'amministrazione comunale.

3.4 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile, nell'atto di pignoramento immobiliare, nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile viene descritto come:

- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 1111;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 111;

In seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo ed all'analisi della documentazione allegata alla concessione edilizia, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che, tenendo conto della demolizione e della ricostruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della stima, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile sono idonei all'esatta individuazione di ciascuno dei lotti individuati.

A tal proposito, è comunque opportuno evidenziare che, come correttamente ipotizzato sulla relazione notarile relativa alla storia del dominio oggetto dell'esecuzione nel ventennio antecedente alla data del pignoramento e confermato dalla verifica della documentazione allegata alla concessione edilizia, l'unità immobiliare foglio 12 e particella 111 citata nella nota di trascrizione della concessione edilizia 39148/30217 del 24/11/1986 corrisponde in realtà al foglio 12 particella 1111.

Come indicato nel paragrafo relativo allo svolgimento delle operazioni di consulenza, l'unità immobiliare corrispondente al lotto b è stata iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Palermo con i seguenti identificativi:

Dati Identificativi:

Foglio: 12; Particella: 3309; Sub: 2;

Dati di Classamento:

Categoria: C/2; Classe: 5;

Consistenza: 149 mq; Reddito: € 230,86

Altre Informazioni

Indirizzo: Viale della Regione Siciliana n. 57 piano terra e scantinato;

Intestazione

Dati Anagrafici: **B, F, G;**

Codice Fiscale: C.F. di **B, F, G;**

Diritti e Oneri Reali: proprietà per 1/3 di **B;**

Diritti e Oneri Reali: proprietà per 1/3 di **F**;

Diritti e Oneri Reali: proprietà per 1/3 di **G**;



3.5 Relazione di Stima immobiliare

3.5.1 Individuazione del bene

1/3 della piena proprietà di un'unità immobiliare per attività commerciale sita in Partinico, Via della Regione n.57 ubicata ai piani terra e scantinato di circa 171 mq.

Composta da ampio negozio al piano terra e laboratorio al piano scantinato collegati da scala interna, confinante a Sud Est con Via della Regione, a Sud Ovest con la scala condominiale del civico 55 di proprietà di **B, F e G** ed a Nord Est con una cabina Enel.

Iscritto all'Agenzia del Territorio di Palermo al foglio 12, particella 3309 sub. 2, categoria C/2, classe 5, consistenza pari a 149 mq.

3.5.2 Provenienza e attuale intestazione del bene

Dallo studio degli atti e della documentazione prodotta il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

Intestazione:

- **B, F, G**;

Titoli:

- Atto di successione n. 39 Vol. 3284 del 3/5/1986

Potere:

- **E**;



Trascrizioni:

L'atto di successione non risulta trascritto presso l'Agenzia del territorio di Palermo, presumibilmente per parzialità della documentazione allegata alla pratica di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo.

A tal proposito è opportuno evidenziare che l'assenza della trascrizione era stata rilevata dal Dott. Zammitti Gabriele nella relazione notarile relativa alla storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha accertato che l'immobile oggetto della stima è pervenuto ad E tramite atto di compravendita del 12/12/1970 da potere di D, rogato dal notaio Dott. Giovanni Giacalone e registrato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 22/12/1970 ai numeri 40246/46214.

3.5.3 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

3.5.3.1 Descrizione della zona

L'immobile oggetto della stima fa parte di un edificio che sorge a Partinico.

Partinico è un comune di circa 30.000 abitanti della provincia di Palermo, con una superficie di 11.032 ettari per una densità abitativa di 248 abitanti per chilometro quadrato, sorge in una zona pianeggiante, posta a 180 metri sopra il livello del mare.

Partinico è ben collegata a Palermo e Trapani attraverso l'autostrada A29 dalle quali dista rispettivamente 30 km e 71 Km.

Importante centro agricolo, annovera fra i suoi prodotti: uva da mosto, ortaggi e frutta coltivati in serra, mandorle ed olive. È rilevante nel settore artigianale la lavorazione del legno e del ferro.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della stima si trova nella zona di espansione Nord Est del comune di Partinico ed in particolare su Via della Regione, che in direzione Nord Est si collega direttamente alla Strada Provinciale 1 Partinico - Montelepre.

La zona, malgrado sia alla periferia del paese, è ben fornita di servizi quali scuole, banche, numerose attività commerciali, caserma dei vigili del fuoco nonché alcuni uffici decentrati del Municipio di Partinico, inoltre a poca distanza si trova l'azienda ospedaliera di Partinico, punto di riferimento dei paesi limitrofi, facilmente raggiungibile dalla circonvallazione del paese e dallo svincolo autostradale Palermo - Mazara del Vallo.

3.5.3.2 Descrizione dell'edificio.

Il Fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, è costituito da un piano seminterrato e da tre elevazioni fuori terra con terrazzo sovrastante non praticabile.

L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, i muri del piano seminterrato sono stati realizzati in calcestruzzo opportunamente impermeabilizzato sul paramento esterno.

La tamponatura dei piani fuori terra, così come le tramezzature interne, sono state realizzate con blocchetti di pomice e cemento vibrato, le pareti ed i soffitti interni di tutti i locali dell'edificio sono rivestite con intonaco civile e poi trattati con idropittura

lavabile, tranne le pareti dei bagni che sono dotate di rivestimento con piastrelle di materiale ceramico.

I pavimenti degli appartamenti sono rivestiti con piastrelle di materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono realizzati con profilati di alluminio, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Il prospetti esterni sono rivestiti con intonaco civile trattato con additivi idrofughi e quelli che si affacciano su Viale della Regione e sulla cabina Enel sono rivestiti con intonaco tipo Livigni

Il piano seminterrato dell'edificio è utilizzato come laboratorio, il piano terra per attività commerciale ed i restanti piani fuori terra come uffici.

Si accede al piano terra dell'edificio tramite una saracinesca metallica ed al piano scantinato tramite una scala con accesso dal piano terra.

Ai piani primo e secondo dell'edificio si accede tramite un portoncino in ferro e vetro che conduce alla scala di collegamento condominiale rivestita in marmo con parapetto in legno.

L'edificio confina a Sud Est con Via della Regione, a Sud Ovest con un edificio di due piani fuori terra, a Nord Ovest con altro edificio a Nord Est con una cabina Enel.

L'edificio non dispone di impianto di riscaldamento centralizzato e di ascensore, è fornito di allacciamento alla rete fognaria e lo stato di manutenzione del prospetto è buono.

3.5.3.3 Descrizione della singola unità immobiliari oggetto della stima

1/3 della piena proprietà di un'unità immobiliare per attività commerciale sita in Partinico, Via della Regione n.57, piano terra e piano scantinato.

Il piano terra dell'unità immobiliare di affaccia, con un ampio accesso con saracinesca metallica esterna ed infissi interni in alluminio e vetro, direttamente su Via della Regione; il piano scantinato è accessibile esclusivamente attraverso la scala interna di collegamento con il piano terra.

Il piano terra è composto da un unico grande vano con bagno, sul vano principale si affacciano sia la porta d'accesso al bagno che la porta d'accesso al vano scala di collegamento tra il piano terra e lo scantinato.

Il piano scantinato è composto da un disimpegno, un ampio vano, bagno, cella frigorifera, locale autoclave ed accessori.

Il pavimento del grande vano del piano terra e la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano scantinato sono rivestiti con mattoni di marmo; i pavimenti del piano scantinato e dei servizi igienici sono rivestiti con mattoni di ceramica.

Le pareti del piano terra e del disimpegno dello scantinato e tutti i soffitti dell'unità immobiliare sono trattati con idropittura lavabile.

Le pareti del grande vano del piano scantinato e della cella frigorifera oltre che dei servizi igienici sono rivestite con mattoni di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono realizzati con profilati in alluminio, protetti esternamente da grate metalliche.

Il bagno del piano terra dispone di water, lavandino e buttatoio, il bagno dello scantinato dispone di water e lavandino.

L'unità immobiliare è fornita di impianto idrico ed impianto elettrico sottotraccia. Di impianto per la gestione della riserva idrica ed è priva di impianto di riscaldamento.

L'altezza utile dell'immobile è di circa 3 m per il piano scantinato e 3,5 per il piano terra.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è buono nel suo complesso.

L'unità immobiliare è caratterizzata dalla seguente quadratura:

Piano Terra (Negozio)

Superficie utile coperta:	65,49 mq;
Superficie lorda coperta:	75,64 mq;
Superficie corte piano terra:	10,60 mq;
Superficie proiezione orizzontale scala interna:	7,26 mq;

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma della superficie lorda coperta, della proiezione orizzontale della scala computata per 1/2 e della corte computata per 1/10.

Pertanto si avrà:

Superficie lorda coperta:	75,64 mq +
Superficie scala: $7,26 \times \frac{1}{2} =$	3,63 mq +
<u>Superficie Corte: $10,60 \text{ mq} \times \frac{1}{10} =$</u>	<u>1,06 mq =</u>
Superficie Commerciale Piano Terra:	80,33 mq

Scantinato (Laboratorio)

Superficie utile coperta: 72,50 mq;

Superficie lorda coperta: 90,55 mq;

La superficie commerciale è pari alla superficie lorda coperta.

Pertanto si avrà:

Superficie Commerciale Scantinato: 90,55 mq

Superficie Commerciale Totale: 170,88 mq

3.5.4 Stato di possesso dell'immobile

L'immobile alla data del sopralluogo, come dichiarato da **B**, era stato concesso in locazione per uso Bar ad **H** tramite regolare contratto quinquennale, rinnovabile tacitamente, con data d'inizio e stipula 1/2/2004 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 9/2/2004 al numero 570 serie 3 A.

Il 30 Giugno 2010, **B** contattava telefonicamente il sottoscritto CTU, per comunicare che l'unità immobiliare era stata liberata da **H** ed inviava copia del relativo contratto di transazione.

Ad oggi l'unità immobiliare è libera.

3.5.5 Eventuali dotazioni condominiali

L'immobile, fa parte di un edificio che offre le dotazioni condominiali essenziali: ingresso comune ed impianto citofonico per il primo ed il secondo piano. Non vi è impianto di riscaldamento centralizzato, ascensore e gestione condominiale della riserva idrica.

3.5.6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Dagli accertamenti effettuati non risulta nessuna particolare formalità o vincolo a carico dell'acquirente, che dovrà comunque farsi carico degli oneri necessari per ottenere, tramite incarico ad un professionista abilitato, il certificato di agibilità dell'unità immobiliare e quantificabili in circa 800,00 €.

Nel determinare il valore del bene gli oneri a carico dell'acquirente saranno comunque detratti dal valore commerciale dell'immobile.

3.5.7 Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dalla consultazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 28/05/2010 relative a **B**, effettuata dal sottoscritto C.T.U., risulta, in coerenza con quanto riportato nella relazione notarile, che sull'unità immobiliare oggetto della stima gravano:

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro **B** del 02/12/2005 Registro Particolare 22074 Registro Generale 67086 a favore di **C**. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4013/2005 del 28/11/2005.

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro **B** del 29/06/2007 Registro Particolare 32268 Registro Generale 50469 a favore di **A**. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1400/2007 del 11/05/2007.

3.5.8 Criteri e metodi di Stima

Il criterio di stima ad aspetto economico si identifica col "valore venale" del bene.

Il valore venale è un criterio che risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene ed una quantità di moneta e cioè il valore che il bene assume sul mercato.

Sarà ricercato il "valore venale in comune commercio" ovvero "il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari venditori ed ordinari compratori".

Si procederà quindi alla valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo ottenendo così il valore più probabile dell'immobile.

Il metodo sintetico-comparativo prevede una stima eseguita in base a parametri tecnici cioè: a mc. Vuoto per pieno, a vano, a mq. di superficie coperta, assumendo i prezzi medi di mercato nella stessa zona per uguale destinazione, uguale area, uguale periodo economico, classe economica, tipologia edilizia, strutture portanti, ecc.

Mediante l'elaborazione di questo metodo si cercherà di ottenere un valore , il più aderente possibile alla realtà di mercato.

3.5.9 Fonti dati utilizzate per l'individuazione dei prezzi medi di mercato

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basata su dati a sua disposizione.

In particolare, si sono consultate:

- 1) la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio, aggiornata al secondo semestre dell'anno 2009;

Nello specifico, l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia; i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella quale si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Dalle indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto, è stata utilizzata:

- per il piano terra la tipologia relativa ai negozi ricadenti nel Comune di Partinico nella zona D1 di sviluppo centro urbano. Utilizzando tale tipologia con stato di

conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di €. 940,00 ad un massimo di €. 1.350,00 al mq.

- per il piano scantinato la tipologia relativa ai laboratori ricadenti nel Comune di Partinico nella zona D1 di sviluppo centro urbano. Utilizzando tale tipologia con stato di conservazione normale si ottiene una valutazione che oscilla da un minimo di €. 330,00 ad un massimo di €. 465,00 al mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, delle disponibilità di unità immobiliari della stessa, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene corretto utilizzare il valore massimo fornito dall'OMI, generalmente sottodimensionato rispetto al valore commerciale degli immobili sul mercato, incrementato del 10% e fissando pertanto il prezzo unitario in:

- 1.485,00 €/mq per il negozio;
- 511,00 €/mq per il laboratorio.

3.5.10 Stima dell'immobile

Nella determinazione del valore venale delle unità immobiliari in oggetto si è utilizzato lo "sviluppo della superficie" come parametro di raffronto.

Il sottoscritto C.T.U., come meglio esplicitato nel precedente paragrafo, ha effettuato indagini di mercato nella zona per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili.

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche della zona, delle caratteristiche dell'edificio e delle caratteristiche dell'immobile dello stato di manutenzione, si ritiene equo determinare il prezzo unitario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova oggi l'immobile in € 1.485,00 al mq per il negozio posto al piano terra ed in € 511,00 al mq per il laboratorio posto al piano scantinato.

Pertanto:

Superficie Commerciale Negozio Piano Terra 80,33 mq

Superficie Commerciale Laboratorio Piano Scantinato 90,55 mq

Valore Commerciale : $(80,33 \text{ mq} \times \text{Euro } 1.485,00) + (90,55 \text{ mq} \times \text{Euro } 511,00) =$
Euro 165.561,10

Dalla quale vanno detratti gli oneri per il rilascio del certificato di agibilità:

- Oneri per il certificato di agibilità = 800,00 €;

Valore Commerciale complessivo = $165.561,10 - 800,00 = \text{€ } 164.761,10$

Quota Pignorata = $1/3 \times 164.761,10 = \text{€ } 54.920,37$ in cifra tonda € 55.000,00

4 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e riepilogo nella seguente tabella le conclusioni alle quali sono giunta.

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell' esecuzione immobiliare iscritta al n. 242/2007	
Quesito	Esito
Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori	Il creditore procedente ha depositato la documentazione necessaria per procedere con la vendita a meno degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. limitatamente ai lotti b,c e d
Individuazione dei beni oggetto del pignoramento evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita	<u>Lotto a:</u> piena proprietà di un terreno agricolo sito in Borgetto Contrada Notar Mario, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471; <u>Lotto b:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2; <u>Lotto c:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5; <u>Lotto d:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.
Verifica della regolarità urbanistica del bene	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato costruito in virtù della concessione edilizia Prot. n. 8589/86 Registro Costruzioni n. 53/86, rilasciata dal Comune di Partinico il 22/08/1986 ed avente per oggetto la demolizione del fabbricato esistente e la ricostruzione dello stesso con piano scantinato e tre elevazioni fuori terra. L'immobile è sprovvisto di certificato d'agibilità, poiché la ditta proprietaria non ha mai istruito la pratica, presso l'ufficio competente, per il rilascio del certificato.
Identificazione catastale dell'immobile	Registrato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 12, Particella 3309, Sub 2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 149 mq, Reddito: € 230,86.
Individuazione del bene componente il lotto b	1/3 della piena proprietà di un'unità immobiliare per attività commerciale sita in Partinico, Via della Regione n.57 ubicata ai piani terra e scantinato di circa 171 mq. Confinante a Sud Est con Via della Regione, a Sud Ovest con la scala condominiale del civico 55 di proprietà di B,F e G ed a Nord Est con una cabina Enel. Iscritto all'Agenzia del Territorio di Palermo al foglio 12, particella 3309 sub. 2.
Concessione Edilizia	Acquisita dal C.T.U.
Certificato di Agibilità	Non ancora rilasciato
Certificato di Destinazione Urbanistica	Acquisito dal C.T.U.
Provenienza ed attuale intestazione del bene	Intestatari B, F e G ciascuno per la quota di 1/3 tramite atto di successione
Descrizione del bene	1/3 della piena proprietà di un'unità immobiliare per attività commerciale sita in Partinico, Via della Regione n.57 ubicata ai piani terra e scantinato di circa 171 mq. Composta da ampio negozio al piano terra, con ingresso su Via

	della Regione, e laboratorio al piano scantinato collegati da scala interna.
Stato di possesso dell'immobile	Libero
Dotazioni condominiali	Nessuna particolare dotazione condominiale
Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Nessuna formalità o vincolo. Oneri per il rilascio del certificato di agibilità pari a circa € 800,00.
Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	Quanto indicato nella relazione notarile e riepilogo nell'apposito paragrafo della relazione di stima
Valore Commerciale Complessivo	€ 164.761,10
Quota Pignorata	€ 55.000,00

La presente relazione, con fascicolo separato degli allegati, viene depositata in cancelleria in originale, oltre due copie fotostatiche ed un CD contenente il formato digitale (pdf) della relazione, della documentazione fotografica e delle planimetrie dell'unità immobiliare.

Disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Palermo 6 Settembre 2010

Il C.T.U.

Ing. Giuseppa Candiotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 Elenco degli Allegati

- 1) Legenda con i dati del creditore, del debitore e di soggetti terzi
- 2) Tavola Planimetrica Zona dell'Unità Immobiliare
- 3) Visure e Planimetria Catastale
- 4) Estratto di Mappa
- 5) Copia Atti di Provenienza
- 6) Elenco Ipotecario Aggiornato
- 7) Raccomandate d'Inizio Operazioni di Consulenza
- 8) Verbale Redatto il 14 Giugno 2010
- 9) Documentazione Fotografica Prodotta da C.T.U.
- 10) Planimetrie dell'Immobile Prodotte dal C.T.U. sullo stato attuale
- 11) Copia del Contratto di Locazione
- 12) Copia del Contratto di Transazione e Cessione dei Beni
- 13) Fonti di Informazioni Utilizzate per la Stima
- 14) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica
- 15) Copia della Concessione Edilizia
- 16) Copia della Richiesta del Cambio di Destinazione d'uso
- 17) Visure Catastali per l'Individuazione dei confini
- 18) Istanza di Proroga dei Termini di Deposito della Consulenza
- 19) Comunicazione assenza degli avvisi ai comproprietari di uno degli immobili oggetto dell'esecuzione
- 20) Comunicazione Deposito Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio