

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE IV CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura immobiliare esecutiva n. 143/2014 R.Es.
Promossa da BARCLAYS BANK PLC c/n A +1

Giudice dell'Esecuzione
Dott.re Vincenzo Liotta

(UDIENZA DEL 31 marzo 2015)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO UNICO: IMMOBILE SITO IN CARINI , VIA CHIOVARO N.43



Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Federica Lazzaro



INDICE

- 1) PREMESSA
- 2) ESAME DEGLI ATTI
- 3) INDIVIDUAZIONE DEI BENI, SOPRALLUOGO E FORMAZIONE DEI LOTTI
 - 3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI
 - 3.2 SOPRALLUOGO
 - 3.3 FORMAZIONE LOTTI
- 4) DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI
 - 4.1 TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 4.2 ACCESSI E CONFINI
 - 4.3 PERTINENZE ED ACCESSORI
 - 4.4 DOCUMENTI E ATTI
 - 4.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI
 - 4.6 DESCRIZIONE
 - 4.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA
 - 4.8 STATO DI POSSESSO
 - 4.9 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA
 - 4.10 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
 - 4.11 FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.12 FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI
 - 4.13 ATTESTAZIONE CONFORMITA' ENERGETICA
 - 4.14 CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO
 - 4.15 STIMA
 - 4.16 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITA'
- 5) SCHEDA RIASSUNTIVA
- 6) INDICE DEGLI ALLEGATI



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce, 139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

Con provvedimento del 8/09/2014 il Giudice Dott.re Vincenzo Liotta, del Tribunale di Palermo, sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari, ha nominato la sottoscritta arch. Federica Lazzaro Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare N. R.Es. 143/2014, la quale ha prestato giuramento di rito, in data 23/10/2014, ricevendo mandato a rispondere ai quesiti di cui all'allegato verbale di giuramento. (all. 1)

2. ESAME DEGLI ATTI

QUESITO PUNTO 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 compratori 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.

La sottoscritta ha acquisito presso la Cancelleria del Tribunale di Palermo, IV Sezione Civile , Esecuzioni Immobiliari, i documenti di seguito elencati:

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo (rep. 10596/3438 del 15/04/2008) a favore di BARCLAYS BANK PLC c/n "A" e "B" , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 22/04/2008 ai nn. 22905/4400;
- Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 12/09/2008 , a favore di Serit Sicilia S.P.A. c/n "A" , iscritta in data 13/10/2008 ai nn. 60151/12592, ;
- Atto di precetto notificato ai debitori "A" e "B" in data 20/gennaio-01/febbraio 2014;
- Atto di pignoramento immobiliare a favore di BARCLAYS BANK PLC notificato ai debitori in data 15/marzo/2014;
- Nota di trascrizione del 8/05/2014 ai nn. R.G. 20601 R.P. 16884;
- Istanza di vendita , depositata nei termini, in data 29/04/2014 (R.G.es. n. 143/2014);
- Atto di avviso ex art. 498 c.p.c.: avviso consegnato a Riscossione Sicilia SPA (già Serit Sicilia spa) in data 25/07/2014, creditore ipotecario intervenuto;
- Intervento nel procedimento di espropriazione di Riscossione Sicilia S.p.a. c/n "A", depositato in data 06/10/2014;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Relazione notarile sostitutiva delle certificazioni ipocatastali ai sensi dell' art. 1 della L. n. 302 del 3/08/1998 che sostituisce l'art. 567 comma 2 c.p.c. , del 25/06/2014, depositata in data 23/07/2014 : ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio precedente la trascrizione dell'Atto di Pignoramento.
- Non risulta prodotto certificato di destinazione urbanistica.

3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI, SOPRALLUOGO

QUESITO PUNTO 2 – lett. a) - c) – d)

Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previ altresì accesso all'immobile:

- a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita , previa identificazione dei nuovi confini;*
- b) Omissis*
- c) All'identificazione catastale dell'immobile ,previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanti castali, provvedendo nell'ipotesi in cui siano inidonee all'esatta individuazione dei beni ad effettuare il rilievo planimetrico;*
- d) Ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e in caso negativo a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri da detrarre dal valore di stima).*

3.1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene , oggetto del pignoramento, è un immobile sito a Carini (PA), in via Chiovaro n. 43 costituito dal piano terra di un villino per civile abitazione composto da un'unica elevazione, con circostante terreno di pertinenza.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Palermo al Foglio 15 part. 1880 sub 2. P. T., categoria A/7, Classe 6, consistenza 4,5, vani, di proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione di beni dei soggetti eseguiti "A" e "B".

La sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio del N.C.E.U. di Palermo le visure storiche dell'immobile aggiornate al dicembre 2005 (all.2) ; l'elaborato planimetrico risultava allegato alla relazione notarile ipocatastale . Poiché la rappresentazione riportata nell'elaborato planimetrico non corrispondeva alla situazione dei luoghi, la sottoscritta in data 18/11/2014, con prot. PA0368542/2014, ha depositato presso l'Ufficio del N.C.E.U. di Palermo istanza di rettifica terreni (all.2) in seguito alla quale la particella identificativa dell'immobile pignorato è stata sostituita con la n. 3418 del foglio 15.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce 139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si è verificato che i dati identificativi dell'immobile riportati nelle visure risultano conformi alla situazione attuale, così come a quelli riportati nell'atto di pignoramento, ad eccezione di quelli relativi alla consistenza dell'immobile in quanto lo stesso ha subito delle modifiche. Infatti la rappresentazione grafica dell'immobile riportata in planimetria catastale presenta numerose difformità rispetto l'attuale stato dei luoghi, in quanto sono stati realizzati, in epoca successiva al 2008, come dichiarato dalla Sig.ra "B" (anno di stipula del mutuo) nuovi volumi in aderenza alla costruzione originaria e una veranda, non presenti nella planimetria catastale né nella descrizione dell'immobile riportata nell'Atto di compravendita, né in quella riportata nell'atto di pignoramento, così come si è riscontrato in sede di sopralluogo, e come è meglio descritto nel §3.2 e riportato nel rilievo eseguito dalla sottoscritta. (all.3)

La corretta rappresentazione grafica dell'immobile regolarizzato e la sua nuova consistenza dovranno essere aggiornate nella planimetria e nelle visure catastali; le spese relative alla predisposizione e presentazione presso l'Ufficio del N.C.E.U. di Palermo del documento **DOCFA** da redigere da parte di un professionista abilitato (art.19 D.L. n. 78/2010 convertito con Legge del 30/07/2010 n.122) si stimano pari a **€ 700,00**, e saranno detratte dal valore stimato per l'immobile pignorato.

3.2 SOPRALLUOGO

In data 15/11/2014, la sottoscritta, previo avviso dato alle parti (esecutati e creditori) mediante raccomandata AR del 4/11/2014 e successivi accordi telefonici presi con la Sig.ra "B", eseguita, si è recata, con l'assistenza di un collaboratore, presso l'immobile pignorato sito in Carini (PA), via Chiovaro n. 43, per dare inizio alle operazioni peritali.

La Sig.ra "B", proprietaria esecutata dell'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, ha consentito l'accesso allo stesso, dando la possibilità alla sottoscritta di effettuare la ricognizione, il rilievo metrico e fotografico dello stesso, al fine di verificare la consistenza del bene in oggetto.

La sig.ra "B", in possesso della documentazione relativa all'immobile pignorato, di sua proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, ha consentito alla scrivente di consultare e acquisire suddetta documentazione; dall'esame degli stessi risulta che l'immobile è stato realizzato in assenza di concessione edilizia, come dichiarato dal primo proprietario nonché costruttore

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce, 139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Girolamo Tripoli del 10/06/1983, e che per lo stesso è stata presentata istanza di sanatoria ex L.47/85 in data 18/03/1986 assunta al protocollo del Comune di Carini al n. 6240, come dichiarato nel successivo atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Sorrentino del 21/12/2005. (vedi § 4.9)

Durante il sopralluogo, da un confronto tra la planimetria catastale, la planimetria allegata all'istanza di sanatoria ex L.47/85, acquisita dalla scrivente, e lo stato attuale dell'immobile pignorato (all.3- pianta stato attuale) sono emerse diverse difformità che riguardano:

- La chiusura dell'originario portico (indicato negli atti come veranda) mediante muri di tamponamento e la sua annessione al soggiorno – cucina della casa originaria ;
- La realizzazione di un nuovo volume adiacente l'ex portico e con esso comunicante a mezzo di vano, utilizzato come stanza- studio;
- La realizzazione di un secondo servizio igienico che occupa il locale di sgombero ricavato in parte nel sottoscala della scala esterna, con accesso dal giardino, già presente nel progetto in sanatoria, e un nuovo volume costruito in continuità nello spazio tra il muro perimetrale della villa e la scala esterna che dà accesso alla copertura piana della stessa, volume realizzato in muratura e copertura a falda;
- La realizzazione di una veranda con infissi in alluminio preverniciato e copertura a falda in parte in legno in parte in alluminio e vetro;
- La realizzazione ex novo di due volumi che sorgono nel terreno di pertinenza dell'immobile, costruiti a ridosso del muro di confine con la proprietà aliena, e in aderenza con la villa, e utilizzati come locale di sgombero e locale cisterna per la riserva idrica.

(all.4 e all.3)

Queste costruzioni sono state realizzate in assenza di licenza edilizia e successivamente al 2003, come dichiarato dalla proprietaria, di conseguenza non esistono i presupposti per poterle sanare e andranno demolite, riportando l'immobile alla sua originaria configurazione, ovvero quale risulta dalla planimetria castale e dal progetto in sanatoria, e detraendo le spese relative dal valore stimato per l'immobile.

La chiusura della veranda, realizzata in struttura precaria, alluminio, vetro e legno, potrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, così come previsto dall'art. 9 della

L.R. n.37/85 . Le spese relative alle procedure descritte e le spese per le competenze tecniche andranno sottratte al valore stimato per l'immobile.



3.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

E' costituito un unico lotto per la vendita .

4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL LOTTO

QUESITO PUNTO 3 – lett. a)

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 dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato in questa parte della 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.*

4.1. TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto è formato dall'unico immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, sito a Carini (PA), via Chiovaro n.43, piano terra di un villino ad una sola elevazione.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Palermo: (visure in all. 2)

FOGLIO 15	PARTICELLA 3418 (ex 1880/2)	SUB -	PIANO TERRA
CATEGORIA A/7	CLASSE 6	VANI 4,5	RENDITA € 290,50

Risulta intestato a:

Sig.re "A" per la quota di ½ in regime di separazione di beni;

Sig.ra "B" per la quota di ½ in regime di separazione di beni.

Si precisa che la consistenza dell'immobile pari a vani 4,5, si riferisce a quella originaria dello stesso ed oggetto della sanatoria ex L.47/85. Le visure e la planimetria catastali dovranno essere aggiornate.(§ 3.1)



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2 ACCESSI E CONFINI

L'immobile oggetto del pignoramento costituisce il piano terra di un villino ad una sola elevazione ; si sviluppa all'interno del terreno di sua pertinenza di consistenza pari a mq 468,30.

L'immobile non è ubicato direttamente sulla principale via Chiovaro, ma vi si accede da una stradella senza uscita, individuata dal numero civico 43 , lungo la quale si succedono una serie di villini, su entrambi i fronti.

L'immobile confina a ovest con la via Chiovaro, a nord, a sud e ad est con proprietà aliena.

4.3 PERTINENZE ED ACCESSORI

L'immobile oggetto del presente pignoramento possiede come pertinenza il terreno su cui è costruito, oggetto anch'esso del presente pignoramento; suddetto terreno presenta una consistenza pari a mq 468,30.

4.4. DOCUMENTI E ATTI

La sottoscritta ha acquisito dalla proprietaria dell'immobile , come da verbale di sopralluogo (all.1), la documentazione relativa a:

- Atto di compravendita del 10/06/1983 rep. 6101/3767(\$4.9);
- Atto di compravendita del 18/03/2005 rep. 58399/20122 (\$4.9);
- Copia dell'istanza di sanatoria ex Legge 47/85 prot n. 6240 del 18/03/1986 .

Come da allegati (all.5)

Dalle ricerche effettuate presso il Settore Urbanistica ed il Settore Edilizia Privata – Condono- del Comune di Carini, con istanza di visione atti allegata del 14/11/2014 prot. 47380 e del 11/11/2014 prot.46725 , è stato possibile:

- verificare la veridicità dei documenti consegnati alla sottoscritta dalla proprietaria ed in particolare si è accertato che l'istanza di sanatoria è stata presentata correttamente ed è idonea al rilascio della concessione edilizia salvo le necessarie integrazioni ;
- acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica. (all.5)

QUESITO PUNTO 4 – lett. a)

Provveda inoltre l'esperto:

- a) L'individuazione di eventuali dotazioni condominiali (es. giardino, posti auto comuni, ecc.)*



4.5 DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

QUESITO PUNTO 3– lett. b)

Rediga ...omissis... indicando in ciascuna di tali relazioni:

- 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 in comune, ecc.)le caratteristiche e la destinazione della zona.*

4.6 DESCRIZIONE

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento per civile abitazione costituito dal piano terra di un villino che si sviluppa su di un'unica elevazione. L'immobile è ubicato a Carini (PA) in via Chiovaro n. 43, e più precisamente , in una traversa della via Chiovaro, all'altezza del civico 43, che ne costituisce un prolungamento essendo una stradella senza uscita costeggiata su entrambi i fronti da villini tutti contraddistinti dal civico 43.

Il villino che costituisce l'immobile pignorato sorge su di un terreno , corrispondente alla part.3418 del Foglio 15 (ex 1880 sub 2), di consistenza pari a circa mq 468,30 ; vi si accede da un cancello carrabile ubicato nella stradella in continuità con la via Chiovaro al civico n.43.

Il terreno , di pertinenza della villa , è circondato da muri di confine alti all'incirca ml 2,00, lungo tutto il perimetro, che lo separano dai terreni e dalle ville circostanti. Lo stesso risulta sul fronte a ovest, quello dove si trova il cancello carrabile e da dove si accede, in parte coltivato a prato e in parte pavimentato con mattoni in klinker ; qui è ubicata una rampa di scale che conduce alla copertura a terrazzo dell'immobile, rampa non riportata nella planimetria catastale , ma presente in quella relativa all'istanza di sanatoria.

Durante il sopralluogo da un raffronto tra la planimetria catastale , quella relativa all'istanza in sanatoria che corrisponde a quanto è stato realizzato nel 1981, anno di costruzione



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'immobile , (vedi Atto di Compravendita del 10/06/1983 rep. 6101 racc. 3767 – all.5) e l'attuale stato dei luoghi si sono riscontrate numerose difformità:

Sul fronte a nord è stata realizzata una veranda, chiusa con infissi in alluminio preverniciato e vetro e coperta in parte con tetto in legno a una falda e tegole e in parte con struttura in alluminio e vetro, e collegata alla casa tramite due vani , uno che accede alla cucina, uno al salone. La stessa è stata realizzata senza le necessarie autorizzazioni.

Nel fronte verso sud lo spazio tra il muro della casa e quello di confine è stato , per una lunghezza pari a ml 8,80 chiuso con muratura e con infissi in alluminio preverniciato e/o in ferro ; in particolare sono stati realizzati due volumi coperti uno con travetti e tegole in alluminio e uno con travi in legno, tavolato e tegole in cotto ed utilizzati come locale di sgombero e locale tecnico dove è ubicata la cisterna per la riserva idrica

Questi locali , con accesso esterno all'abitazione, direttamente dal giardino, occupano un volume complessivo pari a mc 40,00; gli stessi sono stati costruiti senza licenza edilizia ed in aderenza al muro di confine .

Il fabbricato che costituisce l'immobile pignorato e che si sviluppa su di un'unica elevazione fuori terra , presenta una struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in c. a. , muri di tamponamento , copertura piana praticabile e accessibile a mezzo di rampa di scala esterna.

L'immobile è collocato ad una quota rispetto il calpestio della giardino, corrispondente a + ml 0,20, ovvero ad un gradino.

La consistenza e la distribuzione dell'immobile risultano oggi ben diversi da quanto è stato catastato e da quanto è stato rappresentato graficamente e presentato con l'istanza di sanatoria ex L 47/85 n. 6240 di protocollo del 13 marzo 1986 (all.5)

Come risulta sia dalle suddette planimetrie e dalla descrizione che dell'immobile si legge nei due atti di compravendita allegati (che coprono la storia del ventennio dell'immobile) sia nell'atto di pignoramento del marzo 2014, l'immobile risulterebbe composto da : *“due stanze da letto, cucina, soggiorno, servizio igienico, ripostiglio e veranda (portico), con circostante terreno di pertinenza”* . A questo va aggiunta la scala esterna che conduce alla copertura e un locale di sgombero realizzato nello spazio tra la scala e il muro della casa con accesso dall'esterno, presenti nella pianta relativa all'istanza di sanatoria e sanabili.

Di fatto l'immobile pignorato oggi ha assunto una consistenza e una distribuzione diversa , con aumento della superficie utile originaria e sanabile , e della volumetria.

In particolare:

- la veranda , ovvero il portico originario, è stato chiuso con muratura di tamponamento ed annesso all'abitazione; da qui si accede all'immobile entrando in un disimpegno direttamente collegato al soggiorno ; quest'ultimo è stato ampliato occupando anche la superficie dell'originaria cucina .
- Dal soggiorno, si accede, entrando dall'ingresso a destra, ad una stanza interamente realizzata ex novo , in aderenza al portico originario, che occupa una superficie lorda di mq 16,30 , chiusa su tutti i lati da muri di tamponamento e coperta con copertura a una falda in travi di legno, tavolato e tegole ; questa stanza si trova ad una quota inferiore a quella dell'immobile pari a - 0,20 ml; è utilizzata come stanza/studio, ed è provvista di propria apertura verso l'esterno.
- Sempre dal soggiorno si accede al corridoio che disimpegna le altre stanze e alla veranda; quest'ultima è stata realizzata anch'essa in difformità alla costruzione in sanatoria ma con struttura precaria in alluminio preverniciato e vetro con copertura in legno e tegole. La veranda ha una superficie pari a mq 19,00

Dal corridoio si accede: alla cucina, ubicata dove in origine era prevista una camera da letto, e dalla quale si può accedere alla veranda di cui sopra; alle due camere da letto , una delle quali dotata di proprio servizio igienico, e ad un secondo servizio igienico.

- La camera da letto matrimoniale dà appunto accesso ad un servizio igienico realizzato in difformità a quanto riportato nelle planimetrie di cui sopra, in parte nel locale di sgombero ricavato tra la rampa esterna e la casa , in parte in un nuovo volume realizzato in continuità col primo al fine di ampliarlo: il bagno è pavimentato con klinker tipo parquet, rivestito con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza ml 2,20, fornito di tutti i pezzi sanitari e di doccia; lo stesso è provvisto di una piccola apertura verso l'esterno ricavata nel sottoscala.

Il secondo servizio igienico è anch'esso pavimentato con klinker tipo parquet e rivestito sulle pareti con piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di ml. 1,20; è fornito di tutti i pezzi sanitari , di vasca , ed provvisto di apertura vero l'esterno.

L'immobile è pavimentato con mattoni a lista in klinker tipo parquet; le pareti sono intonacate con intonaco di tipo civile per interni e rifinite con tinteggiaturagli infissi esterni sono in alluminio preverniciato tipo legno e vetro e persiane, gli infissi interni sono in tamburato di legno.

La cucina, realizzata in muratura, è pavimentata con mattoni in klinker ed è rivestita sulle pareti fino ad un'altezza di ml 2,20 con piastrelle in monocottura di ceramica.

L'immobile presenta una luce libera pari a ml 2,80.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento composto da piastre radianti presenti nelle stanza da letto matrimoniale e nel soggiorno, e da pompe di calore con split e motori esterni per la climatizzazione, nelle altre stanze. La caldaia per la produzione dell'acqua calda e il funzionamento delle piastre radianti è alimentata da gas metano fornito a mezzo di contenitore ubicato nel giardino in prossimità del cancello di accesso.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico non è stato possibile reperire la relativa certificazione conforme alla normativa vigente (D.M. 37/2008).

L'impianto idrico è collegato alla cisterna per la riserva idrica, ubicata in uno dei locali realizzati abusivamente nel giardino, ed alimentata da un pozzo interno al terreno dell'immobile. L'impianto fognario per lo scarico dei reflui è collegato ad un pozzo imof.

Complessivamente l'immobile risulta in buono stato di manutenzione; si rileva la presenza di umidità di risalita sui muri esterni della camera da letto matrimoniale.

In seguito alla regolarizzazione dell'immobile secondo la consistenza progettata e prevista nella sanatoria ex L 47/85 e in seguito alla regolarizzazione della veranda, l'immobile pignorato si comporrà di : soggiorno, cucina, stanza letto, studio, due servizi igienici, ripostiglio, veranda, portico e terreno di pertinenza.

4.7 CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto del pignoramento costituisce il piano terra di un villino per civile abitazione ad una sola elevazione ; è sito a Carini (PA) in via Chiovaro n.43.

La via o Contrada Chiovaro si sviluppa nel territorio del Comune di Carini parallelamente alla statale SS 113. La Contrada ha caratteristiche di terreno agricolo, ormai in buona parte dismesso e suddiviso in piccoli lotti già edificati a villini.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La zona non è servita da attrezzature pubbliche e la stessa strada presenta l'aspetto di antica strada interpodereale , oggi asfaltata, illuminata ma priva delle urbanizzazioni primarie.

Dal certificato di destinazione urbanistica (all.5), rilasciato alla sottoscritta in data 3/12/2014 risulta che la particella su cui insiste l'immobile:

- ricade in ZTO "E – verde agricolo ";
- è sottoposta: a vincolo archeologico e a vincolo sismico .

QUESITO PUNTO 3– lett. c)

Rediga ...omissis... indicando in ciascuna di tali relazioni:

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

4.8 STATO DI POSSESSO

L'immobile è di proprietà : dei sig.ri "A" e "B" , debitori eseguiti, coniugi in separazione legale di beni, per la quota di ½ ciascuno.

L'immobile è destinato a civile abitazione e risulta abitato dai debitori eseguiti , come da verbale redatto in sede di sopralluogo (all.3).

4.9 ESTREMI ATTO DI PROVENIENZA

Da atto di compravendita (all.5), risulta che il bene è di proprietà dei Sig.ri "A" e "B", debitori eseguiti, coniugati in regime di separazione legale di beni,(vedi atti presenti nel fascicolo) per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà , in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio Andrea Sorrentino in data 21 dicembre 2005 Rep. 58399 Racc. 20122, trascritto in data 17/01/2006 ai nn. Reg. Gen. 3119 Reg. Part. 1623; l'immobile pignorato proviene ai Sig.ri "A" e "B" da potere dei Sig.ri "C" e "D", giusto atto di compravendita, di cui sopra . I suddetti coniugi "C" e "D" avevano acquistato l'immobile oggetto del presente pignoramento con atto di compravendita rogato dal notaio Girolamo Tripoli in data 10 giugno 1983 , Rep. 6101 Racc. 3767, registrato a Palermo il 23 giugno 1983 al n. 14145 , trascritto il 27 giugno 1983 ai nn 24181/19785 , dal Sig.re "E".

Nel primo atto di compravendita (10 giugno 1983) l'immobile è descritto: " *casetta sita in territorio di carini contrada chiovaro composta di tre vani più accessori con veranda e terreno circostante..*". Il Sig.re "E", parte venditrice dichiara che: " *l'unità immobiliare alienata è stata costruita a sue cure e spese tra il gennaio e il dicembre 1981 senza la prescritta concessione edilizia e che per tale inosservanza della vigente legislazione urbanistica esso ha subito procedimento penale ed è stato condannato con sentenza del pretore di carini del 7 gennaio 1983 e che però non è stata emanata a tutt'oggi ordinanza sindacale di acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune*".

Nel secondo atto di compravendita l'immobile è descritto: " *villetta sita nel Comune di carini alla Contrada Chiovaro ad una sola elevazione fuori terra composta da n. due camere da letto, cucina , soggiorno, servizio igienico , disimpegno, ripostiglio e veranda , oltre circostante terreno di pertinenza ..*". La parte venditrice dichiara: " *con riferimento all'art.46 del testo unico ...D.P.R. 380/2001 nonché degli artt. 31 e seguenti della L.47/85...che l'unità immobiliare oggetto dell'atto è stata realizzata in assenza di qualsivoglia licenza o concessione , ragion per cui ... la parte venditrice ulteriormente dichiara che per l'abuso commesso , per il quale non sono stati adottati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della L. 47/85, si è provveduto a presentare al Sindaco del Comune di Carini in data 18 marzo 1986, domanda di sanatoria ai sensi della L.47/85 assunta al prot. del Comune al n. 6240 unitamente alla documentazione di rito...*"

QUESITO PUNTO 2– lett. b)

Provveda ...omissis:

- c) *Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e in caso di esistenza di opere abusive , all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile ...verifichi se sia stato emesso dall'autorità competente l'ordine di demolizione ... se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del comune; in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.... Si segnala a tal proposito che ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg.326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge .*

4.10 REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA

L'immobile oggetto del pignoramento nel P.R.G del Comune di Carini (attualmente decaduto) ricade in ZTO E – verde agricolo , le cui caratteristiche sono riportate nelle N.T.A. del P.R.G. e regolamentate dall'art.18. (all. 5).

La particella 3418 del F. 15 su cui ricade l'immobile pignorato è soggetta ai vincoli archeologico e sismico. A tal proposito si fa presente che il PRG e i vincoli da esso imposti sono successivi alla costruzione dell'immobile (1981), in quanto il P.R.G. del Comune di Carini è stato approvato dall'A.R.T.A. con Decreto n. 248 del 07/06/1983 .

Dalle verifiche fatte dalla sottoscritta presso il luogo oggetto di causa e presso la Ripartizione dell'Edilizia Privata del Comune di Carini, è risultato quanto di seguito esposto.

Dall'Atto di Compravendita, rogato dal notaio Andrea Sorrentino in data 21 dicembre 20015, (vedi § 4.9) si evince che:

- che l'immobile costituito da una villetta ad una sola elevazione fuori terra si compone di : due camere da letto, cucina , soggiorno, servizio igienico, disimpegno, ripostiglio e veranda, oltre circostante terreno di pertinenza. Nello stesso Atto di Compravendita si legge inoltre che suddetto immobile, realizzato senza licenza edilizia, è oggetto di istanza di concessione in sanatoria ex L. 47/85, depositata in data 18/03/1986 con prot n. 6240 presso gli Uffici del Comune di Carini Settore Condono edilizio, in attesa di essere definita.

Dal raffronto con la planimetria catastale , la pianta allegata all'istanza di sanatoria ex L. 47/85 del 18/03/1986 e lo stato attuale dei luoghi, rilevato in situ e riprodotto graficamente dalla scrivente (all.3), si evince che l'immobile , oggetto di stima, ha subito diverse modifiche che interessano l'aumento della superficie utile dello stesso e della sua volumetria.

In particolare:

- la chiusura del portico con muri di tamponamento e la sua annessione ai locali del soggiorno e della cucina, con aumento della cubatura pari a mc 48,16;
- la realizzazione ex novo di un corpo in muratura con copertura a una falda, realizzato a ridosso dell'ex portico ed internamente messo in comunicazione con lo stesso tramite l'apertura di un vano, per una superficie lorda pari a mq 16,32 ed una luce libera pari a ml 3,00 con un aumento della cubatura pari a mc 52,22;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- la realizzazione di nuovo portico in continuità con il volume abusivo, realizzato con muratura fino ad una altezza di ml 1,00 circa, pilastri in legno, copertura con travi in legno, tavolato e tegole;
- la chiusura dello spazio presente tra il muro della casa e la rampa di scale esterna , lungo il prospetto a sud, con muro di tamponamento e copertura a falda per una cubatura pari a mc 8,84. Questo locale è stato annesso a quello di sgombero con accesso dall'esterno già presente nella pianta della sanatoria, ed è stato collegato alla camera da letto matrimoniale ed utilizzato come servizio igienico tramite l'apertura di un vano nel muro perimetrale dell'immobile;
- la costruzione di due corpi di fabbrica realizzati nello spazio tra il muro perimetrale dell'immobile e quello di confine nel fronte a sud , utilizzati come locale di sgombero e locale per la cisterna idrica , che si sviluppano per una superficie complessiva pari a mq 16,00 ed una altezza pari a ml 2,50 e una cubatura pari a mc 40,00;
- la chiusura a veranda di una porzione del giardino pavimentata per una superficie pari a mq 19,00 , realizzata con struttura precaria in alluminio preverniciato e vetro e copertura realizzata in parte legno con travi e tavolato e tegole , in parte in alluminio e vetro.

Da indagini effettuate presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata e la Sezione Condono del Comune di Carini, non risultano presentate richieste di concessione o di condono relative agli abusi su elencati.

Per quanto riguarda la richiesta di sanatoria ex L.47/85 , depositata in data 13/03/1986 con prot. n. 6240 , e relativa alla costruzione dell'immobile così come realizzato nel 1981 e come riprodotto nella planimetria alla stessa allegata ,come verificato con l'ufficio condono del Comune di Carini, può essere definita a mezzo di perizia giurata redatta da un professionista abilitato che attesti la regolarità e ricevibilità della domanda di condono.

Tutto ciò premesso occorre dunque preliminarmente definire la sanatoria relativa alla costruzione stessa dell'immobile mediante pagamento degli oneri concessori che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione ridotti del 50% così come previsto dalla Legge, previa eventuale acquisizione del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali .

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'oblazione autodeterminata e corrispondente alla tipologia di abuso n.1 , è stata pagata per intero al momento della presentazione dell' istanza di sanatoria, come da copie dei bollettini di c/c allegati alla sanatoria.

I costi relativi alla definizione della sanatoria edilizia comprendono:

- spese tecniche per le competenze di un professionista	€ 2.000,00
- oneri di concessione calcolati al 50% :	
- costo di costruzione	€ 216,68
- oneri di urbanizzazione (ZTO "E" = € 2,00mc)	€ 287,84
Totale	€ 2.504,52

Per ciò che riguarda gli altri abusi descritti si precisa che:

le ragioni del credito per il quale si interviene o procede sono posteriori alla data di entrata in vigore della L.326/03 (24/11/2003), in quanto si riferiscono all'atto di mutuo stipulato in data 15 aprile 2008, ed inoltre la realizzazione della veranda risulterebbe successiva alla data prevista dalla legge per l'ultimazione dei lavori sanabili , ovvero il 31/03/2003, come dichiarato dalla proprietaria in sede di sopralluogo.

Di conseguenza , pur trattandosi di una procedura esecutiva immobiliare, non è possibile presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, come previsto dall'art.40 della L.47/85 così come modificato dalla L.68/88, dall'art. 39 della L. 724/94 e dall'art. 32 della L.326/2003.

Per le su descritte ragioni si ritiene opportuno, come sopra detto , regolarizzare l'abuso relativo alla chiusura della veranda a mezzo di apposita richiesta presso gli Uffici dell'Edilizia Privata, settore condono, del Comune di Carini, ai sensi dell'art. 20 della L. R.4/2003 , rinunciando all'uso abitativo del vano, mediante il pagamento di un'oblazione pari a € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa, fermo restando l'acquisizione preventiva del Nulla Osta della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali .

In particolare presentando la veranda una consistenza pari a mq 19,00 , corrispondenti alla superficie chiusa abusivamente , si prevede una spesa per la regolarizzazione della stessa pari a : € 50,00 x mq 19,00 = **€ 950,00**

A questo andranno aggiunte le spese per le competenze tecniche di un professionista abilitato che si prevedono pari **€ 1.000,00**.

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Gli abusi relativi alla realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica , e in generale all'aumento della volumetria originaria dell'immobile, , non esistendo né i presupposti di sanabilità di cui sopra (art.32 della L. 326/2003) né i margini per un aumento del volume dell'immobile rispetto la consistenza del terreno sul quale sorge, dovranno essere demoliti prevedendo il ripristino della situazione originaria ancor quando pure quest'ultima deve essere regolarizzata con la definizione della domanda di sanatoria a suo tempo depositata presso i competenti uffici.

I costi relativi alle demolizioni e al ripristino dello stato precedente dei luoghi sono computati in un allegato separato (all. 6) ed andranno detratti dal valore stimato per l'immobile. Suddetti costi ammontano a **€ 13.591,74**.

Infine , una volta regolarizzato l'immobile dal punto di vista edilizio – urbanistico , si dovrà procedere alla correzione dei dati e della planimetria catastali uniformandoli alla reale consistenza dei luoghi (all.3 pianta immobile regolarizzato); le spese relative alla predisposizione e presentazione presso l'Ufficio del N.C.E.U. di Palermo del documento DOCFA previsto (art.19 D.L. n. 78/2010 convertito con Legge del 30/07/2010 n.122) si stimano pari a **€ 700,00**, e saranno detratte dal valore stimato per l'immobile pignorato.

Tutti i costi sopra individuati saranno sottratti dal valore stimato per l'immobile.



QUESITO PUNTO 3 – lett. d) – e) – f)

Rediga ...omissis...indicando in ciascuna di queste relazioni:

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri , anche di natura condominiali, 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno 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 (detrandoli dal valore di stima)

4.11 FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Resta a carico dell'acquirente l'espletamento delle formalità legate alla regolarizzazione dell'immobile per quanto riguarda:

- la definizione della sanatoria ex L.47/85;



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce.139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- il ripristino dei luoghi secondo la pianta originaria dell'immobile sanabile;
- la regolarizzazione della chiusura della veranda ai sensi dell'art. 20 della L.R.4/03;
- la presentazione documento DOCFA;
- l' acquisizione dell'A.P.E.

I costi relativi alle formalità onerose sono già calcolati e detratti dal valore stimato per l'immobile.

L'immobile resta soggetto alle prescrizioni previste dal regolamento edilizio comunale in vigore.

4.12 FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione in atti è stata riscontrata l'esistenza di:

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo (rep. 10596/3438 del 15/04/2008) a favore di BARCLAYS BANK PLC c/n "A" e "B" , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 22/04/2008 ai nn. 22905/4400;
- Ipoteca legale derivante da atto amministrativo del 12/09/2008 , a favore di Serit Sicilia S.P.A. c/n "A" , iscritta in data 13/10/2008 ai nn. 60151/12592 ;

TRASCRIZIONI:

- Atto di pignoramento immobiliare a favore di BARCLAYS BANK PLC, trascritto il 8/05/2014 ai nn. R.G. 20601 R.P. 16884.

4.13 ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ ENERGETICA

L'immobile pignorato non risulta dotato di attestato di certificazione energetica "A.P.E.". (D.lgs. 192/05)

I costi per la sua regolarizzazione sono quelli inerenti la prestazione professionale di un tecnico abilitato che produca la certificazione relativa al consumo energetico dell'immobile, che nel caso in esame si può stimare pari a **€ 200,00**.

QUESITO PUNTO 4 – lett. b) – c)

Provveda inoltre l'esperto:



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce, 139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 maggiore 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.).*

4.14 CRITERI DI STIMA – FONTI DI RIFERIMENTO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico comparativo, metodo di valutazione che determina il probabile valore di un immobile per raffronto con immobili avente caratteristiche proprie, ubicazione, consistenza, simili a quello oggetto della stima e dei quali sono noti i prezzi di mercato e compravendita.

Sono stati presi a riferimento i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, relativi al 1° semestre del 2014 per le zone "suburbana- collinare con villette sparse", per la tipologia edilizia "ville e villini" e confrontati con i valori di mercato di immobili simili a quello in oggetto quotati da agenzie immobiliari di rilevanza nazionale e da agenzie immobiliari della zona.

La formulazione del "valore unitario lordo" per metro quadrato di superficie ha tenuto conto delle caratteristiche del bene; sono state considerate la vetustà e la struttura del fabbricato, il grado di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e la destinazione della zona.

In sintesi sono stati considerati gli elementi che possono creare uno scostamento in più o in meno del valore del bene oggetto di stima, rispetto ad immobili simili che rivestono carattere di ordinarietà.

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto si sono considerate le buone condizioni strutturali e generali dell'immobile, ed in particolare la buona qualità dei materiali e delle finiture dello stesso, ma anche il contesto in cui si colloca che risulta periferico e privo dei servizi pubblici primari ad eccezione dell'illuminazione stradale; ritenendo opportuno assumere quale valore unitario lordo riferito all'unità di superficie commerciale (€/mq) il valore che risulta dalla media dei valori di mercato di immobili simili ubicati nella stessa zona

Architetto Federica Lazzaro

Via Noce, 139, 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e forniti dalle agenzie immobiliari , che risulta pari a € 1.400,00/mq circa e il valore medio fornito dalla banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio , pari a € 1.050,00/mq di superficie convenzionale (all. 7 : min. € 850,00 max € 1.250,00) pervenendo ad un valore unitario lordo pari a € 1.200,00 per mq di superficie commerciale, da cui:

Applicazione del metodo sintetico

Dati metrici e parametrici

Superficie lorda (sanata)	mq 83,95
Superficie portico (computata nella misura del 35%)	mq 17,20 x 0,35= mq 6,02
Superficie veranda (sanata) (computata nella misura del 60%)	mq 19,00 x 0,60 = mq 11,40
Superficie terreno (computata nella misura del 10%)	mq 468,30 x 0,10 = mq 46,83
Superficie commerciale	mq 83,95 + 6,02 + 11,40 + 46,83= mq 148,20

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altre unità o con parti di uso comune).

Valore unitario lordo	€/mq 1.200,00
Valore commerciale dell'immobile - mq 148,20 x € 1.200,00	= € 177.840,00

4.15 STIMA

Per quanto sopra esposto si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato pari a :

Stima del più probabile valore di mercato € 177.840,00

A questo valore occorre detrarre i costi per: la regolarizzazione della chiusura della veranda ai sensi dell'art.20 L. 4/2003; la definizione della sanatoria ex L 47/85; i costi per le



Architetto Federica Lazzaro

demolizioni delle opere abusive e il ripristino dei luoghi; la presentazione del DOCFA; l'attestazione di conformità energetica;

Da cui:

Stima del più probabile valore di mercato		€ 177.840,00
Costi per veranda	a detrarre	€ 950,00
Spese tecniche		€ 1.000,00
Costi sanatoria		€ 2.505,52
Costi demolizioni		€ 13.591,74
DOCFA		€ 700,00
Costi APE		€ 200,00
Valore del bene (al netto dei costi per la sua regolarizzazione)		€ 158.892,74

4.16 QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITA'

L'immobile è stato pignorato per l'intero indiviso di proprietà dei debitori "A" e "B".

E' costituito un unico lotto per la vendita .

5. SCHEDA RIASSUNTIVA

Unità immobiliare con destinazione d'uso "appartamento per civile abitazione", ubicata al piano terra di un villino ad una sola elevazione con terreno di pertinenza , che sorge a Carini nella via Chiovaro civico 43.

L'immobile pignorato ha accesso dal cancello carrabile sulla via Chiovaro.

In seguito alla sua regolarizzazione l'immobile risulterà composto da: soggiorno, cucina, camera da letto, studio, servizio igienico, ripostiglio portico e veranda per una superficie commerciale pari a mq 101,37, più il giardino di superficie pari a mq 468,30.

Distinto al N.C.E.U del Comune di Palermo al Foglio 15 part. 3418 categoria A/7 .

Lo stato di conservazione generale dell'immobile è buono.

VALORE STIMATO (al netto dei costi per la sua regolarizzazione)in c.t. **€ 158.800,00**



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO PUNTO 5

Alleggi 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.

QUESITO PUNTO 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.

Si rimanda alla visione degli allegati (all. 4 e 5)

6. INDICE DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 – verbale di giuramento

Allegato 2 – visure catastali, planimetria, estratto di mappa

Allegato 3 – comunicazioni, operazioni peritali (verbale di sopralluogo - planimetria stato attuale + planimetria immobile regolarizzato)

Allegato 4 – documentazione fotografica

Allegato 5 – documentazione acquisita: a) atti di compravendita; b) istanza sanatoria ex L.47/85 c) certificato di destinazione urbanistica

Allegato 6 – computo metrico estimativo

Allegato 7 – Valori OMI

Allegato 8 – identità soggetti debitori e terzi

La sottoscritta ritiene , con la presente, di avere assolto l'incarico ricevuto e, ringraziando per la fiducia, rimane a disposizione del Sig. Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Palermo li 22 gennaio 2015

Arch. Federica Lazzaro



Architetto Federica Lazzaro

Via Noce,139 , 90135 Palermo – cell. 330841649 – tel. e fax 0916834009
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009