

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice: Dott. A. Petralia

C.T.U.: Ing. V. Di Dio

\* \* \*

CAUSA: Banco BPM SPA c/ XXXXXXXXXXXX +1(R.G. Es. n. 129/2017)

\* \* \*

INDICE	PAG.
1 - Premesse	1
2 – Operazioni peritali	2
3 – Risposte ai quesiti	2
4 – Conclusioni	19

\* \* \*

ALLEGATI

1. Verbale di Sopralluogo
2. Elaborato Fotografico
3. Planimetrie degli ambienti come riscontrati in sede di sopralluogo
4. Documentazione Catastale
5. Titolo di provenienza dell'immobile pignorato
6. Documentazione acquisita presso l'ufficio anagrafe e stato civile
7. Documentazione acquisita presso gli uffici tecnici del Comune di Trabia (PA)
8. Ispezione ipotecaria del 27/12/2017
9. Schede di stima dell'immobile

\* \* \*

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

**1 - PREMESSE**

Il sottoscritto Di Dio ing. Vincenzo è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. A.Petralia nell'ambito della esecuzione immobiliare promossa da Banco BPM SPA contro XXXXXXXXXXXX.

Il C.T.U. ha prestato giuramento in via telematica il 16/10/2017 ma poteva effettuare il primo sopralluogo presso il bene oggetto di pignoramento solamente il 9 aprile 2018. Stante le difficoltà incontrate nel

reperire notizie necessarie a rispondere ai quesiti posti dal giudice provvedeva al deposito il 27/07/2018.

## **2 - OPERAZIONI PERITALI**

Come convenuto con l'esecutato e con il sig. Giuseppe Salamone, delegato del professionista incaricato della custodia del bene Notaio Dario Fogazza, il 09/04/2018 alle ore 15:10, il CTU si recava in Comune di Trabia (Pa) – Contrada S. Onofrio “Residence Capraria” presso l'immobile oggetto di causa. Sui luoghi rinveniva XXXXXXXXXXXX, occupante l'immobile, il sig. Giuseppe Salamone, delegato del professionista incaricato della custodia del bene e l'Avv. Raffaele Cisandi, legale del settore custodie dell'ASPEP, accompagnato dai quali visionava l'immobile e procedeva ad un rilievo metrico e fotografico, prendendo appunti in separato foglio. Il CTU alle ore 16:00 dello stesso giornochiudeva il verbale di sopralluogo che costituisce l'ALLEGATO n.1 della presente consulenza.

## **3 – RISPOSTE AI QUESITI**

### **QUESITO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

Il bene oggetto del pignoramento fa parte di una costruzione realizzata all'interno della Lottizzazione “Giuffè ed altri” (convenzione del 17/12/1999) e contraddistinta nella stessa come lotto 13. L'immobile occupa, a causa del declivio del terreno, il Piano Seminterrato 1 ed il piano Seminterrato 2 da dove ha accesso la costruzione di cui fa parte, costituita da una villa plurifamiliare di quattro appartamenti.

Sull'immobile, sito in Trabia, Contrada sant'Onofrio – Caprariasnc e come meglio individuato al NCEU del Comune di Trabia al foglio 12 part. 2945 sub 4, il sig. XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX(cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) vanta un diritto di usufrutto mentre la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXXX (cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) vanta un diritto di nuda proprietà.

Si precisa che **diritti reali pignorati** indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli specificati nell'atto di donazione, con riserva di

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

usufrutto, da parte di XXXXXXXXXXXXXXX nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXX, stipulato in Notar Grimaldi Agostino il 07/08/2012 (rep. N. 69497/18513 trascritto il 04/09/2012 ai nn. 38627/30832), come emerge anche dalla certificazione notarile ipocatastale contenuta agli atti.

In ordine al **bene pignorato**, l'immobile risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di **Trabia al foglio 12 part. 2945 sub 4** categoria A/7 consistenza 5 vani sup. 123mq (82 escluse le aree esterne di pertinenza).

Non sussistono **“difformità formali”** tra i dati di identificazione catastale **indicati nell'atto di pignoramento e quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo.**

Di seguito, al fine dell'esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, si riportano alcune foto **satellitari dell'immobile.**

Si precisa infine che il bene costituisce **unico lotto** e che su di esso non risultano in atto procedure di **espropriazione per pubblica utilità.**



**Figura 1** - Foto satellitare unità immobiliare.



**Figura 2** - Foto prospetto unità immobiliare.

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



**QUESITO n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Il bene oggetto del pignoramento è una villa, nella sostanza indivisibile e che pertanto costituisce lotto unico. La zona in cui si trova l'immobile fa parte di una zona periferica di Trabia denominata Sant'Onofrio. La frazione o località di Sant'Onofrio dista circa 4 km dal centro del medesimo Comune di Trabia di cui fa parte.

La zona ha una vocazione turistica stagionale evidenziata dalla presenza del residence Torre Artale e dalla presenza di villini sparsi adibiti prevalentemente a residenza stagionale. Buoni i collegamenti con le principali vie di comunicazione (autostrada Palermo – Catania- Messina)

**Descrizione dell'immobile.**

L'immobile, catastalmente censito come abitazione in villa, si sviluppa su due elevazioni fuori terra (piano S2 da cui ha accesso e piano S1 su cui si sviluppa la vera e propria villa ) e presenta un giardino di pertinenza esclusiva di circa 1500m<sup>2</sup>.

Dal piano S2 da cui si ha l'accesso attraverso un cancello in ferro (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.1) si ha l'area vincolata a parcheggio (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.2), un'area destinata a prato di circa 70 m<sup>2</sup>(cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.3), un portico di circa 51 m<sup>2</sup>(cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.4). E' stata rilevata la presenza di un deposito di circa 20 m<sup>2</sup>, coperto con tetto in lamiera coibentata (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.5), non dichiarato nelle planimetrie catastali né presente nella documentazione sulla conformità edilizia urbanistica (e che dovrà essere smantellato). Sempre a questo livello si sviluppa un terreno pertinenziale per altri circa 1400 m<sup>2</sup> degradante verso valle con forte pendenza (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.6).

Una scala conduce al piano S1 dell'abitazione (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.7) che è preceduta da una terrazza sul lato ovest (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.8) e da un loggiato verandato sul lato nord (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.9), a cui si

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

accede da portoncino in legno e che è stato trasformato in vano abitabile attraverso la chiusura delle aperture ad arco tramite infissi.

Un vano destinato a soggiorno (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.10), tre vani attualmente adibiti a camere da letto, il bagno con doccia (con miscelatori e piastrellatura in ceramica a h=2m), il bagno con vasca (con miscelatori e piastrellatura in ceramica a h=2m) e un ripostiglio completano le dotazioni dell'immobile assentito (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto nn.11 - 16).

Nell'indiana sul lato ovest sono stati abusivamente ricavati degli ambienti di servizio ed inoltre corte di pertinenza esclusiva al piano S1 è stata realizzata una veranda con travi di legno e vetri (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.17) anche questa non presente né nella concessione né nell'agibilità né nella documentazione catastale.

La descrizione dello sviluppo dei locali può essere resa più intellegibile dalla consultazione della planimetria degli stessi relative agli ambienti dei piani S2 e S1 come riscontrati nel corso del sopralluogo, riportate nell'Allegato n.3 – Planimetrie degli ambienti come riscontrati in sede di sopralluogo – della presente consulenza.

Dal punto di vista delle caratteristiche impiantistiche l'immobile presenta un impianto elettrico con componenti e frutti di in buono stato e di recente fattura, protetto con protezione differenziale (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.18). Gli occupanti non hanno saputo riferire nulla sia circa la presenza dell'impianto di terra che circa l'avvenuto rilascio di certificazione di conformità degli impianti ai sensi della L46/90 o del DM37/08. L'immobile è riscaldato attraverso impianto di riscaldamento (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.19) a piastre con caldaia autonoma il cui funzionamento è regolato da cronotermostato. Dall'attestato di prestazione energetica esibito in sede di sopralluogo (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.20) risulta una classe energetica "E" per l'immobile.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e dotati di persiane anch'esse in legno, gli infissi interni sono in legno massello (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.21).

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

Per quanto attiene al vano cucina questo, in difformità alle regole urbanistiche e alla collocazione iniziale, è attualmente realizzato all'interno della veranda con travi e pilastri di legno lamellare (cfr. Allegato n.2 - Elaborato Fotografico – Foto n.22), ma dovrà, per quanto in seguito descritto, essere spostato.

In generale l'appartamento esteticamente presenta le seguenti valutazioni: la piastrellatura dei pavimenti è giudicabile come buona, la rubinetteria e i pezzi igienico-sanitari del bagno sono di discreta qualità; il coefficiente di conservazione dell'appartamento è buono.

Come desumibile dall'atto notarile di provenienza, inoltre, asservita all'immobile è la proprietà della cisterna idrica (in ragione di 1/76) come meglio individuata al NCEU del comune di Trabia al F 12 part. 2919 e il diritto all'uso della piscina e del campetto polifunzionale della lottizzazione (particelle 2553 e 2560).

La superficie commerciale dell'immobile, cui si fa riferimento nella consolidata pratica del mercato e delle regole fiscali e per tale motivo preso come riferimento oggettivo per le stime immobiliari, risulta essere di mq 151,00 (comprensiva dei tramezzi, dei muri portanti, dei muri esterni ed ½ dei muri perimetrali) del piano terra piano S1 (79,50mq).

Inoltre si è considerato:

- l'indiana come vano tecnico e quindi non computabile ai fini commerciali come da direttive Agenzie del Territorio;
- la veranda sulla corte esclusiva collocata al piano S1 come vano accessorio e sanabile in quanto struttura precaria ai sensi della LR 4/2003 ma a condizione che sia smantellata la cucina che ha concretizzato il cambio di destinazione d'uso;
- La loggia sul prospetto principale senza le verande (da smantellare);
- Il deposito del piano terra con copertura in lamiera coibentata dovrà essere smantellata la copertura e quindi come spazio a cielo aperto

Le altre pertinenze secondo i dettami del DPR139/98.

Di seguito vien riportata una sintesi delle fotografie contenute nell'allegato fotografico rappresentanti gli ambienti più significativi dell'immobile.

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



Foto n. 1 - Esterno con portico



Foto n. 2 - Scala che conduce al piano S1 dell'abitazione

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



Foto n. 3 - Terrazza sul lato ovest della scala di accesso piano S1 dell'abitazione

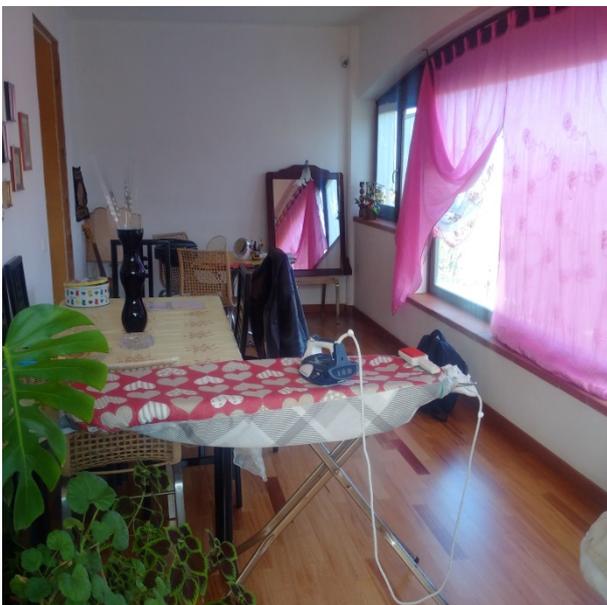


Foto n. 4 - Loggiato verandato sul lato nord trasformato in vano abitabile attraverso la chiusura delle aperture ad arco tramite infissi.

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



Foto n. 5 - Vano destinato a soggiorno.

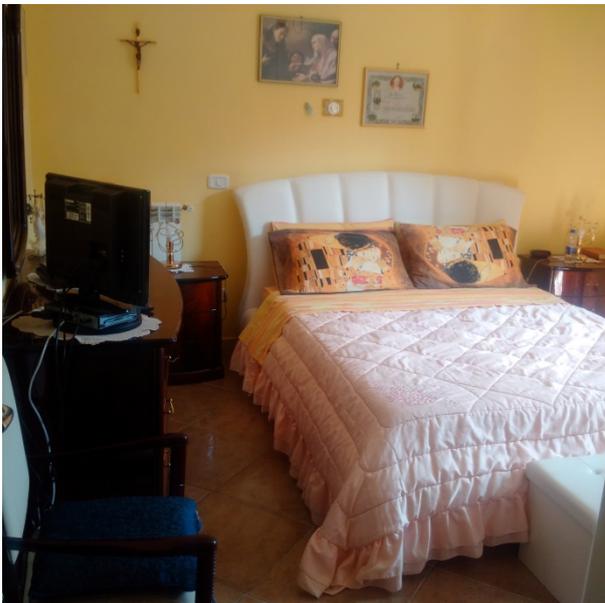


Foto 6 - Stanza da letto matrimoniale

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



Foto 7 - Stanza da letto singola

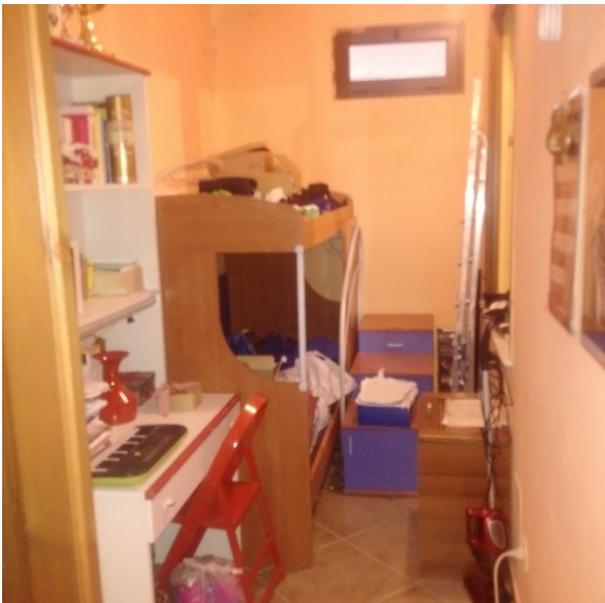


Foto 8 - Stanza da letto singola con apertura a vasistas ricavata sull'indiana

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062



Foto 9 - WC con doccia

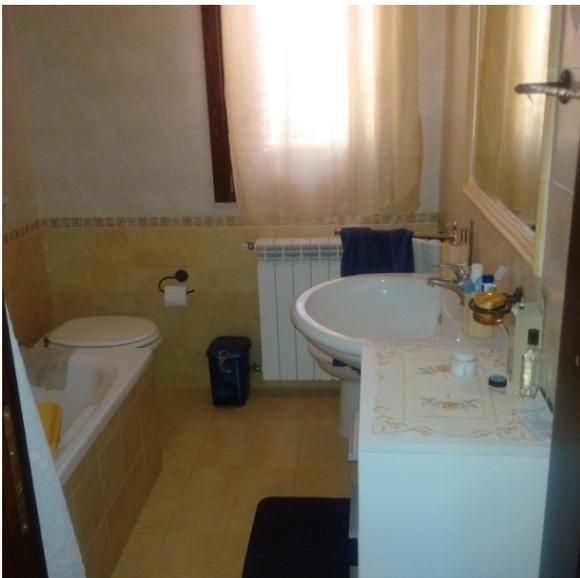


Foto 10 - WC con vasca



Foto 11 -Veranda con travi di legno e vetri realizzata sulla corte di pertinenza esclusiva al piano S1

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

**QUESITO n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.**

Al riguardo, l'esperto ha acquisito l'**estratto catastale anche storico relativo al bene**, nonché la **planimetria catastale e la visura storica per immobile** (tali documenti costituiscono l'Allegato n. 4 alla presente consulenza). Per quanto attiene all'**identificazione catastale**, il bene pignorato risulta catastalmente così distinto: N.C.E.U. del Comune di **Trabia al foglio 12 part. 2945 sub 4** categoria A/7 consistenza 5 vani sup. 123mq (82 escluse le aree esterne di pertinenza).

E' bene notare che nel tipo mappale del 09/09/2013 e nel precedente del 01/10/2003 al sub 4 viene attribuito tutto il terreno lato valle di circa 1.500 m<sup>2</sup> (vedi tipo mappale). Aree comuni con gli altri tre appartamenti (sub 3 – sub 5 e sub 7) ex sub 2) e censiti come b.c.n.c. sono i sub 1 (stradella di accesso ai sub 3 e 7 e il sub 6 (piazzale stradella di accesso al i sub a e 5) e la particella 2550 (stradella di accesso). Come desumibile dall'atto notarile inoltre asservita agli immobili è la proprietà della cisterna idrica (in ragione di 1/76) come meglio individuata al NCEU del comune di Trabia al F 12 part. 2919 e il diritto all'uso della piscina e del campetto polifunzionale della lottizzazione (particelle 2553 e 2560).

Si conferma l'**esatta rispondenza formale** dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, nonché nel negozio di acquisto e di donazione con riserva di usufrutto, con le risultanze catastali (quanto a foglio, p.lla e subalterno).

Sussistono **difformità** tra la **situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria catastale** corrispondente, che emergono dal confronto tra la planimetria catastale e quella relativa agli ambienti come riscontrati in sede di sopralluogo (cfr. Allegati nn. 3 e 4).

**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** – Abitazione in villa che si sviluppa su due elevazioni (piano S2 da cui ha accesso e S1 su cui si sviluppa l'immobile vero e proprio) con giardino di pertinenza esclusiva di circa 1500 m<sup>2</sup>.

L'immobile, secondo la planimetria catastale, risultacomposto da:terrazzo

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

coperto d'accesso, ampio vano cucina-soggiorno, un WC due ripostigli e due camere al piano superiore. Completano la dotazione, sempre al piano superiore, un secondo terrazzo coperto e una corte esclusiva e, al piano inferiore, una corte esclusiva e porticato. Si precisa che nella corte esclusiva del piano superiore insiste una veranda con travi di legno e vetri e la attuale distribuzione interna degli ambienti è difforme da quella catastale.

L'immobile confina con proprietà aliena lato ovest e nord (altri appartamenti facenti parte del corpo villa plurifamiliare da cui è ricavato) con terreno di proprietà lato est e con terreno di proprietà aliena lato sud; è riportato al NCEU del Comune di Trabia al foglio 12 part. 2945 sub 4. Sussistono **difformità sanabili tra la situazione reale dei luoghi, quanto deducibile dalla autorizzazione di abitabilità rilasciata per l'immobile dal Comune di Trabia con certificato n°17/06 del 18/12/2006 e la situazione riportata nella planimetria catastale.**

**PREZZO BASE euro 152.390,00**

**QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Per rispondere al presente quesito il CTU ha acquisito in via integrale, presso lo studio del dott. Agostino Grimaldi notaio in Termini Imerese, copia conforme dell'**atto di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato**. In particolare si tratta dell'atto di compravendita del 02/02/2007 rep. N. 65277/16131 trascritto il 16/02/2007 al nn. 12249/7648, che costituisce titolo di provenienza dell'immobile pignorato (cfr. ALLEGATO n. 5), con il quale il XXXXXXXXXXXX acquista da potere di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX.

Successivamente il signor XXXXXXXXXXXX con atto del Notaio Grimaldi del 07/08/2012 ha trasferito la nuda proprietà alla Moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX riservandosi l'usufrutto.

La particella catastalmente distinta N.C.E.U. del Comune di **Trabia al foglio 12 part. 2945 su cui l'immobile è stato edificato, come da ispezione catastale, deriva dalla soppressione delle particelle 2591-2598-**

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

**2579-2548-2600, che a loro volta derivano dalla soppressione delle particelle 1040 e 1041, derivanti dalla 172 frazionata il 12/10/76.**

I terreni Fig. 12 part. 2591 (ex 1041) – 2598 (ex 1040) – 2579 (ex 399) – 2548 – 2600, di cui all'atto di provenienza dell'immobile pignorato e sul quale sarebbe successivamente sorto l'immobile oggetto della procedura esecutiva, erano pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXXX come di seguito.

**1) part. 1041** Giusto atto di vendita in Notar Tripoli Valerio del 15/04/2003 rep. N. 3179 trascritto il 24/04/2003 al nn. 17436/12769, da potere di XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXX, XXXXX XX/XX/XXXX e XXXXXXXXXXXX, XXXXXX XX/XX/XXXX ai quali il terreno era pervenuto: in parte giusto atto di vendita in notar Messina del 12/11/1976 trascritto il 8/11/1976 ai nn. 36374/30941, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX ed in parte per successione **non trascritta** in morte di XXXXXXXXXXXX, Palermo XX/XX/XXXX deceduta il XX/XX/XXXX devoluta per legge

**2) part. 1040** Giusto atto di vendita in Notar Tripoli Valerio del 11/07/2003 rep. N. 43513 trascritto il 17/07/2003 al nn. 30256/21784, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/XX/XXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/XX/XXXX ai quali era pervenuto in parte giusto atto di vendita in notar Messina del 10/11/1976 trascritto il 8/11/1976 ai nn. 36372/30939, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX ed in parte per successione **non trascritta** in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX deceduto il XX/XX/XXXX

**3) part. 2579** Giusto atto di vendita in Notar Tripoli Girolamo del 01/04/2005 rep. N. 44628/19689 trascritto il 08/04/2005 ai nn. 18054/10718, da potere di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXX. Alla società il terreno era pervenuto giusto atto di vendita in notar Tripoli Girolamo del 19/04/2004 trascritto il 27/04/2004 ai nn. 19486/12669, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXX. Alla sig.ra XXXXXXXXXXXX il terreno era pervenuto per successione **non trascritta** in morte di XXXXXXXX fu XXXXXXXX deceduto il XX/XX/XXXX

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

trascritta il XX/XX/XXXXX ai nn. 12659/10183, devoluta per legge.

**4) part. 2548 – 2600** Giusto atto di vendita in Notar Tripoli Girolamo del 07/11/2005 rep. N. 44965 trascritto il 17/11/2005 ai nn. 63264/36416, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXX ai quali il terreno era pervenuto:

- In parte giusto atto di enfiteusi in Notar Messina del 31/12/1972 rep. N. 32037 trascritto il 20/01/1979 ai nn. 5700/5207, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXX– e successivo atto, in rettifica del predetto in Notar Tripoli Girolamo del 7/11/2005 rep. N. 44965 trascritto il 17/11/2005 ai nn. 63262/36414
- In parte giusto atto di affrancazione in notar Sanfilippo Francesco del 11/09/1985 rep n. 67277/7695 trascritto il 18/10/1985 ai nn. 36480/28488 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXXe successivo atto, in rettifica del predetto in Notar Tripoli Girolamo del 7/11/2005 rep. N. 44965 trascritto il 17/11/2005 ai nn. 63262/36415
- Ed in parte giusto atto di permuta in notar Sanfilippo Francesco del 11/09/1985 rep. N. 67279/7697 trascritto il 18/10/1985 ai nn. 36483/28491, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) XX/XX/XXXXX

Alla data dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato al debitore esecutato la consistenza catastale del bene non era diversa da quella attuale.

Si precisa inoltre che l'esecutatoXXXXXXXXXXXX, come da certificazione acquisita presso il Comune di Trabia (cfr. ALLEGATO n. 6), risulta oggi di stato civile libero, e che, come da estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo, gli esecutati risultano già coniugati in data XXXXXXXXXXXXXXX, **in regime di separazione dei beni a far data dal XX/XX/XXXXX, con atto in notaio Grimaldi annotato il XX XXXXXXXXXXXXe** successivamente divorziati con sentenza XXXXXX/XXXX del Tribunale di XXXXXX annotata il

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

XXXXXXXXXX.

**QUESITO n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Con riferimento alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, si precisa che l'immobile oggetto di stima fa parte di una costruzione realizzata all'interno della Lottizzazione "Giuffè ed alti" (convenzione del 17/12/1999) e contraddistinta nella stessa come lotto 13. La costruzione di cui l'immobile fa parte è costituita da una villa plurifamiliare di quattro appartamenti realizzata in virtù della concessione n°34/2005 rilasciata dal Comune di Trabia in data 12/09/2005 ai signori XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX (e successiva voltura – autorizzazione n°34 del 10/02/2006 a favore del costruttore XXXXXXXX). L'immobile occupa, a causa del declivio del terreno il Piano Seminterrato 1 ed il piano Seminterrato 2 da dove ha accesso.

L'immobile in parola possiede tutti i requisiti per l'abitabilità che in effetti risulta rilasciata dal comune di Trabia con il n°17/06 del 18/12/2006 al costruttore XXXXXXXXXXXXXXXX.

Tale abitabilità è stata rilasciata a seguito della verifica dei requisiti:

- edilizi, urbanistici, statici (N. Osta Genio Civile prot. 15706 del 08/08/2006),
- relativi agli impianti elettrici ed igienico sanitari (parere favorevole ASP prot. 572 del 24/02/2004)
- in virtù dell'autorizzazione allo scarico n°145 del 15/12/2006.

Sussistono **difficoltà tra la situazione reale dei luoghi, quanto deducibile dalla autorizzazione di abitabilità rilasciata per l'immobile dal Comune di Trabia con certificato n°17/06 del 18/12/2006 e la situazione riportata nella planimetria catastale sanabili alla luce di quanto rappresentato al successivo paragrafo di risposta al quesito n.12**

La documentazione a supporto di quanto prima esposto, acquisita dal CTU presso il competente ufficio tecnico comunale costituisce l'ALLEGATO n. 7 alla presente consulenza.

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

**QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.**

L'immobile pignorato è occupato dal nucleo familiare di XXXXXXXXXXXXXXXX in ragione del contratto di locazione stipulato in data 01/03/2016 con durata fino al 28/02/2020.

**QUESITO n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Da ispezione ipotecaria del 27/12/2017 (cfr. l'ALLEGATO n. 8 alla presente consulenza), eseguita su nominativo è risultata una ulteriore trascrizione di atto di pignoramento del 16/5/2016 registrata ai nn. 14472/18763 di cui alla successiva ispezione per la lettura della formalità. Trattasi del pignoramento iscritto al n. R.G.Es. 94/2016 Tribunale di Termini Imerese di cui alla certificazione di avvenuta estinzione del 21/08/2017 acquisita al fascicolo di questo procedimento

**QUESITO n. 9: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.** Il bene pignorato non ricade su suolo demaniale.

**QUESITO n. 10: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (cfr. ALLEGATO N. 4 Documentazione Catastale, ALLEGATO N. 5 Titolo di provenienza dell'immobile pignorato, ALLEGATO N. 8 Ispezione ipotecaria del 27/12/2017).

**QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Si precisa che l'immobile fa parte di condominio. In ragione di ciò il Consulente prendeva contatti via PEC con l'Amministratore del Residence Capraria di Contrada S. Onofrio in Trabia (PA), per chiedere, con riferimento all'immobile oggetto di procedura, informazione utili sulle spese condominiali di gestione dell'immobile (entità media del canone

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

condominiale) e su eventuali quote condominiali arretrate e procedimenti in corso. L'Amministratore pro tempore rispondeva via PEC precisando che "l'importo a debito aggiornato a luglio 2018 ammonta a € 3.159,32" che tale importo include anche parte delle sorte che, a partire dal 2017 e tramite azione legale, il condominio sta provando a recuperare. Inoltre, dalle tabelle di estratto conto inviate dall'amministratore emerge che l'ammontare della rata ordinaria mensile è pari a 17,87 €

## **QUESITO n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

### **Metodologie di stima adottate**

Prima di procedere alla stima del bene per cui è causa e ad esprimere, pertanto, i relativi giudizi di stima, il sottoscritto ritiene indispensabile fare una premessa circa le metodologie di stima adottate.

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto del criterio che corrisponde ad un valore commisurato alle caratteristiche essenziali del fabbricato ed alla sua destinazione economica e, quindi, corrispondente al "giusto prezzo" che si dovrebbe applicare agli immobili in una libera contrattazione di mercato. Per quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'area su cui ciascun immobile ricade, nonché sulla scorta della destinazione d'uso, si è proceduto considerando il valore dei prezzi attribuiti agli immobili commerciali aventi pari caratteristiche e dislocati o nelle medesime aree o in arre ritenute commercialmente equivalenti, che sono stati considerati quali elementi di base necessari alla formazione del valore di mercato. Al valore di mercato dell'immobile, per tenere conto:

- della eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- delle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- delle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

- data della stima e la data di aggiudicazione;
- della possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara

è stata applicata una riduzione **in misura variabile tra il 10 e il 16,5%**(cfr Allegato n. 9 – Schede di stima dell'immobile - Tabella 1).

Le metodologie operative in merito alla stima di un qualsivoglia bene si sviluppano tutte attraverso un'indagine volta a rintracciare, nelle località di ubicazione del bene medesimo, le informazioni economiche che animano il mercato relativo ed i parametri tecnici da questo apprezzati.

I dati di partenza, necessari alle diverse elaborazioni corrispondenti alle metodologie di stima applicate, sono stati desunti dalla consultazione di annunci pubblicati su quotidiani, su riviste specialistiche, da contatti intercorsi con le principali agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato immobiliare, in linea generale, le metodologie convergono nella individuazione di due procedimenti distinti: uno sintetico-comparativo, l'altro analitico.

La stima sintetico-comparativa consiste nella determinazione del più probabile valore al metro quadrato per l'immobile in interesse, ottenuto mettendo a confronto lo stesso con altri immobili, attualmente in commercio di pari appetibilità e caratteristiche, siti nello stesso comprensorio. Il valore al metro quadrato viene, quindi, moltiplicato per la superficie commerciale. All'interno di tale categoria di stima, in relazione alla tipologia di dati disponibili, si è proceduto all'applicazione della metodologia per punti di merito con il valore massimo di mercato; tale criterio, appartenente alla teoria estimativa di Carlo Forte, si basa sulla ricerca ed individuazione dell'immobile avente il massimo valore di mercato, da cui, applicando per comparazione opportuni coefficienti correttivi, è possibile determinare il valore del bene oggetto di studio.

Lo scrivente ha ritenuto di adoperare anche una seconda metodologia, rientrando sempre nella categoria delle stime sintetico-comparative, che, partendo da un valore medio di mercato del nuovo, corregge tale valore attraverso dei coefficienti relativi alle caratteristiche dei luoghi, del contesto e dell'immobile (G. Castello per Dario Flaccovio Editore - Puglisi per DEI –

Tipografia del Genio Civile di Roma, Flavio Paglia per EPC libri, M. Tamborrino per Il Sole 24 Ore).

Il giudizio di stima analitico consiste nella determinazione del più probabile prezzo di mercato mediante la capitalizzazione del reddito, il cui tasso ordinario viene determinato sulla base dei tassi correnti. Dopo aver determinato la redditività annua lorda dell'immobile, si determina la redditività annua netta detraendo alla redditività annua lorda le spese generali quali quelle per imposte, manutenzione ed altre incombenze per una incidenza del 33% circa.

### **STIMA DELLA ABITAZIONE al VALORE ATTUALE**

#### **Stima analitica**

Per la stima analitica, o per capitalizzazione del reddito, le incognite da individuare, attraverso lo studio del mercato, sono la rendita netta annuale che l'immobile produrrebbe nell'attuale mercato immobiliare e il saggio di capitalizzazione nella formula: **Val imm.= Rn/r** dove Rn è la rendita netta annua (decurtata delle spese quali tasse, manutenzione straordinaria, alee di sfritto e inesigibilità - circa il 33% della RL).

Dallo studio del mercato degli affitti e dei vendesi (effettuata mediante la consultazione di riviste specializzate o attraverso la ricerca nei siti internet delle principali agenzie immobiliari, di immobili di simili caratteristiche nella zona (sono stati esclusi gli immobili con superficie minore di 50mq e quelli con superficie superiore ai 200mq, quelli non abitabili, quelli con condizioni particolarmente svantaggiose) nella zona delimitata dalle Sant'Onofrio si è stimata una **rendita netta di €/mq 26,80 annue.** (RL. Pari a € 40 mese – L'Omi individua una forbice tra € 28,80/mq annue e € 40,80 €/mq annui ma i dati subiscono ancora il fatto che spesso gli affitti vengono registrati per valori inferiori per la tassazione nonostante la cedolare SECCA).

Il **valore medio** di mercato degli immobili, da abitabili (buone condizioni) a recentemente ristrutturati o in ottime condizioni, invece è risultato essere di circa **1.120,00 €/mq** (cfr Allegato n. 9 – Schede di stima dell'immobile - Tabella 1) - L'OMI individua una forbice che oscilla per la zona per abitazioni in ville – villini ovvero la categoria catastale a cui appartiene

l'immobile da € 800 a € 1.200 con una media di € 1.00,00 e quindi il dato rilevato in presa diretta sarebbe abbastanza coerente.

Aumentando i valori Omi del 20% per le locazioni in modo da far coincidere il valore medio con il valore effettivamente rilevato e coerente con l'effettivo andamento del mercato si possono rintracciare dei saggi di capitalizzazione che vanno da un minimo del 2,06% ad un massimo di 2,92% con un **saggio medio del 2,49% ed uno scarto dell'0,86.**

A questo punto bisogna calcolare *ad hoc* il saggio di capitalizzazione calibrandolo sul bene da stimare partendo dal saggio medio ( $r_{max} + r_{min}/2$ ) e aggiungendo le influenze ascendenti (+0,25%) e discendenti (-0,15%) calcolate con la teoria estimativa di Carlo Forte (cfr Allegato n. 9 – Schede di stima dell'immobile - Tabella 2).

Ciò ha portato a calcolare un **saggio dell'immobile nel 2,59%**

Posso a questo punto stimare l'immobile di **151,00mq** commerciali: **Rn medio annuo medio** x superficie commerciale immobile/r = €/mq **26,80** x **151,00** mq = € 4.046,00 (l'immobile andrebbe affittato a € 450,00 al mese)

Pertanto

$$V_{m_{ANALITICO}} = € 4.046,00 * 100/2,59 = \underline{\underline{€ 156.220,00}} \text{ (€ 1034,00 al MQ in perfetta media OMI pari a € 1000)}$$

### **Stima Sintetica con il valore medio del nuovo (attuale).**

Tale metodologia parte dal valore medio per case in ottimo stato-ristrutturate riscontrato nel mercato immobiliare della zona (contrada sant'Onofrio) da ragguagliare per mezzo di alcuni coefficienti di differenziazione all'appartamento in oggetto, all'edificio che lo ospita e al suo contesto immediato.

**Il valore medio del nuovo- ristrutturato riscontrato nella zona è di € 1.276 al mq** (cfr Allegato n. 9 – Schede di stima dell'immobile – Tabella 3).

La stima sintetica-comparativa che qui si vuole applicare è figlia della legge sull'equo canone che, seppur oggi superata, ha avuto il pregio di aver introdotto, nella valutazione immobiliare, il cosiddetto *principio dell'unicità del cespite*, ovvero che ogni immobile, come ogni singola persona, è identico solo ed esclusivamente a se stesso.

Compito dell'estimatore è quindi di intervenire applicando al valore del

nuovo tutti i coefficienti di differenziazione necessari utili ad allineare tale valore iniziale a quello effettivamente attribuibile al bene stimato.

Si sono quindi utilizzati i testi dei più accreditati autori (Studio Castello per Flaccovio Editore, M. Tamborrino per il sole 24 ore, Puglisi per la Tipografia del Genio Civile, Flavio Paglia per EPC libri) che hanno rivisto e approfondito i coefficienti della legge sull'equo canone per la scelta dei coefficienti correttivi che di seguito sono elencati e contribuiscono a formare un coefficiente totale pari a 0,91.

$V_{mSINTETICO\ MEDIO.} = V_{med} * \text{coefficiente di zona (la zona censita è molto ristretta = 1,00)} * [\text{coeff. età edificio (10-20 anni), conservazione edificio (buone) e qualità (civile) = 0,825}] * \text{coefficiente taglio immobile } 0,950 \text{ (140-160mq), } * \text{coefficiente di piano PS1 PS2 ma in realtà Piano Terra primo } 0,975 * \text{coefficiente affaccio (Panorama sud 1,05 } * \text{Panorama est 1,05} * \text{ un fronte cieco lato lungo 0,95} * \text{indiana lato ovest 0,98)} 1,026 * \text{coefficiente rifiniture } 1,05 \text{ (giardino privato – camino- parquet in alcune zone) } * \text{coeff. infissi esterni [(serramenti e scuri legno persiane e vetro camera ] } 1,05 * \text{coefficiente infissi interni in legno (massello) } 1,02 * \text{coefficiente impianti } 1,05 \text{ (riscaldamento autonomo a piastre 1,01} * \text{ imp. Idrico a collettori rifatto con miscelatori 1,01} * \text{ impianto elettrico adeguato 1,01} * \text{ uno split 1,01} * \text{ gas di città in zona servita - caldaia 1,01)} * \text{coefficiente conservazione } 0,93 \text{ (pitturare le pareti per umidità nella zona veranda e nella zona indiana)} * \text{dotazioni condominiali comuni (aree verdi piscina, campo polifunzionale) } 1,05 \text{ sup. commerciale immobile } 151,00 \text{ m}^2 = \text{€ /mq } 1276 * 0,91 * 151 \text{m}^2 = \text{€ } 1.161,00 * 151 \text{mq} = \text{€ } 175.335,00.$

#### **Stima sintetica con il Valore massimo di mercato (attuale).**

Questa metodologia tende a rintracciare il valore massimo rilevabile nel mercato immobiliare di Trabia (limitandolo al circondario immediato del bene in esame) e avente simili caratteristiche dell'immobile oggetto di studio. Secondo poi la teoria estimativa di C. Forte, attraverso opportuni coefficienti riguardanti le caratteristiche (intrinseche, estrinseche, tecnologiche e produttive), è possibile ragguagliare il valore massimo rintracciato adeguandolo al bene analizzato.

Il valore massimo di mercato rilevato nel I semestre 2018 è riferito a una

villa in ottimo stato di 180 mq divisi su più livelli (piano T, piano e mansarda). La villa gode di esposizione tripla con terrazzi coperti e giardino privato di 600 mq con prato all'inglese (con irrigazione automatica), ed è composta da: ingresso, un salotto, una cucina-soggiorno, un cucinotto/lavanderia, quattro camere da letto, tre bagni con doccia (di cui uno esterno) e due ripostigli.

L'immobile presenta rivestimenti di pregio con rifiniture fatte a mano, pavimentazione in ceramica per quanto riguarda i bagni e cotto per tutti gli altri ambienti, infissi in doppio vetro/legno, riscaldamento termoventilato in tutte le stanze, predisposizione caldaia con GPL, impianto d'aria condizionata e camino. Nello spazio esterno di pertinenza vi troviamo una zona barbecue, un forno a legna, una cucina esterna e spazio sufficiente per cinque posti auto; E' invece condominiale un campo di calcio/tennis/pallavolo ed una piscina. e per cui è stata avanzata la richiesta di € **270.000,00** con trattativa chiudibile a € 250.000 (€ **1389/mq**).

Rispetto a tale immobile quello oggetto di stima presenta simili caratteristiche estrinseche (stessa contrada ma l'immobile con valore max è meno addentrato rispetto alla strada principale), inferiori le caratteristiche intrinseche (l'immobile al piano Terra Primo con tripla expo gode di maggiore luminosità e panoramicità ed è orientato verso il mare ) l'immobile in oggetto è orientato verso la valle, similamente andranno valutate le caratteristiche produttive e le caratteristiche tecnologiche (l'immobile con valore max è dotato di nuovi impianti e di ottime rifiniture e di condizionamento in tutti i locali). Per tali motivi si sono convenuti i seguenti parametri:

	Kmax	Kmin	<b>K Immobile</b>
Ke (caratteristiche posizionali estrinseche)	0.35	0.10	<b>0.30</b>
Ki (Caratteristiche intrinseche – panoramicità- luminosità, prospicenza).	0.25	0.05	<b>0.15</b>
Kt (caratteristiche tecnologiche)	0.30	0.10	<b>0.25</b>
Kp (Caratteristiche produttive)	0.10	0.05	<b>0.10</b>
	$\Sigma K_{max} = 1$	$\Sigma K_{min} = 0.30$	<b>Totale 0.80</b>

**Ing. Vincenzo Di Dio**  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

Il prezzo massimo al mq riscontrato (€ 1.389) andrà quindi decurtato del 22,5% essendo  $V_m = V_{max} * 0,80 = 1.111,00$  €/mq.

**$V_{imm_{SINT. MAX}} = \text{€/mq} 1.076,00 * 151,00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\text{€ } 167.791,00}}$ .**

A questo punto posso fare la media tra i due valori ottenuti con le diverse stime sintetiche:

$V_{msintetico} = (V_{msintetico\ nuovo} + V_{imm_{SINT. MASSIMO}}) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 175.335,00}} + \underline{\underline{\text{€ } 167.791,00}} = \text{€ } 171.560,00$  (€ 1136,00 al mq più vicino al valore max OMI)

A questo punto facendo la media tra i due valori ottenuti con le diverse stime:

$V_m = (V_{med\ sintetico} + V_{m\ analitico}) / 2 = \text{€ } 171.560 + \underline{\underline{\text{€ } 156.220,00}} / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 163.890,00}}$  (1.050,00 €/mq)

Da tale cifra sono da decurtare gli oneri per la dismissione della cucina nella veranda stimabili in euro 2.500,00; nella ricollocazione della cucina nel vano di progetto pari a € 2.000,00 nella dismissione degli infissi della loggia pari a € 500,00, nella dismissione della copertura del deposito di piano terra pari a € 500,00, nel ripristino dell'indiana con spese per € 1.000,00 e per un totale di € 6.500,00

INOLTRE DOVRANNO ESSERE AFFFRONTATE LE SPESE TECNICHE PER SANARE LE MODIFICHE INTERNE, QUANTIFICABILI IN € 1.700, E QUELLE RELATIVE ALL'ISTRUTTORIA PER PRESENTAZIONE CILA TARDIVA CON SANZIONE DI € 1.000 E ART. 20 LR 4/2003 CON IL PAGAMENTO DI € 50,00 AL MQ PER LA VERANDA DI 46,65MQ E QUINDI PARI A 2.300. PER UN TOTALE GENERALE DI € 5.000.

**Pertanto il valore stimato dell'immobile di € 163.890,00**  
**dovrà essere decurtato di € 11.500 e sarà pertanto pari a di €**  
**152.390,00 (€/mq 1009,00)**

*Ing. Vincenzo Di Dio*  
Ordine degli Ingegneri  
Provincia di Palermo n. 5062

**QUESITO n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli**

**immobili pignorati per la sola quota.**

Si precisa che il pignoramento non ha ad oggetto una **quota indivisa**.

**QUESITO n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Il debitore esecutato è iscritto nell'anagrafe della popolazione residente nel Comune di XXXXXXXX con residenza in XXXXXXXXXXXX

L'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, come da certificazione acquisita presso il Comune di Trabia (cfr. ALLEGATO n. 6), risulta oggi di stato civile libero, e che, come da estratto per riassunto degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Palermo, gli esecutati risultano già coniugati in data XXXXXXXXXXXXXXXX, **in regime di separazione dei beni a far data dal XX/XX/XXXX, con atto in notaio Grimaldi annotato il XXXXXXXXXXXXX**e successivamente divorziati con sentenza XXXX/XXXX del Tribunale di XXXXXXXXXXXX annotata il XXXXXXXXXXXXXXXX.

**4 - CONCLUSIONI**

Il sottoscritto CTU, nel ringraziare il sig. Giudice per la fiducia accordatagli, dichiara di avere adempiuto fedelmente all'incarico.

Palermo, 27/07/2018

**Il C.T.U.**

**Ing. Vincenzo Di Dio**

Ordine degli Ingegneri

Provincia di Palermo n. 5062