

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Daniele Gallucci

R. Es. n. 184/2016 promossa da

Credito Emiliano S.p.a. VS Soggetto A e Soggetto B

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

RELAZIONE DI STIMA LOTTO A



Si precisa che i contorni delineati con il colore rosso sono soltanto indicativi dell'estensione territoriale del compendio immobiliare, non definiscono pertanto con precisione i confini dalle proprietà aliene.

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

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

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

Pagina 1 di 11



RELAZIONE DI STIMA LOTTO 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 e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

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

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

LOTTO A – Immobile su un'elevazione fuori terra, ubicato nel territorio di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza.

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

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	837		A/7	2	3,5 vani	280,18

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca
11	836		ULIVETO 4	05 93

Gli immobili risultano catastalmente intestati a:

- Soggetto B: proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.



Gli immobili pignorati, sopra identificati catastalmente, si considerano un unico lotto, in quanto la particella 836, costituisce terreno di pertinenza della particella 837.

Per raggiungere gli immobili bisogna percorrere la strada Provinciale 6 e da questa in prossimità della contrada Danigarci, bisogna immettersi in una stradella che da quest'ultima si diparte, percorrendola per circa 1 km. Agli immobili s'accede attraverso un cancello automatico in ferro ad un'anta battente, che si trova alla quota stradale. All'ingresso troviamo un piazzale adibito a parcheggio auto, che costituisce in parte il solaio di copertura della sottostante cisterna, coperto da una tettoia con travi in legno ed in parte il solaio di copertura di un vespaio realizzato al posto della rampa di scivolo che costituiva il vecchio accesso carrabile all'immobile. Addossato a questo si ha una scala in muratura, da cui è possibile raggiungere la quota inferiore, dove si ha l'ingresso all'unità residenziale.

L'immobile, realizzato in c.a., è costituito da un'elevazione fuori terra, con copertura piana. I prospetti sono definiti con intonaco civile per esterni ad idropittura ed in parte rivestiti da pietra faccia vista.

L'immobile risulta così composto: un vano cucina-soggiorno, illuminato da una grande finestra oltre alla porta d'ingresso; un piccolo disimpegno; un servizio igienico con finestra per consentire l'aerazione; due camere da letto entrambe dotate di finestre, di cui una con annesso servizio igienico; una lavanderia con accesso dall'esterno; un piccolo ripostiglio posto nel sotto scala esterno.

L'altezza interna degli ambienti è mediamente di circa 2,80 m. Le pareti del bagno sono rivestite fino ad un'altezza di circa 1,20 m da piastrelle in ceramica, mentre per la restante altezza sono intonacate. Le pareti ed i soffitti dei restanti vani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. I pavimenti dei bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica 20x20, il pavimento del vano cucina soggiorno è rivestito da piastrelle di ceramica tipo cotto, mentre il pavimento delle camere è rivestito da parquet. Gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc. Le finiture interne sono in buono stato di conservazione.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare pignorata, è munita di: impianto elettrico sotto traccia; impianto idrico – sanitario; inoltre la stessa risulta munita di autorizzazione allo scarico n° 128/08 del 02.10.2008, rilasciata dal Comune di Termini Imerese. È altresì presente una pompa di calore nel vano cucina-soggiorno.

Tutto intorno all'immobile si trova l'area di pertinenza dello stesso, di cui una piccola parte è pavimentata, mentre la quasi totalità del terreno si trova in stato incolto.

La Superficie Commerciale Totale è pari a 84,84 mq.



La Superficie Utile interna è pari a 47,32 mq.

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

L'immobile pignorato, risulta in possesso della **Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011**, in cui si rilascia al Soggetto A, *“...Concessione Edilizia in Sanatoria per l'abuso commesso consistente nella realizzazione di un fabbricato ad uso stagionale adibito a civile abitazione, ad una elevazione fuori terra con copertura piana non praticabile avente struttura portante in c.a. ed due corpi accessori, uno adibito a cisterna idrica ad uso irriguo avente struttura in c.a. e l'altro a deposito attrezzi con struttura in muratura, per una superficie complessiva sanata pari a mq 54,09, è sito in contrada Danigarci, censito al Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n°837...”*

Sempre in detta Concessione si specifica che è stata presentata richiesta di accertamento di regolarità urbanistica, ai sensi dell'art.36 del D.p.r. 380/2001, ex art.13 L.47/85 in data 14.04.2006, con prot. N°2947 dal Soggetto D, precedente proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento. Detto art.36 D.p.r. 380/2001, ha per oggetto la realizzazione di una cisterna per uso irriguo seminterrata, con struttura portante in c.a..

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

Al momento del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità tra gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n°28 del 05.12.2011** e lo stato di fatto, coincidenti con le difformità rilevate tra quest'ultimo e le planimetrie catastali, che consistono in:

- modifica delle aperture sul prospetto d'ingresso; nello specifico è stato spostato di circa 1 m verso sinistra il portone d'ingresso, mentre la finestra adiacente allo stesso portone è stata abolita;
- nel vano cucina-pranzo, la finestra ad ovest è stata ampliata di circa 1 m; sempre nello stesso vano è stato realizzato un tramezzo che delimita la realizzazione di un nuovo vano adibito a camera;
- il ripostiglio indicato con il n°6 nella pianta di progetto, allegata alla Concessione suddetta, avente accesso dall'esterno dell'unità immobiliare, dal front ovest, è stato modificato realizzando l'accesso sul fronte est, sempre dall'esterno. Inoltre il suddetto ripostiglio è stato ampliato accorpendo a quest'ultimo una superficie esterna, costituente risega dell'edificio; realizzando pertanto un nuovo vano adibito a servizio igienico, a servizio della camera da letto da cui trae accesso;
- difformità nelle dimensioni della cisterna, che risulta modificata rispetto al progetto;



- realizzazione di una scala in c.a. esterna che mette in collegamento l'unità immobiliare con il superiore piano della strada e che consente l'accesso pedonale all'immobile, con relativo sottoscala adibito a ripostiglio;
- eliminazione della rampa di accesso carrabile dal piano stradale al sottostante piano di quota dell'immobile;
- ampliamento del solaio di copertura della cisterna, annettendo allo stesso lo spazio destinato allo scivolo suddetto;
- realizzazione di una tettoia con copertura con travi in legno per l'intero spazio adibito a parcheggio che trae ingresso, tramite un cancello scorrevole in ferro, dal piano stradale che in parte costituisce il solaio di copertura della cisterna ed in parte il solaio di copertura di un vespaio realizzato al posto della rampa di scivolo suddetta;
- realizzazione di una tettoia con copertura con travi in legno per lo spazio adiacente il casotto che doveva essere adibito a deposito attrezzi, dove invece è stato riscontrato un servizio igienico;
- realizzazione di una pensilina in corrispondenza dell'ingresso all'immobile.

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

- presentazione di istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 (ex art.13 L.47/85) all'Ufficio Tecnico del Comune di Termini Imerese (fatti salvi i diritti dei terzi, essendo nello specifico violata la distanza dal confine adiacente);
- richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74 all'Ufficio del Genio Civile di Palermo.

Si ritiene altresì necessario il ripristino della risega posta sul prospetto ovest dell'immobile, in quanto detto abuso si configura come ampliamento volumetrico. Deve pertanto essere eliminato il servizio igienico a servizio della camera da letto, che deve essere nuovamente riconvertito in ripostiglio ed unificato con l'attuale lavanderia, che trae accesso dal lato est dell'immobile.

Inoltre si ritiene necessaria la conversione delle diverse tettoie in pergolati.

Si riporta di seguito, una valutazione dei costi complessiva:

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori e costo di costruzione.....€ 15.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.500,00;
- Opere necessarie all'eliminazione dell'abuso volumetrico sopra descritto.....€ 3.000,00;



- Conversione delle tettoie in pergolati.....€ 2.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa e mappale.....€ 1.500,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 15.000,00 + € 1.500,00 + € 3.000,00 + € 2.000,00 + € 1.500,00 = **23.000,00 €**

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "E1 di verde agricolo", nel paragrafo seguente **(d)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.

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

Gli immobili al momento del sopralluogo risultavano liberi.

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

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Termini Imerese si evince che gli immobili ricadono in Zona territoriale omogenea "E1 di verde agricolo" e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

Art. 63

Definizione ed ambiti delle zone di verde agricolo

1. La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli.

2. La disciplina di tale zona è diversificata secondo le seguenti articolazioni normative:

E1 - zona agricola normale, in grado di sviluppare le potenzialità produttive senza particolari misure cautelative;

E2 - zona agricola di tutela idrogeologica: comprende parti di territorio agricolo vincolati ai sensi del R.D. del 30.12.1923, n. 3267, nelle quali devono adottarsi misure cautelative;

E3 - zona agricola irrigua: comprende parti di territorio interessati dalle opere irrigue della diga Rosamarina;

E4 - area boscata soggetta a particolare tutela;

E5 - zona di verde agricolo e orti urbani di interesse ambientale;

E6 - zona di verde agricolo in ambito archeologico.

Art. 64

Zona E1 di verde agricolo

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

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

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



1. Le zone di verde agricolo E1 sono principalmente destinate all'attività agricola e zootecnica.
2. Nell'ambito di tali zone, oltre l'attività propria dell'agricoltura, sono consentite quelle opere strettamente connesse e strumentali allo sviluppo dell'attività primaria, quali:
 - a - risanamento e sistemazione dei suoli;
 - b - opere di smaltimento delle acque piovane, opere irrigue;
 - c - recinzioni, strade poderali, cisterne interrato, serre;
 - d - depositi di attrezzature a struttura precaria;
 - e - ricoveri per macchine agricole, stalle, concimaie, silos;
 - f - impianti o manufatti edilizi di cui agli artt. 22 e 23 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - g - abitazioni agricole;
 - h - demolizione di fabbricati e ricostruzione di nuovi fabbricati, nei limiti della cubatura preesistente, anche operando accorpamenti e nuove localizzazioni; sempre che tali opzioni siano strettamente funzionali all'attività primaria (agricola e zootecnica) e che i fabbricati da demolire non costituiscano architetture tipiche del paesaggio rurale quali cascinali, bagli, case padronali, ecc.
 - i) - piccole costruzioni a servizio dell'attività agricola da destinare a spogliatoi e servizi igienici e per la sosta diurna degli operatori del settore. Le opere di cui alle lettere e), f) e h) sono escluse nelle E1 limitrofe alla riserva del Monte S. Calogero e all'area archeologica della Mura Pregne
3. Le opere di cui alle lettere a), b), c) del precedente comma non sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione.
4. Le opere di cui alla lettera d) sono soggette ad autorizzazioni edilizie e sono ammesse e non dovranno superare il Rc dell'2%.
5. Le opere di cui alla lettera e) ed h), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento: S_m = superficie minima d'intervento = 5.000 mq I_f = Indice fondiario = 0,10 mc/mq (fatta eccezione per le demolizioni e ricostruzioni per cui si confermano le cubature preesistenti) H = altezza massima = 5 ml D_c = Distanza dai confini = ml. 10,00 D_s = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.
Le concessioni di cui al presente comma potranno essere ottenute soltanto dai seguenti soggetti singoli e associati, purché aventi titolo ai sensi dell'art. 36 della L.R. n°71/78: - proprietari coltivatori diretti;
- affittuari e mezzadri;
- lavoratori agricoli salariati fissi.
Tutti i soggetti richiedenti dovranno svolgere attività agricole a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 09 maggio 1975, n°153.
6. Le opere di cui alla lettera f), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i parametri di cui all'art. 22 della L.R. 71/78 e successive modificazioni.



7. Le opere di cui alla lettera g), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

S_m = superficie minima d'intervento = 3.000 mq

I_f = Indice fondiario = 0,03 mc/mq

H = altezza massima = 4 ml

D_c = Distanza dai confini = ml. 10,00

D_s = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

S_{imp} = Superfici impermeabili di pertinenza = 1% della S_f .

8. Le opere di cui alla lettera i), da eseguirsi con intervento diretto, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri di intervento:

S_m = superficie minima d'intervento = 1.000 mq 30

I_f = Indice fondiario = 0,03 mc/mq

H = altezza massima = 3 ml

D_c = Distanza dai confini = ml. 10,00

D_s = Distanza strade = conforme al D.I. n°1404/68.

S_{imp} = Superfici impermeabili di pertinenza = 1% della S_f .”

Sul Lotto A grava un Vincolo a parcheggio come riscontrato nella Concessione in Sanatoria n°28.

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

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

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

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

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

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



- **Provveda** inoltre l'esperto :

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

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

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

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

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

LOTTO A: Immobile su un'elevazione fuori terra, ubicato nel territorio di Termini Imerese (PA), contrada Danigarci snc, con circostante terreno di pertinenza.

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

Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	837		A/7	2	3,5 vani	280,18

Fg	P.lla	Sub	Qualità Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	836		ULIVETO 4	05 93	€ 2,76	€ 2,14

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche dell'immobile, il valore unitario è stimato pari a **750,00 € per mq** di superficie commerciale.



STIMA DELLE CONSISTENZE

	Superficie Utile	Sup. Commerciale (mq)	Coeffic. Omogeneo
Abitazione	47,32	58,07	
Locali accessori	6,11	1,91	0,2
Locale attrezzi	3,11	1,13	0,2
Piazzale auto	31,95	7,48	0,2
Area di pertinenza	726,00	16,25	0,1 fino a 25 mq, l'eccedenza 0,02
Totale		84,84	

• computata con altezza massima $h > 1,5 m$

il valore stimato del LOTTO A è pertanto pari ad:

$$84,84 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = 63.630,00 \text{ €}$$

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

- presentazione d'istanza ai sensi dell'art.36 D.P.R. n. 380/01, richiesta di parere di sussistenza art. 21 L.64/74, compresi oneri concessori e costo di costruzione.....€ 15.000,00;
- Certificato di Agibilità.....€ 1.500,00;
- Opere necessarie all'eliminazione dell'abuso volumetrico sopra descritto.....€ 3.000,00;
- Conversione delle tettoie in pergolati.....€ 2.000,00;
- Spese tecniche per la redazione di un nuovo docfa e mappale.....€ 1.500,00;
- Certificazione energetica (Ape).....€ 200,00.

La somma totale delle sopraelencate spese è pari a: € 15.000,00 + € 1.500,00 + € 3.000,00 + € 2.000,00 + € 1.500,00 + € 200,00 = **23.000,00 €**

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

$$63.630,00 \text{ €} - 23.000,00 \text{ €} = \mathbf{40.630,00 \text{ €}}$$

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

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

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

Pagina 10 di 11



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

Nulla da riferire.

Il c.t.u.

Ing. Vincenzo Barranti

