

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dottore

Angelo Petralia

Procedura esecutiva
n°121/2014 R.G.E.I.



Tecnico Incaricato

Arch. Massimiliano Macaluso

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Trasmissione alle parti

02 novembre 2015

Deposito telematico

02 novembre 2015



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

SOMMARIO

Dati invio relazioni alle parti e deposito telematico consulenza	Pag...	3
Premessa e quesiti	Pag...	4
Sopralluogo e verbale	Pag...	9
Risposte ai quesiti: quesito n°1	Pag...	11
Risposte ai quesiti: quesito n°2	Pag...	12
Risposte ai quesiti: quesito n°3	Pag...	19
Risposte ai quesiti: quesito n°4	Pag...	20
Risposte ai quesiti: quesito n°5	Pag...	22
Risposte ai quesiti: quesito n°6	Pag...	23
Risposte ai quesiti: quesito n°7	Pag...	24
Risposte ai quesiti: quesito n°8	Pag...	24
Risposte ai quesiti: quesito n°9	Pag...	25
Risposte ai quesiti: quesito n°10	Pag...	26
Risposte ai quesiti: quesito n°11	Pag...	26
Risposte ai quesiti: quesito n°12	Pag...	26
Risposte ai quesiti: quesito n°13	Pag...	34
Risposte ai quesiti: quesito n°14	Pag...	34
Conclusioni ed elenco allegati	Pag...	35



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Dati invio relazione alle parti

La presente relazione è inviata:

- per via telematica (p.e.c.) alla parte creditrice presso l'Avv. Paolo Gioia all'indirizzo paologioia@legalmail.it;
- in formato cartaceo alla parte debitrice nella persona della Sig.ra all'indirizzo: Contrada Ciandro n°10 Casteldaccia 90014 tramite raccomandata 1;
- la presente relazione è depositata con processo telematico presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese sezione Esecuzione Immobiliare in data 02/11/2015



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Premessa:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Angelo Petralia, con provvedimento del 18/05/2015, conferiva, al sottoscritto Arch. Massimiliano Macaluso, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio, per la procedura esecutiva Reg. Gen. Esec. Imm. N°121/2014.

In data 04 giugno 2014, il sottoscritto accettava l'incarico conferito e procedeva al giuramento di rito.

I quesiti posti all'esperto dal Giudice dell'Esecuzione, sono i seguenti:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova,*



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
3. *Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
4. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
5. *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se*



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

6. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
7. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
8. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui ai D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40,*



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

comma 6, della citata L. 47/85;

- 10. Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);*
- 11. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 12. Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del*



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13. Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);

14. Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni;



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Sopralluogo e verbale:

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U., con lettere raccomandate A.R. ed e-mail di posta certificata (pec) del **15/10/2015**, convocava le parti in causa per un sopralluogo da effettuarsi in data 21/10/2015, alle ore 15:00, dando loro appuntamento presso l'ingresso principale della caserma dei Carabinieri di Casteldaccia, Via Lungarini n°97, per poi trasferirsi presso i luoghi oggetto di perizia, ovvero il fabbricato individuato al N.C.E.U. di Casteldaccia, foglio di mappa n°11 particella n°817 C/da Ciandro n°10 con accesso dalla S.P. N°61 Km. 4,50 traversa detta "Passo 1" .

Alla data del sopralluogo era presente il Sig.:

n.q. di coniuge della Sig.ra , impossibilitata a presiedere alle operazioni per motivi personali (cfr. verbale di sopralluogo).

Alla presenza del delegato della Sig.ra si procedeva ad effettuare un rilievo metrico integrale dell'unità immobiliare, i cui dati sono stati riportati su fogli separati e si effettuava un rilievo fotografico.

Il Sig. ha asserito, sotto la sua responsabilità, di aver contratto matrimonio con la Sig.ra in data 20/06/1980, in regime di legale comunione di beni e che successivamente, gli stessi hanno richiesto ed ottenuto la separazione di beni; a tal proposito si riferisce che nell'atto di acquisto del 22/12/2006, per il bene pignorato ed oggetto di stima, la Sig.ra risultava in separazione di beni.

Alle ore 17,10 si procedeva a redarre il verbale di sopralluogo,



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

alla sua lettura e alla sua conferma tramite sottoscrizione da parte dei presenti.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile.

Consta, infatti, della relazione notarile che ricostruisce sia la storia del dominio del cespite pignorato, sia dei certificati catastali (visure, stralcio planimetrico del foglio di mappa).



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

2° Quesito) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Tenuto conto dell'accesso effettuato e della documentazione reperita presso l'U.T.C. di Casteldaccia, si procede con una descrizione sommaria del bene da porre in vendita.

Tipologia:

Trattasi di una Unità Immobiliare consistente in un fabbricato costituito da n°2 piani, destinato a civile abitazione, dotato di terreno di pertinenza ed avente le caratteristiche di abitazione di tipo stagionale.

Ubicazione:

Tale U.I. si trova ubicata nel territorio del Comune di Casteldaccia nella C/da Ciandro, con accesso dalla strada provinciale n°61 tramite stradella denominata “passo 1”, posta a ca. km. 4,500 dal centro abitato di Casteldaccia, in direzione sud ed oggi individuata come C/da Ciandro n°10.

Coordinate geografiche

per una maggiore esattezza si ritiene opportuno riportare le coordinate in WGS84 relative all'area in oggetto, verificabili direttamente on line con il programma Google Earth:

LAT. 38° 1'44.29 “N



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

LON. 13° 30'33.76 "E

Dati catastali attuali:

Ad oggi, l'U.I. è distinta al N.C.E.U. di Casteldaccia al foglio di mappa n°11 particella 817; categoria A/7; classe 5; consistenza 7,5 vani rendita € 677,85; come da variazione del 21/12/1996 n. 72767.1/1996 in atti dal 21/12/1996, ultimazione di fabbricato urbano.

Caratteristiche interne ed esterne:

L'unità immobiliare oggi è composta da un piano terra in parte seminterrato e da un piano primo, entrambi collegati con una scala esterna, oltre veranda coperta e locale deposito, il tutto insiste su un lotto di terreno di pertinenza, in gran parte recintato sia con rete metallica e paletti, sia in parte con muretti e ringhiera metallica soprastante.

Al momento del sopralluogo, l'Unità Immobiliare risulta così suddivisa:

Piano seminterrato o terra, internamente composto da un vano adibito a cucina, un vano adibito a bagno, ed un vano utilizzato come camera da letto, il tutto disimpegnato da un corridoio. All'esterno è presente un porticato, un vano realizzato sfruttando la copertura del porticato e ampia area destinata a parcheggio veicoli, rifinito con massetto cementizio. È presente una scala esterna che dipartendosi dalla veranda, consente di accedere al piano superiore e alla restante porzione di terreno, collocata su retro prospetto.

Piano primo, internamente suddiviso in n°4 vani, un bagno, un



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

terrazzino coperto e un corridoio di disimpegno. Porzione di terreno retrostante adibito a giardino.

Terreno di pertinenza, esteso ca. mq. 510 incluso area di sedime del fabbricato, il fondo si presenta diviso in due distinte porzioni, una antistante il fabbricato (ca. mq.200), su cui insiste stradella di accesso, e una sul retro (ca. mq.160), disposti su due altezze, con un dislivello pari a circa metri 3,00. La parte prospiciente il fabbricato è quasi del tutto rifinito con massetto cementizio, muretti e ringhiera, cisterna interrata, varco cancello di ingresso e stradella di accesso larga ca. metri 3,00, che consente l'ingresso alla U.I. oggetto di stima e all'U.I. confinante ed afferente altra proprietà identificata con la particella n°1035.

La struttura, dell'immobile così composto, è stata realizzata con struttura portante intelaiata, realizzata con fondazioni, travi e pilastri in cemento armato e solai realizzati con travetti e pignatte di alleggerimento.

La copertura del corpo di fabbrica è del tipo piano a terrazzo non praticabile, mentre quella della veranda a falda inclinata rivestita con tegole tipo marsigliesi.

I muri di tompagnamento sono realizzati con utilizzo di blocchi in cemento-pomice e i muri dei tramezzi sono realizzati con utilizzo di segati di tufo e finiti con intonaco tipo gesso scagliola.

Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle di ceramica così come la zona cucina.

Le pareti interne sono intonacate con gesso scagliola e pitturate.

I prospetti si affacciano sui quattro lati della costruzione e



<p>TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	<p>PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014</p>	<p>Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

sono rifiniti con intonaco tipo LiVigni.

Gli infissi esterni sono realizzati con imbotti scatolati in lamiera metallica, tapparelle tipo avvolgibili in plastica, aperture in alluminio anodizzato e vetro, portoncini d'ingresso in alluminio anodizzato, griglie di protezione anti-effrazione apribili realizzate con profilati scatolati in ferro e apposte su tutte le aperture.

Porte interne, ove presenti, sono del tipo tamburato di livello economico.

L'impianto elettrico è collocato sottotraccia, ma non è a norma e non è dotato di salvavita.

L'impianto idrico è presente ed è collocato sottotraccia, nel locale cucina e nei bagni.

Gli scarichi sono realizzati in P.V.C., sono posti sotto traccia e convogliano all'esterno le acque luride e le acque bianche, ogni sanitario è dotato di scarico.

Lo smaltimento delle acque reflue avviene mediante fossa settica del tipo "Imhoff" per la depurazione dei liquami ed un pozzo disperdente per l'evacuazione delle acque depurate in uscita dalla fossa settica.

É presente, in una porzione dello spiazzo antistante, una cisterna idrica interrata realizzata in cls. e da quanto riferito dal rappresentante della debitrice, l'U.I. è servita da rete idrica privata.

Superficie calpestabile rilevata:

dal rilievo in loco è emerso quanto segue:

PIANO TERRA

- veranda piano terra 21,70



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

- magazzino piano terra 22,30
- totale veranda + magazzino mq. 44,00
- area sedime piano terra mq. 49,00
- totale area sedime piano terra mq. 93,00
- superficie netta locale cucina mq. 16,30
- superficie netta vano mq. 14,40
- superficie netta corridoio mq. 5,20
- superficie netta locale servizio igienico mq. 4,40
- totale superficie netta locali piano terra mq. 40,30

PIANO PRIMO

- area sedime piano primo mq. 87,70
- superficie netta vano mq. 9,00
- superficie netta vano mq. 14,10
- superficie netta vano mq. 16,30
- superficie netta vano mq. 13,20
- superficie netta corridoio mq. 5,30
- superficie netta servizio igienico mq. 5,40
- terrazzino mq. 12,50
- totale superficie netta locali piano primo mq. 63,30

Pertinenze:

- corte del fabbricato

accessori:

- cisterna idrica interrata



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

parti comuni ed eventuali millesimi:

- impianto di scarico fognario con fossa a settica in comune con il fabbricato confinante individuato dalla particella n°1035;
- strada di accesso, larga ca. metri 3,00, dalla strada “passo 1” anche per l'u.i. confinante individuata dalla part.IIa n°1035, e ricadente per intero sul terreno di pertinenza della particella n°817 oggetto di stima.

differenze rilevate tra il progetto e lo stato di fatto:

si premette che l'immobile è stato realizzato senza regolare concessione edilizia e che per lo stesso è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/85, n°484 e successivo rilascio di concessione edilizia n°7 del 06/04/2006, l'immobile risulta dotato anche di planimetria catastale conforme con il progetto depositato presso l'U.T.C. Dalle indagini svolte presso l'U.T.C., non risultano presentate richieste e/o domande di autorizzazioni e/o concessioni per l'immobile de-quo dalla data successiva al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n°7 del 06/04/2006.

Al momento del sopralluogo sono state rinvenute le seguenti difformità:

- chiusura di una porzione di veranda coperta e terreno di pertinenza per la realizzazione di un locale magazzino;
- realizzazione di un tramezzo al piano terra per l'ottenimento di una stanza e di un corridoio di disimpegno;
- demolizione di una porzione di tramezzo del corridoio del piano primo per consentire l'ampliamento di una stanza.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

condizioni generali stato d'uso attuale:

Al momento del sopralluogo l'immobile, sopra descritto nel suo insieme, si presentava in un grave stato di degrado generale di tutte le sue componenti. È emerso quanto segue:

- piazzale anteriore si presenta in un grave stato di degrado generale;
- manca il cancello di ingresso;
- i prospetti si presentano degradati in più punti, da infiltrazioni di acque piovane che ne hanno causato la corrosione dei ferri di armatura delle travi e dei pilastri, con conseguente distacco di porzioni di intonaco, la proprietà ha comunque applicato vernici di protezione e convertitori di ruggine;
- copertura veranda mancante di alcune file di tegole;
- intonaci interni del piano terra ammalorati;
- mancanza di porte interne;
- infissi danneggiati e/o non funzionanti (tapparelle);
- intonaci soffitti del piano primo quasi del tutto mancanti a causa di infiltrazioni d'acqua e intonaci danneggiati;
- mancanza di pavimentazione al piano primo;
- entrambi i wc. mancanti di piastrelle e sanitari; quello del piano terra in fase di ristrutturazione;
- scarichi fognari in parte danneggiati;
- presenza di lesioni di assestamento nei tompagni;
- scala di accesso al piano primo allo stato grezzo;
- giardino esterno sul fronte posteriore in pessime condizioni.

Si considera una spesa di ripristino non inferiore ad euro 200,00 per metro quadro di superficie commerciale.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

3° Quesito) *Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

In merito alla corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e i dati identificativi dell'immobile stesso, oltre l'esatta ubicazione del bene si può affermare che l'unità immobiliare sita nel territorio del comune di Casteldaccia in contrada Ciandro, con accesso dalla stradella denominata "Passo 1" che si innesta sulla Strada Provinciale n°61 al Km. 4,500, ed individuata al N.C.E.U. foglio 11 particella 817, indirizzo civico: C/da Ciandro n°10, è correttamente indicata e corrisponde con la realtà dei fatti.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <input type="text"/>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

4° Quesito) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.*

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Casteldaccia al foglio di Mappa n°11, p.lla 817, Cat. A/7 (villetta), classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita attuale euro 677,85, Contrada Ciandro n°10 piano terra e piano primo; intestato alla Sig.ra (cf.), proprietari in ragione di 1/1 in regime di separazione di beni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto, risulta presentata la planimetria catastale; essa rappresenta lo stato della U.I. al momento dell'acquisto.

Come già ampiamente riportato al precedente quesito n°2, risultano apportate delle modifiche interne ed esterne; rispetto alla documentazione depositata presso l'U.T.C. E la relativa planimetria catastale.

Nello specifico è stato realizzato un tramezzo al piano terra nella camera adiacente la cucina, in modo da ottenere una stanza ed un disimpegno. Al piano superiore è stato abbattuto una porzione di tramezzo del corridoio, in modo da ottenere una camera più grande; queste due variazioni interne non hanno comportato aumento di volume.

Al piano terra è stato realizzato un vano adibito a magazzino, a seguito della chiusura, con muri di tompagno, di una porzione di veranda; tale intervento comporta un aumento di cubatura.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

Si riferisce che la realizzazione e demolizione di tramezzatura interna può essere realizzata previa comunicazione, trattandosi di opere interne; anche la chiusura di una porzione di veranda, può essere effettuata, ma solo se ne ricorrono i presupposti e a determinate condizioni. Nel caso in esame non risultano presentati progetti e/o richieste presso l'U.T.C., per gli interventi de quibus; inoltre l'aumento di cubatura, anche per come realizzato, non è consentito.

Le semplici modifiche apportate ai tramezzi, possono essere sanate oppure ripristinate ante opera; la realizzazione del nuovo vano ad uso magazzino non può essere sanato, poiché la cubatura assentita è tutta vincolata e non sono attualmente previsti condoni edilizi.

Di conseguenza la veranda deve essere comunque ripristinata nelle condizioni d'origine e chi acquista l'immobile può decidere se tenere le modifiche interne o ripristinare il tutto come da planimetria catastale.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'aggiornamento della planimetria catastale sia del tutto inutile, poiché trattasi di una spesa che potrebbe non essere necessaria, anche per contenere i costi della procedura. L'eventuale acquirente ha il tempo necessario per decidere e agire in tal senso.

Si tenga conto che i costi di una sanatoria e aggiornamento della planimetria si equivalgono con i costi derivati da un ripristino con interventi di demolizione e di ricostruzione dei tramezzi.

Il costo è quantificato in circa euro 1.500,00, in entrambi i casi.

Tale importo sarà defalcato dalla valutazione finale del bene pignorato.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <input type="text"/>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

5° Quesito) *Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

Dalla documentazione in atti risulta che il bene è pervenuto alla parte debitrice giusto atto di compra-vendita, rogato in data 22/12/2006 dal Dott. Vincenzo Marretta Notaio in Palermo Repertorio n° Raccolta n° Il bene è libero ed utilizzato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, così come riferito dal delegato in occasione del sopralluogo. Nello specifico è utilizzato dalla Sig.ra il coniuge ; la figlia (nata il giorno 11/03/1986) e la nipote (nata il giorno 05/03/2009), così come da documentazione prodotta in occasione del sopralluogo. Nulla si riferisce circa contratti di affitto o quant'altro registrati anteriormente alla data del pignoramento.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <input type="text"/>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

6° Quesito) *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.*

L'U.I. è di proprietà della debitrice per l'intera quota. Il rappresentante della stessa nella persona del coniuge Sig. sotto la sua personale responsabilità ha dichiarato che entrambi hanno contratto matrimonio in data 20/06/1980, in regime di comunione di beni e che successivamente hanno richiesto ed ottenuto la separazione dei beni. Difatti nello stesso atto di compravendita, rogato in data 22/12/2006 dal Dott. Vincenzo Marretta Notaio in Palermo Repertorio n° , Raccolta n° la Sig.ra risultava coniugata in regime di separazione dei beni.



<p style="text-align: center;">TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	<p style="text-align: center;">PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014</p> <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div>	<p style="text-align: center;">Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

7° Quesito) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili. Atti di asservimento urbanistico (vincolo a parcheggio o altro).*

- Atto unilaterale di vincolo di inedificabilità n°10 del 06/04/2006;
- passaggio per la stradella privata larga metri 3 proveniente dalla trazzera e che corre a cavallo tra le terre interposte tra la particella 817 e la trazzera oggi denominata “passo 1” e ricadente su particella 817;
- scarico fognario su fossa imoffh e disperdente realizzata per servire le u.i. identificate dalle particelle 817 e 1035 e ricadente su corte della particella 1035;
- l'area su cui sorge il fabbricato è sottoposto a vincolo idrogeologico e ogni attività anche di manutenzione ordinaria deve essere accompagnata da indagine geologica e geotecnica così come indicato nella concessione edilizia rilasciata.

8° Quesito) *Riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

In merito al quesito, si riferisce quanto segue:

- l'U.I. è di proprietà per l'intera quota della debitrice Sig.ra



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

9° Quesito) *Riferisca della verifica della regolarità e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.*

Dallo studio degli atti acquisiti presso l'U.T.C. e dal sopralluogo effettuato si evince che l'U.I. è stata realizzata senza regolare concessione edilizia. Successivamente è stata inoltrata domanda di condono edilizio pratica n°484 Legge 47/85 protocollo n°4051 del 30/04/1986.

Per la stessa è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n°07/2006 del 06/04/2006.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <input type="text"/>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

10° Quesito) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).

L'U.I. è alienabile in un unico lotto funzionale, secondo l'identificazione catastale attribuitagli.

11° Quesito) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Trattasi di una U.I., adibita a villino per civile abitazione, utilizzata e occupata dalla stessa Sig.ra e dal coniuge Sig. , oltre che dalla Figlia Sig.ra (11/03/1986) e nipote (05/03/2009); ad ogni modo il consulente non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

12° Quesito) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In merito alla valutazione immobiliare del bene, si ravvisa che due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del



<p>TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	<p>PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014</p>	<p>Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

Territorio (Ministero delle Finanze) nel Primo Semestre del 2015. L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- destinazione commerciale (negozi);
- destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi centrale, periferica, sub urbana e degradata).

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Ovviamente l'attività svolta dall'Agenzia non si sostituisce a quella del consulente estimatore, ma deve intendersi di supporto, considerato che la stessa fornisce dati desumibili dall'attività registrata presso l'Agenzia e quindi tali dati devono essere elaborati su basi di valutazioni, che solo il consulente conosce e basati sulla propria esperienza e capacità professionale.

Nel caso in questione, considerato lo stato in cui versa il bene



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

oggetto del compendio immobiliare pignorato, così come già descritto precedentemente, l'ausiliario del Giudice ha ritenuto opportuno adottare, per la stima del villino, il valore minimo pari ad € 750,00/mq., tra i due previsti per i villini ubicati in zona extraurbana/rurale del centro urbano della città di CASTELDACCIA; considerato che lo stesso è riferito alla superficie lorda, tenuto conto della posizione all'interno del territorio, la distanza dal centro abitato, i danni registrati, la necessità di interventi urgenti di ripristino, quantizzati in circa euro 200,00 per mq. di superficie commerciale, e le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, si ritiene opportuno decrementare tale valore del 26%-27%, per un valore finale a mq. pari ad € 550,00/mq..

Si riporta specchietto edito dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELDACCIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

tipologia	Stato conservativo	Valore mercato euro/mq		Superficie L/N	Valori locazione mese (€/mq. X mese)		Superficie L/N
		min	max		min	max	
Abitazioni tipo economico	NORMALE	485	700	L	1,6	2,8	L
Box	NORMALE	1465	680	L	5,1	7,6	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	2,3	3,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

CRITERI ADOTTATI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della consistenza delle unità immobiliari si fa riferimento al criterio dettato dal D.P.R. n°138/98, (G.U. n° 108 del 12/05/1998) che è stato seguito anche dall’Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani ai fini della rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare e riportato nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”* pubblicato nel sito dell’Agenzia. L’allegato “C” al D.P.R. 138/98 riporta le “Norme Tecniche per la determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)”. L’Allegato “B”, allo stesso D.P.R. fa rientrare nel gruppo R le *“Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari”*.

Il richiamato allegato “C” in merito alla determinazione della superficie si riferisce che essa è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli,



<p>TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	<p>PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 L. <div style="border: 1px solid red; width: 80px; height: 20px; margin: 0 auto;"></div></p>	<p>Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

ingressi, corridoi e simili;

- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
- del 25% qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 %, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10%;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Inoltre per la a determinazione della superficie commerciale delle



<p>TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE</p>	<p>PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 Maia Finances S.r.l. <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div></p>	<p>Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia</p>
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

U.I. a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO N°1

- **Locali piano terra (100%): mq. 49,00**
- **Locali piano primo (100%): mq. 75,00**
- Veranda piano terra mq. 44,00
(30% fino a mq. 25,00): mq. 7,50
(10% da mq. 25,00 fino a mq. 44,00 totale mq. 19,00): mq. 1,90
Totale veranda ragguagliata mq. 9,40
- **Terrazzino piano primo (30%): mq. 3,75**
- terreno di pertinenza compreso area sedime: mq. 510,00
(10% fino a mq. 124): mq. 12,40
(2% restanti mq. 386): mq. 7,70
totale terreno di pertinenza ragguagliato: mq. 20,10

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE:

LOTTO N°1 mq. 157,25

(mq. 49,00 + mq. 75,00 + mq. 9,40 + mq. 3,75 + mq. 20,10)

Infine, ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono segnalati: il numero del lotto funzionale, l'identificazione e descrizione del bene, gli estremi catastali, la quota che andrà in vendita, il costo unitario e la valutazione:



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 M. in F. in S. 1 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px 0;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

LOTTO N°1: Villino stagionale
Sito a Casteldaccia in In C/da Ciandro n°10, con accesso dalla S.P. 61 “passo n°1”
Identificato al N.C.E.U. foglio 11 particella 817 categoria A/7
Quota in vendita 1/1
Superficie Commerciale pari alla superficie ragguagliata: mq. 157,25
Valore a mq. come da O.M.I.: € 750,00
Percentuale di correzione in diminuzione: 27% per un valore di euro 200,00/mq.
Valore finale applicato: € 550,00/mq.
Valore calcolato: € 86.487,50 (€ 550,00 x mq. 157,25)
Spese regolarizzazione catastale o ripristino luoghi: € 1.500,00
Valore finale attribuito al LOTTO n°1 € 84.987,50
Si dicono euroottantaquattromilanovecentoottantasette//50



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

13° Quesito) *Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf “ per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).*

Riepilogo del cespite da mettere in vendita:

LOTTO n. 1:

Villino sito a Casteldaccia in Contrada Ciandro n°10, con accesso dalla S.P. 61 km. 4,5 e dalla strada denominata “passo 1”; piano terra e piano primo; distinto in catasto al fg. 11 con la p.lla 817; categoria A/7 Villino, avente superficie commerciale pari a mq. 157,25

Stima finale € 84.987,50

Si dicono euroottantaquattromilanovecentoottantasette//50

14° Quesito) *Estragga reparto fotografico - anche in formato digitale, dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

A tale scopo si produce un album fotografico digitale corredato di didascalie esplicative, per meglio consentire la comprensione dei luoghi anche a chi non li conosce e planimetria del rilievo oltre di quella catastale.



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n°121/2014 <div style="border: 1px solid red; width: 100px; height: 20px; margin: 5px auto;"></div>	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Angelo Petralia
-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------

In calce alla relazione si allega in formato digitale “PDF”:

- 1) verbale di sopralluogo
- 2) rilievo fotografico;
- 3) visura catastale
- 4) planimetria catastale;
- 5) estratto di mappa catastale;
- 6) planimetria rilievo piano terra;
- 7) planimetria rilievo piano primo;
- 8) concessione edilizia;
- 9) planimetria generale;
- 10) progetto;
- 11) progetto acque reflue;
- 12) relazione acque reflue;
- 13) relazione geologica;
- 14) relazione tecnica domanda di sanatoria;
- 15) valori O.M.I.;
- 16) copia C.I. Delegato;
- 17) richiesta iscrizione anagrafica nuovi soggetti.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato, restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria, per ogni chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Termini Imerese, li 02/11/2015

