

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 89/2013

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Fauci Maria Antonia)

CONTRO

X

Oggetto: Fascicolo Introduttivo

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Filippo Lo Presti

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti

SOMMARIO

Premessa	2
Nomina del C.T.U. ed esposizione dei quesiti	3
Documentazione relativa agli art. 567 e 599 del c.p.c.	10
Sopralluoghi e verbali	10
1. Individuazione dei beni oggetto di stima	12
2. Suddivisione in lotti indipendenti	12

Allegati

A.01. Vista aerea	
A.02. Assi Viari	
A.03. Verbale di inizio operazioni peritali	
A.04. Visura catastale	
A.05. Quadro sinottico valutazione dei singoli lotti	

PREMESSA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 89/2013 promossa dalla **Unicredit Credit**

Management Bank S.p.A. con sede a Verona rappresentata e difesa dall'avv.

Fauci Maria Antonia nei confronti del sig. **X**.

La Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona è creditrice verso il sig. X, della somma di **€ 111.963,98**, di cui € 111.713,98 per esposizione ex mutuo fondiario al 31/08/2013; della somma di € 250,00 per compensi professionali; ciò oltre interessi moratori, ai tassi e condizioni contrattuali pattuiti e comunque entro il limite del tasso massimo previsto dall'art. 2 u.c. L.7/3/96 n.108, per la categoria di credito in esame, e/o del tasso di sostituzione ex art.1

L.28/02/2001 n.24, cursuri dall'01/09/2013 fino al soddisfo, con riserva di specifica quantificazione e contabilizzazione in sede di formazione di piano di riparto, nonché la specifica dell'Ufficiale Giudiziario, IVA e CAP, come per legge, sui compensi professionali, , e le conseguenti e successive spese.

Al suddetto venne notificato l'atto di precetto in data 04-06.09.2013 con il quale venne intimato il pagamento delle insolvenze sopra esposte.

Rimasta disattesa l'intimidazione, veniva notificato, in data 30.09.2013 l'atto di pignoramento immobiliare con il quale si obbligava i debitori a non sottrarre, a garanzia di credito, i seguenti beni immobili di proprietà di X:

- *Garage (C/6) in Burgio, c/da Gazzana, mq 23, piano terra, NCEU fg.30 part.140/2;*
- *Appartamento (A/2) in Burgio, c.da Gazzana, vani 6,5, piano terra e primo, NCEU fg.30 part.140/3*

Tale atto è stato trascritto presso i servizi ipotecari dell'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04.10.2013 al n°17798 del registro generale e n°14693 del registro particolare.

NOMINA DEL C.T.U. ED ESPOSIZIONE DEI QUESITI.

Premesso quanto sopra, il **Giudice Dr. Filippo Lo Presti**, nominava consulente tecnico d'ufficio la sottoscritta che prestava giuramento di rito all'udienza del **13.03.2014** e riceveva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della

documentazione presentata dai ai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna modifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio del ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):

a) alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti alla vendita, previa identificazione dei nuovi confini; a tal fine preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art.7 L.47/58 (oggi art.31 c. 3 DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del comune (evenienza che si dovrà immediatamente segnalare al giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione all'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati-anche in via approssimativa-e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore -- lg.326/03-la sanatoria a cura dell'aggiudicatario e possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pi-

gnoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

- d) ad accettare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalarne ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri da detrarre al valore di stima).

3) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia di concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previo dalla vigente normativa;
- b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, etc.) le caratteri-

stiche e la destinazione della zona;

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

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

e) all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiali che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibile all'acquirente;

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

4) Provveda inoltre l'esperto:

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

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

la stima;

- c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga provabile 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 da creditore ex art.599 c.p.c.;

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

6) Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilino necessari utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

7) in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7/02/2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad es., l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito), provvedendo a specificare in

un atto a parte l'identità della persona a cui si riferisce la sigla, evitando di inserire tale ultima atto nella copia informatica della relazione;

8) l'esperto provveda, **entro 45 giorni prima dell'udienza di rinvio** (già fissata ai sensi dell'art.569 c.p.c.) a depositare la perizia in cancelleria, e a dare avviso dell'avvenuto deposito al creditore precedente, a quelli intervenuti ed al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta elettronica(o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele trasmessi; con le medesime modalità e nei medesimi termini provveda a inviare alle parti una copia della relazione; unitamente al deposito della perizia, il consulente documenti l'inoltro degli avvisi di deposito alle parti (riservandosi, entro la data della successiva udienza, di depositare gli avvisi di ricevimento). Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esecutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;

9) con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedono a far pervenire direttamente all'esperto, entro **15 giorni** prima della su indicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). **In tale ipotesi l'esperto compaia all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;**

10) l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore precedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);

11) l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con un provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

12) l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ART. 567 DEL C.P.C.

Ai sensi dell'art. 567 del c.p.c. è stata redatta, in data 15.10.2013, la documentazione dalla Dott. Maria Angela Messina, Notaio in Palermo, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Palermo, con studio in via Gen. Antonino Di Giorgio n.24/26.

Nella stessa sono state evidenziate:

- Debitori pignorati;
- Immobili oggetto della procedura esecutiva;
- Identificazioni catastali;
- Iscrizioni contro, trascrizioni a favore e contro, relativa a detti immobili nel ventennio antecedente al pignoramento e fino alla trascrizione dello stesso.

SOPRALLUOGO - VERBALE

Per l'espletamento dell'incarico conferitogli il C.T.U. convocava, mediante lettera

raccomandata A/R del 28.03.2014, l'Avv. Fauci Maria Antonia (in qualità di rappresentante e difensore della Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona, il Sig. X (in qualità di debitore esecutato), onde effettuate il sopralluogo in data 14.04.2014.

Tenendo presente che il primo tentativo di effettuare il sopralluogo è andato deserto per l'assenza dell'esecutato, la sottoscritta convoca nuovamente le parti, con raccomandata A/R del 15.04.2014 per eseguire il sopralluogo in data 03.05.2014.

Andato deserto anche il secondo tentativo, si è reso necessario l'intervento del G.E., che nominava come custode degli immobili l'Avv. Fanny Vaccaro.

Il giorno 09.07.2014, sono stata contattata telefonicamente dalla medesima, dove mi invitava ad accedere agli immobili insieme a lei e alle forze dell'ordine della Stazione di Burgio in data 10.07.2014.

Al sopralluogo presenziava il Sig. X, l' Avv. Vaccaro Fanny, l'Appuntato Gentile Antonino e il Brigadiere Giardina Pietro:(*V. allegato 3*)

Durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:
al primo piano del fabbricato è stata chiusa la loggia per ricavarne una camera da letto; nel garage hanno chiuso il varco che rendeva comunicanti i due ambienti.

Ad esso sono stati affiancati altri corpi di fabbrica utilizzati come magazzini di deposito rifiuti e un altro come opificio.

Dagli accertamenti al Catasto è emerso che: i due immobili presentano un bene comune non censibile (corte) identificato come sub 1; nella stessa corte troviamo un ulteriore fabbricato identificato come sub 4, al quale è stato attribuito d'ufficio una rendita presunta in quanto siamo in presenza di un fabbricato fantasma.(*V. allegato n.4*)

1. INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA.

Dall' atto di pignoramento del 30.09.2013 si evince che i beni pignorati risultano essere i seguenti:

- Garage (C/6) in Burgio, c/da Gazzana, mq 23, piano terra, NCEU fg.30 part.140/2;
- Appartamento (A/2) in Burgio, c.da Gazzana, vani 6,5, piano terra e primo,NCEU fg.30 part.140/3

In base a quanto sopra esposto, i beni oggetto di valutazione risultano i seguenti:

"Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al catasto fabbricati al foglio di Mappa n. 30 particella 140 subalterno 2";

"Unità immobiliare (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al catasto fabbricati al foglio di Mappa n. 30 particella 140 subalterno 3".

2. SUDDIVISIONE IN LOTTI INDIPENDENTI.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati, vista l'ubicazione dei beni precedentemente identificati, **si ritiene opportuno procedere** ad una suddivisione in lotti indipendenti per la vendita, catastalmente individuati e precisamente:

Lotto A: Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al catasto fabbricati al foglio di Mappa n. 30 particella 140 subalterno 2;

Lotto B: Unità immobiliare (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al catasto fabbricati al foglio di Mappa n. 30 particella 140 subalterno 3".

Burgio, 14 Novembre 2014

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 89/2013

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Fauci Maria Antonia)

CONTRO

X

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n. 89/2013



LOTTO A

" Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 2".

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Filippo Lo Presti

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti

SOMMARIO

Risultati degli accertamenti

1. Dati catastali aggiornati	2
2. Conformità in materia urbanistica	3
3. Descrizione ed identificazione del bene	3
4. Determinazione del valore di mercato del bene	4
5. Conclusioni	7

Allegati

A.01 Visura catastale
A.02 Planimetria scala 1:100
A.03 Documentazione fotografica
A.04 Tabella parametrica

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

Unità immobiliare. Dati identificativi part. 140 sub. 2 (V. allegato n. 1):

(Fabbricato) Comune censuario : Burgio

1. Ubicazione: Contrada Gazzana
2. Foglio: 30
3. Particella: 140
4. Sub: 2
5. Categoria: C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

6. Classe: 4

7. Consistenza : 23 mq

8. Rendita: € 49,89

Intestatari:

Sig. X proprietario per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto all'odierno proprietario tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 26/10/2005, trascrizione n. 18682.1/2005 in atti dal 02/11/2005, repertorio n.556, Rogante il Tribunale di Sciacca.

CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Burgio (AG) non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile di mq 23,28. Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato precedentemente al 1967.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato nel Comune di Burgio in Contrada Gazzana. Tale immobile è stato realizzato in muratura portante ed suddiviso in due unità aventi ognuna un ingresso individuale. Più precisamente: nella parte di destra di mq 9,58 vi si accede tramite un portone in ferro e in quella di sinistra di mq 13,65 attraverso una porta in legno. (V. allegato n. 2).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazione: la parte di destra è stata lasciata grezza, invece, quella di sinistra è pavimentata con piastrelle in cotto.

Rivestimenti interni: le pareti della parte di destra sono grezzi, invece, in quella di sinistra sono intonacate. Entrambi gli ambienti sono coperti da tetto in legno sormontati da pannelli coibentati.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico non rispondente alla vigente normativa; non è presente allaccio idrico.

Stato di possesso: l'immobile appartiene a X per 1000/1000.

Pertinenze: non presenti.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e

detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2012.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

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

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di indagini svolte nelle agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, dato che Burgio ne è sprovvista.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 150,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 29,75.

Prezzo unitario: $mq\ 29,75 \times €\ 150,00/mq = €\ 4.462,50$ che si arrotonda

€ 5000,00

(Leggasi euro cinquemila/00)

7. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
" Unità immobiliare (garage) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 2"	<i>Mq. 29,75</i>	<i>€ 5.000,00</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Burgio, li 14.11.14

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti

TRIBUNALE CIVILE DI SCIACCA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 89/2013

PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.

(rappresentata dall'Avv. Fauci Maria Antonia)

CONTRO

X

Oggetto: Consulenza Tecnica di Ufficio nell'Esecuzione

Immobiliare n. 89/2013



LOTTO B

" Unità immobiliare (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 3"

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Filippo Lo Presti

C.T.U.: Arch. Valeria Valenti

SOMMARIO**Risultati degli accertamenti**

1. Dati catastali aggiornati	2
2. Conformità in materia urbanistica	3
3. Descrizione ed identificazione del bene	4
4. Determinazione del valore di mercato del bene	5
5. Conclusioni	7

Allegati

A.01 Visura catastale
A.02 Planimetria scala 1:100
A.03 Documentazione fotografica
A.04 Tabella parametrica

Circa i quesiti posti, il C.T.U. è nelle condizioni di riferire e sottoporre alla cortese attenzione del Sig. Giudice quanto segue:

Unità immobiliare. Dati identificativi part. 140 sub. 2 (V. allegato n. 1):

(Fabbricato) Comune censuario : Burgio

1. Ubicazione: Contrada Gazzana
2. Foglio: 30
3. Particella: 140
4. Sub: 3

5. Categoria: A/2

6. Classe: 4

7. Consistenza : 6,5 vani

8. Rendita: € 369,27

Intestatari:

Sig. X proprietario per 1000/1000.

Dall'esame dei registri immobiliari risulta che l'immobile è pervenuto all'odierno proprietario tramite Decreto di Trasferimento Immobili del 26/10/2005, trascrizione n. 18682.1/2005 in atti dal 02/11/2005, repertorio n.556, Rogante il Tribunale di Sciacca.

CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICA

In atto, dai controlli effettuati presso il settore edilizia privata del Comune di Burgio (AG) non risulta alcuna documentazione relativa all'immobile, infatti, durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che l'immobile è stato edificato antecedentemente al 1967. Non vi sono documenti neanche delle modifiche apportate alla loggia per la realizzazione di un'ulteriore camera al secondo piano, di conseguenza sono state realizzate senza alcuna autorizzazione comunale.

Trattandosi di una procedura esecutiva , ai sensi del comma sesto dell'art. 40 della legge 47/85, e dell'art. 32 della legge n.326 del 24.11.2003, potrebbe essere presentata domanda di sanatoria entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dello stesso.

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto della presente è ubicato nel Comune di Burgio in Contrada Gazzana. Tale immobile si sviluppa su due livelli: piano terra e primo piano entrambi realizzati in muratura portante. L'ingresso all'immobile avviene da un porticato di mq 26,95 che ci introduce nella zona giorno che si compone di una cucina-living di mq 29,27, un bagno di mq 3,18, un ripostiglio di mq 8,00. La dispensa di mq 5,83 ha un ingresso individuale dal porticato stesso. Al piano primo troviamo la zona notte suddivisa in camera padronale di mq 14,43, un wc di mq 3,50 e due camere da letto di rispettivamente mq 10,90 e mq 9,30.
(V. allegato n. 2).

Di seguito si articolano le caratteristiche tecniche ed impiantistiche dell'immobile:

Pavimentazione: l'intero immobile è stato pavimentato con cotto toscano, fatta eccezione dei servizi rivestiti in ceramica.

Rivestimenti interni: le pareti ed i soffitti sono intonacati; gli infissi sono con cassonetti e tapparelle, all'esterno presentano un ulteriore chiusura in legno.

Rivestimenti esterni: i prospetti sono rivestiti con intonaco tipo Li Vigni e ulteriormente arricchiti con la pietra locale, questi ultimi versano in un buono stato di conservazione. La pavimentazione che lambisce il fabbricato viene valorizzata dalla presenza di quadroni in maiolica.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico sotto traccia rispondente alla vigente normativa; è presente allaccio idrico e fognario.

Stato di possesso: l'immobile appartiene al Sig. X per 1000/1000.

Pertinenze: non presenti.

4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DÌ MERCATO DEL BENE

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina, accertate preliminarmente le condizioni intrinseche ed estrinseche dello stesso, mediante l'adozione dei criteri di stima dei fabbricati stabiliti dalla letteratura di estimo.

In particolare è opportuno considerare i seguenti metodi di stima:

- Sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- Analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Si ritiene opportuno, vista la tipologia del bene in oggetto l'applicazione del metodo sintetico, per cui bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si ritiene opportuno scegliere il *metro quadrato di superficie lorda commerciale*.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di riviste specializzate; in particolare è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con l'ausilio dei dati aggiornati al 2° semestre 2013.

Si ritiene opportuno specificare che gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio, in collaborazione con la FIAP e la FIMAA.

Nello specifico l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni del

mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia i dati sono strutturati sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nelle quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni economiche e socio-ambientali. I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informatico sul sito dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rappresentano “medie” dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con specifica destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manutenzione.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sui dati a sua disposizione e sulla scorta di indagini svolte nelle agenzie immobiliari dei paesi limitrofi, dato che Burgio ne è sprovvista.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario di **€ 700,00/mq.**

Superficie commerciale lorda di mq 123,97.

Prezzo unitario: mq 123,97 x € 700,00/mq = € 86.779,00 che si arrotonda

€ 90.000,00

(Leggasi euro novantamila/00)

7. CONCLUSIONI.

Vengono di seguito riportati, per una sintetica riepilogazione, la descrizione del bene ed il valore ad esso attribuito:

<i>IMMOBILE</i>	<i>CONSISTENZA</i>	<i>VALORE</i>
	<i>sup. comm. lorda</i>	<i>STIMATO</i>
" Unità immobiliare (fabbricato) sita in Burgio, c.da Gazzana, annotata al Catasto fabbricati al foglio di Mappa 30, part 140 sub 3"	<i>Mq. 123,97</i>	<i>€ 90.000,00</i>

Certo di aver adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente ringraziando il Sig. Giudice dell'Esecuzioni per la fiducia accordatagli.

Burgio, li 14.11.14

Il C.T.U. Arch. Valeria Valenti