

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Claudia Camilleri

Procedura esecutiva n. 172/2011 R.G.Es.

Promossa da

PNB PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA

contro

Tecnico incaricato:

Arch. Daniela Marcianò

- RELAZIONE DI STIMA DEL BENE PIGNORATO -

All'udienza del 20 dicembre 2012, dinanzi al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, Dr.ssa Claudia Camilleri, il sottoscritto Arch. Daniela Marcianò, nato a Palermo il 17.08.1973, con studio in Cefalù nella Via Dei Casali C.da Cippone, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 4173, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 172/2011 R.G.Es. promossa dalla " _____
contro , prestava _____

giuramento di rito e riceveva formalmente l'incarico di sottoporre ad accertamento peritale l'immobile pignorato, sito nel Comune di Alia (PA), via Girolamo Cardinale 9, (catastalmente n.11/13) ottenendo per il deposito della relazione di consulenza tecnica, termine definitivo di gg. 45 antecedenti l'udienza di determinazione delle modalità della vendita, fissata con il decreto di nomina per il 21.03.2013 e successivamente rinviata al 3/10/2013.

1. Premessa

Con decreto del 21/11/2012 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr.ssa Claudia Camilleri, nominava il sottoscritto Arch. Daniela Marcianò, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa dalla "PNB PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA contro _____, _____ conferendogli l'incarico di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato e, all'uopo, di rispondere ai seguenti:

2. Quesiti:

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 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 la 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 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 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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 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 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.

3. Sopralluoghi e verbali

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il sottoscritto convocava, con lettera raccomandata del 16/01/2013 il debitore esecutato , il creditore ITAL FONDIARIA S.p.A. quale procuratrice della PARIBAS PERSONALFINANCE S.p.A rappresentata dall'avv. Lucio Abbate, per un sopralluogo da effettuarsi il giorno 24 gennaio 2013 alle ore 9:30, dando loro appuntamento presso l'immobile sito nella via Girolamo Cardinale 9, Alia (PA).

Nella suddetta data, in cui hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali, è stato impossibile accedere all'immobile oggetto del presente giudizio, in quanto il debitore esecutato non si è presentato.

Nella circostanza la scrivente ha effettuato ulteriori indagini, constatando presso l'ufficio anagrafe del Comune di Alia che il debitore esecutato è stato residente nello stesso, soltanto dal 14/05/2008 al 1/4/2009 spostando la sua residenza attuale presso il Comune di Catania, alla quale la sottoscritta ha inviato regolare lettera raccomandata.

Inoltre il comando dei Carabinieri si è reso disponibile ai fini di individuare altri componenti della famiglia del sig. _____, ma nulla è risultato in merito. Si è pertanto rilevata la necessità, di effettuare un secondo sopralluogo in data 23 aprile 2013, nominando un custode giudiziario nella persona dell'avvocato Salvatore Sparacino, nella circostanza la scrivente C.T.U. ha effettuato opportuni

rilievi metrici e riprese fotografiche dell'immobile pignorato, portando a termine le operazioni di accesso ai luoghi (cfr. all. 1).

Si è rilevata la necessità di effettuare un ulteriore sopralluogo presso l'immobile oggetto del suddetto pignoramento coadiuvata dall'ausilio di un altro tecnico avvalendosi di strumentazione adeguata in data 4/07/2013, in quanto dalle indagini catastali effettuate l'immobile è privo di planimetria, presenta un civico diverso, nella realtà è il civico n. 9, catastalmente risulta 11/13, presenta inoltre una distribuzione interna diversa in quanto è presente un vano in più, pertanto sarà necessario provvedere all'esecuzione della planimetria e alla regolarizzazione dello stesso.

4. Operazioni Peritali presso i pubblici uffici.

Il sottoscritto ha inoltre svolto una serie di indagini presso i Pubblici Uffici, ed in particolare si è recato:

- in data 24.01.2013 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alia (PA);
- in data 23.04.2013 l'Agenzia del Territorio di Palermo;
- in data 4.07.2013 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Alia (PA);

5. Risposte a ciascun quesito :

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 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 bene pignorato oggetto della presente relazione, sito in Alia (PA), via Girolamo Cardinale n. 9 catastalmente ai numeri 11 e 13, di proprietà del sig.

consiste in un immobile per il quale la documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), è completa ed idonea, come si evince dalla **certificazione notarile** redatta in data **25.01.2012**, relativa alla procedura esecutiva intrapresa dalla “PNB PARIBAS PERSONAL FINANCE SPA contro _____, a firma del **Dott. Giuseppe De Rosa , Notaio in Milano.**

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”.

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato di civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo ed un terzo piano corpo scala che conduce ad un terrazzino sovrastante l'abitazione, così composto: un vano al piano terra, un vano al piano primo ed un vano al piano secondo, piano terzo corpo scala, oltre accessori sito in Alia (PA), via Girolamo Cardinale 9, identificato al N.C.E.U foglio 500 particella 1061, categoria A/4 classe 4, la cui consistenza risulta catastalmente di vani 4. Detto immobile risulta confinante:

- Con detta via Cardinale;
- Con proprietà e con aventi causa e con aventi causa di

Il bene oggetto di stima, è di proprietà del sig., nato a Catania il , pervenuto per atto di compravendita a rogito del Dott. Claudio Rocca, Notaio, datato 30 aprile 2008 Rep. n. 26542/18193 trascritto a Palermo il giorno 8/05/2008 ai n. ri 26542/18193, ed è così catastalmente individuato: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Alia (PA), foglio 500 p.lla 1061, fabbricato di civile abitazione costituito da piano terra piano primo e piano secondo, categoria A/4 classe 4 vani 4 RC euro 175,00.

Per ciò che concerne le caratteristiche estrinseche relative all'ubicazione del fabbricato in oggetto, esso insiste in un'area ubicata all'interno del centro storico nella parte a monte del paese (Alia alta) tra la Via Pernice e la Via Armando Diaz, in prossimità della Chiesa Madre luoghi di rilievo.

Il corpo di fabbrica sopra citato ricade in zona “A” centro storico del vigente P.R.G comunale.

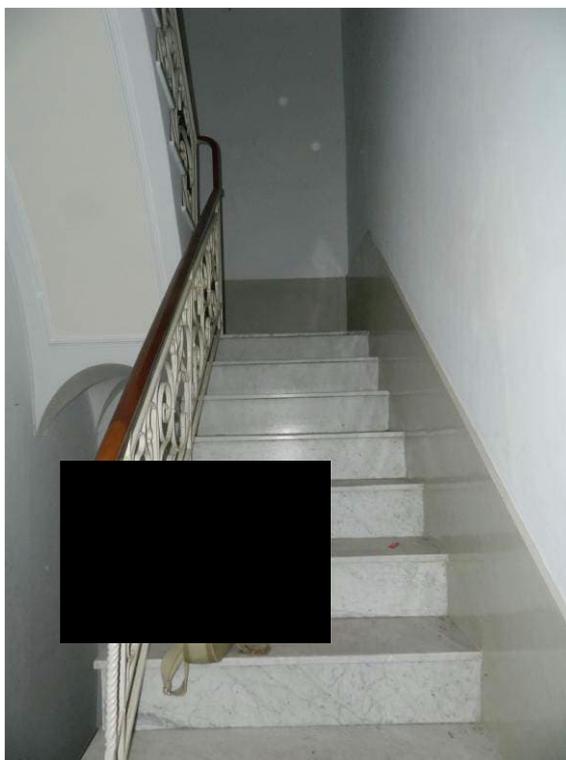


Foto n.1: Corpo di fabbrica dove ricade l'immobile oggetto di pignoramento

L'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato, risale presumibilmente agli anni quaranta e, allo stato di fatto il corpo di fabbrica presenta buone condizioni di conservazione, ad esclusione del soffitto del terzo piano, che presenta infiltrazioni d'acqua presumibilmente derivanti dalla copertura del tetto in coppi di terracotta, che presentano un aspetto malandato.

L'immobile sopra descritto è composto da tre elevazioni fuori terra adibite a civile abitazione.

L'accesso all'unità immobiliare, avviene tramite un corpo scala interno ed un portone prospiciente la via Girolamo Cardinale, detto corpo scala risulta rifinito con marmo del tipo botticino.



L'immobile oggetto del presente procedimento, adibito a civile abitazione, ha una superficie calpestabile¹ complessiva rilevata pari a **mq 63 circa**, si compone allo stato attuale di:

¹ La superficie utile netta (*superficie calpestabile*) è data dalla somma delle superfici calpestabili, escludendo tutti i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani delle porte; la superficie commerciale (*superficie lorda*) è invece la superficie che comprende, oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni e i muri perimetrali esterni.

Piano terra:

Una **cucina** di **mq 15.32**, un disimpegno di **mq 1.1**, un locale bagno di **mq 0.75**, un locale lavanderia di **mq 3.87**. **Altezza vano H=2.93**

Piano Primo:

Una **camera da letto** di **mq 15.08**, **disimpegno mq 3,98** un balcone **di mq 1.45**.
Altezza vano H=3.23

Piano Secondo:

Una camera da letto di **mq 16.94**, un disimpegno di **mq 1.03**, un bagno di **mq 3.32** e un **balcone di mq 1.45**. **Altezza vano H=2.63**

Piano Terzo

Disimpegno **mq 1.17 H=3.27**, e Terrazzo **mq 5.63**.

Le caratteristiche interne dell'appartamento *de quo*, si possono così riassumere:

- pavimenti in marmette di cemento antiche (*cf.* all. 2);
- rivestimento con piastrelle in ceramica del bagno e cucina (*cf.* all. 2: foto)
- infissi esterni in legno, provvisti di persiane e vetri privi di caratteristiche termiche -
- particolari (*cf.* all. 2: foto n.)
- stucchi in gesso nei soffitti;
- porte di legno e vetri colorati del periodo di appartenenza dell'immobile;
- corrimano del corpo scala in ferro battuto e legno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti,
- copertura del tetto con coppi di cotto tradizionali.

3. *“accerti la conformità tra la 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”.

Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti, i dati catastali e gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, effettuato in data 24/01/2013 ed in data 23/04/2013, ha potuto constatare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

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”.*

Lo scrivente C.T.U., dalla disamina degli atti depositati, ha ritenuto necessario effettuare alcuna attività inerenti variazioni per l'aggiornamento al catasto, in quanto l'immobile de quo risulta regolarmente censito in catasto al foglio 500 p.IIa 1061 ma privo di planimetria.

La scrivente pertanto ha predisposto la documentazione tecnico amministrativa, relativa all'aggiornamento catastale mediante presentazione di Variazione Catastale per Ampliamento, Diversa distribuzione degli Spazi Interni e Toponomastica, relativo all'immobile sito nel Comune di Alia in Via Girolamo Cardinale n.9 piano (T 1-2 e 3), identificato al foglio di mappa 500 particella n.1061 e sottoposto dall'autorità giudiziaria all'asta.

Pertanto si è ritenuto necessario effettuare delle variazioni per l'aggiornamento del catasto, in quanto si è rilevato l'inesistenza della planimetria dell'immobile, un differente numero civico, (catastalmente n. 11/13, nella realtà l'immobile è identificato al civico n.9), ed una diversa distribuzione interna, riscontrando che la consistenza dell'immobile non è di vani 4 ma 4,5.

Pertanto si è ritenuto necessario provvedere all'aggiornamento dei dati presso l'ufficio del Catasto di Palermo presentando una pratica di **DOCFA** permettendo pertanto una nova e corretta identificazione dell'immobile pignorato, identificato oggi, a seguito del sopra citato aggiornamento al Foglio di mappa 500 particella n.1061 sub.1.

5. *"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".*

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio anagrafe del Comune di Alia, la scrivente ha potuto constatare che il debitore esecutato è stato residente nello stesso, soltanto dal 14/05/2008 fino all'1/04/2009. L'immobile attualmente risulta disabitato dal 1/04/2009 in quanto il sig. _____ odierno debitore esecutato risulta residente a Catania e unico proprietario dell'immobile oggetto del presente giudizio.

6. *"indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato".*

Il sig. _____ risulta celibe come dichiarato nell'atto di provenienza.

Pertanto come risulta dall'atto di compravendita redatto in Notar _____ l'odierno debitore esecutato risulta essere l'unico proprietario dell'immobile de quo.

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".*

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alia (PA), l'immobile oggetto di stima, via Girolamo Cardinale 9, ricade nella Zona "A" del P.R.G. attualmente vigente nel territorio comunale, sottoposta a vincolo centri storici ai sensi del Decreto Presidenziale del 25.08.1967 (799), "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona del territorio del Comune di Alia*", ovvero a parere vincolante da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA.. Inoltre è prevista la compatibilità dei parametri urbanistici, previsti nella suddetta zona, con le norme contenute nella Legge 2/2/74 n. 64 e successivi D.M. All'interno di questa area è previsto un intervento di ristrutturazione per le opere interne ed un risanamento di tipo conservativo. (all.3)

8. *"riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".*

Dall'esame della documentazione fornita al sottoscritto C.T.U. ed in particolare nell'Atto di pignoramento immobiliare del 29/07/2011 a favore della "ITALFONDIARIA S.p.A – quale procuratrice PNB PARIBAS PERSONAL FINANCES.p.A", si evince che il valore della controversia è pari a € 70.506,72, per le causali meglio specificate nel sopra citato atto.

Si riportano di seguito formalità, vincoli e oneri che non risulteranno opponibili all'acquirente e che risultano gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento (come si evince dalla *Relazione ipocatastale* relativa alla procedura esecutiva intrapresa dalla "PNB PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.A" nei confronti del sig.

FORMALITA' IPOTECARIE PREGIUDIZIEVOLI

- 1) *Ipoteca del 8/5/2008 ai n.ri. 5048/26543 a favore di BANCA UCB SPA, dipendente da mutuo;*
- 2) *Pignoramento trascritto del 23/12/2011 ai n.ri 46140/62471 a favore di BNP PERSONAL FINANCE SPA;*

Oltre alle formalità sopra citate, direttamente gravanti sull'immobile oggetto di stima, nella relazione notarile allegata agli atti, si riscontrano trascrizioni ed osservazioni relative ai precedenti intestatari, qui non trascritte ed alle quali si rimanda.

Per quanto concerne le osservazioni riportate nella relazione ipocatastale, si ritiene opportuno riportarne uno stralcio:

*Dalle visure effettuate è risultato che alla data del 8/5/2008 acquisto da
, sul quale grava il provvedimento citato.*

INTERVENTO DI PROCEDURA IMMOBILIARE

- ✓ **Istanza di intervento della PNB PARIBAS PERSONAL FINANCE S.p.a,** nella procedura dell'esecuzione immobiliare n. 172/2011 in danno di
, in quanto creditrice della somma complessiva di euro 70.506.72. La BNP Paribas Personal Finance S.p.A, subentrata in virtù di procura speciale in data 20 novembre 2009 nei rapporti attivi e passivi della ITALFONDIARIO S.p.A in liquidazione coatta amministrativa, a rogito del Notaio Paolo Sala di Milano per il compimento di tutte le attività nei confronti del debitore esecutato il sig.

- ✓ Con **Atto di Precetto del 11 maggio 2011** la ITALFONDIARIO S.p.A si costituiva in giudizio contro
, nel procedimento di espropriazione immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Termini Imerese, annotato al n. 172/2011 R.G.ES, promosso dalla BNP Paribas Personal Finance S.p.A.

- ✓ Con **Atto di mutuo ipotecario fondiario del 30/04/2008 n. 6950 del Repertorio n. 2517 in Notar dott. Claudio Rocca in Palermo, la Banca UCB**

S.p.A. oggi chiamasi Paribas Personal Finance deliberava di accordare al sig. _____, il mutuo richiesto per la somma di euro 60.000,00 per l'acquisto dell'immobile oggetto del suddetto procedimento, da estinguere in anni tredici;

A fronte del protratto inadempimento, la società ITALFONDIARIO S.p.A nella qualità di procuratrice della BNP Paribas Personal Finance nella procedura dell'esecuzione immobiliare n. 172/2011 in danno di _____ dichiarava di essere creditrice nei confronti del debitore della somma complessiva di **euro 70.506,72** oltre interessi.

Nella circostanza il predetto precetto è rimasto infruttuoso e pertanto la società esponente ha notificato atto di pignoramento immobiliare nei confronti del debitore sull'immobile sito in Via Girolamo Cardinalen.9, sito nel Comune di Alia (Pa), composto da n. vani 4 più accessori, **rivendicando il diritto di proprietà per l'intero sull'immobile di seguito descritto.**

Detto ente, chiedeva di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita dei beni di proprietà del debitore esecutato, secondo il rango di appartenenza; il tutto depositato in Cancelleria presso il Tribunale di Termini Imerese il 25.10.2011.

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 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, co. 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, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85".

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Alia (Pa), in data **24.01.2013** e in data **23.04.2013** e in data **4/07/2013**, relativamente al corpo di fabbrica dove ricade all'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U ha potuto riscontrare quanto segue:

✓ Che l'immobile oggetto del suddetto procedimento ricade all'interno del centro storico di Alia e precisamente nella Zona denominata "A" del PRG attualmente vigente presso il Comune di ALia, pertanto poiché l'immobile è riconducibile alla data di costruzione antecedente il 1942 lo stesso non è soggetto a rilascio di Concessione Edilizia e di Certificato di Agibilità.

Dalla disamina della documentazione allegata e degli elementi raccolti in sede di sopralluogo, la scrivente ha constatato che, l'attuale consistenza del bene oggetto di stima, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra dell'edificio oggetto di pignoramento, accessibile dal corpo di scala interno, prospiciente la Via Girolamo Cardinale sito in Alia (PA), è conforme all'immobile visionato in sede di sopralluogo.

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)".

Nel caso di pignoramento in oggetto, risulta sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile *de quo* per la piena proprietà dell'odierno esecutato.

11. "ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore, *acquisisca* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale".

Come già esposto in precedenza, il debitore esecutato risulta celibe e pertanto unico proprietario dell'immobile per la quota 1/1 per il diritto di proprietà, attualmente lo stesso immobile risulta disabitato.

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 \

Ai fini della valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento e quindi della relativa determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di valutazione del bene il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto).

L’utilizzo del metodo di **stima sintetica**, è oggi giorno il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione, si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico; il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la *superficie*.

Tanto premesso, la scrivente ha proceduto alla determinazione del *più probabile valore di mercato* dell’immobile in oggetto col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie, sulla base dei dati forniti dai borsini immobiliari quali:

- *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio – Anno 2012/Semestre 2 – Comune di ALia: Zone del centro storico B1*(*cf. all. 6*²)

² L’unico elemento di raffronto per la valutazione del bene in oggetto è costituito dai valori forniti dalla suddetta banca dati, allegati alla presente relazione (*cf. all. 6*), in quanto l’immobile *de quo* ricade in un segmento di mercato (particolare sezione del mercato a cui afferisce un gruppo di immobili che hanno caratteristiche simili a quelle del bene oggetto di valutazione, e che quindi possono essere confrontati con esso) non particolarmente richiesto, e di conseguenza non è stato possibile disporre, ai fini della valutazione economica, di ulteriori elementi di riscontro. Tuttavia le fonti di rilevazione utilizzate dalla sopra citata Banca Dati (come riportato dalla stessa Agenzia del Territorio) sono: *le agenzie immobiliari, stime interne dell’Agenzia, aste, atti di compravendita se indicanti valori significativamente diversi dal valore catastale, offerte pubblicate, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l’apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici Rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria (FIAIP e FIMAA).*

Al valore preso come base saranno applicati dei *coefficienti riduttivi e differenziazione* (cfr. all. 8) per tenere conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che contraddistinguono l'immobile in oggetto.

Allo stato di fatto l'immobile per cui si procede, destinato a civile abitazione, che si sviluppa su tre elevazioni e che secondo le attuali norme di attuazione del P.R.G. Comunale, ricade nell'area "A" del centro storico di Alia (Pa), si presenta in buone condizioni di manutenzione, con infissi esterni e persiane in legno, rivestimenti in ceramica per i bagni e marmette di cemento antiche per i pavimenti, le porte interne in legno allo stato originario presentano vetri colorati originali dell'epoca, e stucchi in gesso sui soffitti.

In base alle quotazioni medie di mercato correnti degli immobili siti nel Comune di Alia in via Girolamo Cardinale n.9, relative alle **abitazioni civili**, la quotazione unitaria in Euro/mq riferito alla superficie lorda (*superficie commerciale*) dell'immobile oggetto di stima, può verosimilmente assumersi pari a **€760,00 al mq commerciale** (cfr. all. 6: *Banca dati delle quotazioni immobiliari* dell'Agenzia del Territorio).

Alla superficie lorda rilevata, al fine di redigere la stima comparativa del bene pignorato, sono stati applicati i seguenti *coefficienti di differenziazione o coefficienti riduttivi*, ossia di correzione delle quotazioni medie:

- coefficienti di *età, qualità e stato di manutenzione degli immobili* (servono per correggere la quotazione media di mercato delle *abitazioni nuove* risultante per la città e la zona corrispondenti, quando l'edificio oggetto di stima *non è nuovo*); il coefficiente applicato nel caso specifico (età dell'edificio: *41 - 60 anni*; qualità dell'edificio: *signorile*; stato: *buono*)³ corrisponde a **0,70**;

³ Qualità *medio*: architettura di carattere medio-popolare, buona qualità di costruzione, pianerottoli in comune con più di due unità immobiliari, soggiorno medio, bagno completo di accessori, privo di riscaldamento autonomo,); Stato di manutenzione *mediocre*: quando siano necessarie opere di manutenzione e riparazione sia ordinarie che straordinarie di costo notevole. Si precisa che tali coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione riguardano l'edificio nel suo insieme, la sua facciata, atrio, parti e impianti comuni oltre le qualità generali della costruzione.

- coefficiente delle pertinenze, balconi scoperti: 0,25;
- terrazze a livello scoperte 0.25;

Calcolo della **superficie commerciale** mediante applicazione dei **coefficienti riduttivi** sopra indicati:

CALCOLO SUP. COMMERCIALI		
Piano Terra	mq. 32,72 x 0,70 =	Mq 25
Piano Primo	mq. 35,72 x 0,70=	Mq 25
Piano Secondo	mq. 35,72 x 0,70=	Mq 25
Piano Terzo	mq. 7,08 x 0,70=	Mq 4,96
Balconi	mq 2,86 x 0,70 x 0,25=	Mq 0,50
Terrazzo	Mq 6,88 x 0,70 x 0,25=	Mq 1,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		Mq 81,66

Valutazione dell'immobile attraverso la stima sintetica:

mq. 81,66x €mq. 760,00= €62.061,00

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sito in Alia, via Girolamo Cardinale n.9 palazzina composta da tre piani fuori terra, al netto delle decurtazioni e detrazioni, arrotondato per difetto, risulta pari ad **€ 62.000,00** (euro sessantaduemila/00).

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)".

PARTE RIEPILOGATIVA

L'immobile oggetto di pignoramento, si sviluppa su tre elevazioni fuori terra ed è accessibile da un corpo di scala interno, sito in Alia (PA), via Girolamo Cardinale n. 9, identificato al N.C.E.U al foglio 500 particella 1061 sub. 1, categoria A/4 classe 4, la cui consistenza risulta di vani 4,5 Rend. Catast. €197,54. Detto immobile risulta confinante:

- A Nord con detta via Cardinale;
- Con proprietà e con aventi causa e con aventi causa di
- Con particella 1062 e particella 3079;

Il bene oggetto di stima, è di proprietà del sig. _____, nato _____, il _____, pervenuto per atto di compravendita pervenuto per atto di compravendita a rogito del Dott. Claudio Rocca, Notaio, datato 30 aprile 2008 Rep. n. 26542/18193 trascritto a Palermo il giorno 8/05/2008 ai n. ri 26542/18193, ed è così individuato: unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Alia (PA), identificato oggi, a seguito del sopra citato aggiornamento al Foglio di mappa 500 particella n.1061 sub.1.

Per ciò che concerne le caratteristiche estrinseche relative all'ubicazione del fabbricato in oggetto, esso insiste in un'area ubicata in prossimità della piazza S. in un'area ubicata all'interno del centro storico nella parte a monte del paese (Alia alta) tra la Via Pernice e la Via Armando Diaz, in prossimità della Piazza Duomo.

Il corpo di fabbrica sopra citato ricade in zona "A" del vigente P.R.G comunale, si trova ubicato tra la Via Pernice e la Via Armando Diaz, in prossimità della Piazza Duomo., è ha un'esposizione nord – est un solo fronte libero, lungo la Via Girolamo Cardinale. L'epoca di realizzazione dell'intero fabbricato, risale agli anni quaranta e, allo stato di fatto il corpo di fabbrica presenta buone condizioni di conservazione.

L'immobile sopra descritto è composto da tre elevazioni fuori terra adibite ad abitazione.

L'accesso all' unità immobiliare, avviene tramite un corpo scala interno prospiciente la Via Girolamo Cardinale, detto corpo scala risulta rifinito con marmo del tipo botticino.

L'appartamento oggetto del presente procedimento, adibito a civile abitazione, del fabbricato sopra descritto, ha una superficie calpestabile complessiva rilevata pari a **mq 62,56**, si compone allo stato attuale di:

Piano terra:

Una **cucina** di **mq 15.32**, un disimpegno di **mq 1.1**, un locale bagno di **mq 0.75**, un locale lavanderia di **mq 3.87**. **Altezza vano H=2.93**

Piano Primo:

Una **camera da letto** di **mq 15.08**, **disimpegno mq 3,98** un balcone **di mq 1.45**.
Altezza vano H=3.23

Piano Secondo:

Una camera da letto di **mq 16.94**, un disimpegno di **mq 1.03**, un bagno di **mq 3.32** e un **balcone di mq 1.45**. **Altezza vano H=2.63**

Piano Terzo

Disimpegno **mq 1.17 H=3.27**, e Terrazzo **mq 5.63**.

L'altezza media di detti vani è pari a mt. 2.80.

Le caratteristiche interne dell'appartamento *de quo*, si possono così riassumere:

- pavimenti in marmette di cemento antiche (*cf.* all. **2**);
- rivestimento con piastrelle in ceramica del bagno e cucina (*cf.* all. **2**: foto)
- infissi esterni in legno, provvisti di persiane e vetri privi di caratteristiche termiche particolari (*cf.* all. **2**: foto n.)
- stucchi in gesso nei soffitti;
- porte di legno e vetri colorati del periodo di appartenenza dell'immobile;

- corrimano del corpo scala in ferro battuto e legno;
- tinteggiatura di pareti e soffitti,
- copertura del tetto con coppi di cotto tradizionali.

Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti, i dati catastali e gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, effettuato in data 24/01/2013 ed in data 23/04/2013, ha potuto constatare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

Lo scrivente C.T.U., dalla disamina degli atti depositati, ha ritenuto necessario effettuare alcuna attività inerenti variazioni per l'aggiornamento al catasto, in quanto l'immobile de quo risulta regolarmente censito in catasto al foglio 500 p.IIa 1061 ma privo di planimetria.

La scrivente pertanto ha predisposto la documentazione tecnico amministrativa, relativa all'aggiornamento catastale mediante presentazione di Variazione Catastale per Ampliamento, Diversa distribuzione degli Spazi Interni e Toponomastica, relativo all'immobile sito nel Comune di Alia in Via Girolamo Cardinale n.9 piano (T 1-2 e 3), identificato al foglio di mappa 500 particella n.1061 e sottoposto dall'autorità giudiziaria all'asta.

L'immobile attualmente risulta libero in quanto il sig. _____, odierno debitore esecutato, risulta residente a Catania.

Il debitore esecutato, dalla documentazione agli atti risulta celibe ed unico proprietario dell'immobile per l'intera quota 1/1.

Il sottoscritto C.T.U., esaminati gli atti, i dati catastali e gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, effettuato in data 24/01/2013 ed in data 23/04/2013, ha potuto constatare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento.

A seguito di accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico competente del Comune di Alia (Pa), in data **24.01.2013** e in data **23.04.2013** e in data **4/07/2013**, relativamente al corpo di fabbrica dove ricade all'immobile pignorato, lo scrivente C.T.U ha potuto riscontrare quanto segue:

✓ Che l'immobile oggetto del suddetto procedimento ricade all'interno del centro storico di Alia e precisamente nella Zona denominata "A" del PRG attualmente vigente presso il Comune di ALia, pertanto poiché l'immobile è riconducibile alla data di costruzione antecedente il 1942 lo stesso non è soggetto a rilascio di Concessione Edilizia e di Certificato di Agibilità.

Dalla disamina della documentazione allegata e degli elementi raccolti in sede di sopralluogo, la scrivente ha constatato che, l'attuale consistenza del bene oggetto di stima, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra dell'edificio oggetto di pignoramento, accessibile dal corpo di scala interno, prospiciente la Via Girolamo Cardinale sito in Alia (PA), è conforme all'immobile visionato in sede di sopralluogo.

STIMA IMMOBILIARE

Ai fini della valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento e quindi della relativa determinazione del prezzo base di vendita, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico comparativo (per confronto diretto).

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sito in Alia, via Girolamo Cardinale n.9 palazzina composta da tre piani fuori terra, al netto delle decurtazioni e detrazioni, arrotondato per difetto, risulta pari ad € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00).

14. "estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni (cfr. all.2)".

Nella speranza di avere bene e fedelmente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli.

Allegati:

- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Allegato fotografico
- 3- Documentazione Comune di Alia
- 4- Estratto di mappa 1:1000 e visure
- 5- Rilievo planimetrico manufatto scala 1:100
- 6- Banca dati quotazioni immobiliari
- 7- Documentazione DOCFA

Cefalù, 10.08.2013

Il C.T.U
Arch. Daniela Marcianò