
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

Procedura esecutiva n. 154/2012 R.G.E.I.

Promossa da

Unicredit - S.p.A.

Contro

Tecnico Incaricato:

Arch. Vincenza Lo Manto

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -
--

- Data conferimento dell'incarico e giuramento : 11/11/2013.
- Termine di scadenza per il deposito della C.T.U. il 17/02/2014
- Udienza fissata: 02/04/2014

Premessa

La Unicredit s.p.a., con sede in Roma via Alessandro Specchi n.16, iscritta all'albo delle banche al n.02008.1, società capogruppo del gruppo bancario Unicredit, in persona del suo procuratore speciale, dott. ***** , in virtù dei poteri conferitegli con procura del 02/02/2012, in Notaio Alfonso Aiello di Milano, rappresentata e difesa dall'avvocato *****con studio in Palermo in via ***** elettivamente domiciliata in Palermo come sopra indicato presso lo studio dello stesso avv. ***** L'Unicredit S.p.A. con atto di precetto notificato in data 15/06/2012, ha intimato al sig. ***** ***** il pagamento della complessiva somma di € 115.422,91 oltre gli

interessi di mora maturati e maturandi e le spese consequenziali, dando nel contempo con il medesimo atto notificato in data 16/07/2012 alla comproprietaria sig.ra *****; avviso per i fini di cui all'Art.603 c.p.c. – Che tale intimazione è rimasta senza effetti decorso infruttuosamente il termine indicato nell'atto di precetto, l'Unicredit S.p.A., onde soddisfare il proprio credito, intende sottoporre a pignoramento l'immobile sottoelencato di proprietà del debitore sig. ***** nato il *****a *****(PA) e del coniuge quale comproprietaria sig.ra ***** nata a *****(PA) il *****; entrambi residenti in ***** via *****;

La Unicredit S.p.A. con atto di pignoramento notificato il 31/08/2012 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Palermo il 25/09/2012 ai nn. 41041/32741, ha proceduto ad espropriazione immobiliare in danno dei predetti signori

:

- *Immobile sito in Termini Imerese via Roma n.60 al secondo e terzo piano, si compone di 4 vani e accessori (mq156) riportato all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.IIa 1100 sub. 8.*



Quesiti rassegnati dal G.E.

- 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 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 storicoartistico, 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, 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 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;**

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 02/04/2012, ossia il 17/02/2014.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 20/11/2013 convocava le parti per un sopralluogo da effettuarsi il giorno 30/11/2013 alle ore 10,30, con appuntamento in via Roma n°60 a Termini Imerese presso l'immobile oggetto di procedura. Nella suddetta data, in cui hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali sul posto si sono ritrovati la sottoscritta, il sig. ***** collaboratore del C.T.U., la sig.ra ***** coniuge del sig. ***** Alle operazioni hanno

presenziato anche i signori *****e la moglie *****
*****i quali hanno dichiarato di essere residenti al secondo piano
dell'immobile in oggetto, insieme alla figlia *****e al suocero *****;
inoltre dichiarano di abitare a titolo gratuito nell'immobile. Nella circostanza il
C.T.U. verificata la consistenza dell'immobile, prese le opportune misurazioni e
scattate le foto, ha potuto così concludere le operazioni peritali.

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 fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Nota di trascrizione e atto di avviso di espropriazione ex art.498 c.p.c.

Il C.T.U. ha acquisito per una corretta identificazione dei beni presso l'Agenzia del Territorio di Palermo:

- Lo stralcio di mappa catastale.
- Planimetria catastale del fabbricato.
- Visure catastali aggiornate

- Visura catastale storica

Presso l'ufficio Tecnico del comune di Termini Imerese (PA) il C.T.U. ha fatto richiesta:

- Della regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto, nonché ha verificato l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi (a cui rimanda dopo)

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.

- **Immobile sito a Termini Imerese ubicato in via Roma, 60 al secondo e terzo piano, si compone di 4 vani e accessori riportato all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.IIa 1100 sub. 8, cat.A3, classe 2, consistenza 8,5 vani.**



L'immobile interessato è ubicato nel comune di Termini Imerese a 31km da Palermo sulla costa della Sicilia occidentale. Termini Imerese si presenta tra le pendici del monte San Calogero, riserva naturale orientata (1326 m)da una parte e il mare dall'altra che la rende una delle più interessanti cittadine della costa, città marinara ricca di storia, d'arte nonché importante stazione termale, località commerciale, industriale e anche centro di turismo e soggiorno. L'immobile è collocato nel cuore dell'antico centro storico del comune di Termini Imerese, si affaccia su via Roma un imponente e storica scalinata di impianto ottocentesco che collega la parte alta della città con la parte bassa. Su questa via si affacciano per lo più case a torre di non grande dimensione eccezione fatta per qualche casa medio borghese ed un grande edificio ex convento dei gesuiti adibito in passato a Tribunale oltre ad edifici storici tra cui una torre medioevale. L'immobile oggetto di stima è di proprietà del sig.*****
*****e del coniuge, quale comproprietaria, sig.ra *****; è ubicato nella parte bassa della via Roma. L'edificio è accessibile da via Roma, 60 e dall'ingresso secondario di via Messineo [foto 3; 4]. Detto immobile risulta confinante a nord/est con via Roma, a sud/est con via Messineo, a est con proprietà di *****e ad ovest con proprietà di *****. L'edificio, come si può vedere dal p.r.g. ricade in Zona A, zone residenziali storiche, dove troviamo edifici la cui costruzione risale al secolo scorso e comunque prima del 1942 antecedente all'entrata in vigore della legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942, nel caso dell'immobile in questione la costruzione risale al secolo scorso anche se nel tempo sono state effettuate opere di manutenzione, allo stato di fatto il corpo di fabbrica in alcune parti presenta discrete condizioni di conservazione, la facciata principale è in buono stato di conservazione [foto 3] mentre la facciata posteriore su via Messineo è in pessime condizioni [foto 4]. L'edificio sopra descritto è composto da cinque elevazioni fuori terra di cui un piano terra che si affaccia su via Roma e l'ultimo piano adibito a piccolo terrazzo. L'edificio è costruito in muratura portante con soffitti a volta, l'accesso alle unità abitative avviene tramite un corpo scala comune [foto 5]. L'immobile

oggetto del presente procedimento, adibito a civile abitazione, è composto dal piano secondo, da un soppalco tra secondo e terzo piano che funge da ripostiglio, dal terzo piano e da un piccolo terrazzo posto al quarto piano, si affaccia tramite balconi su via Roma e sul retro in via Messineo tramite finestre ed un piccolo balcone, è arieggiato e luminoso. Il Secondo piano attualmente abitato è in buono stato conservativo, le rampe di scala che portano al piano sono in buone condizioni e rivestite in marmo con soffitto a volta [foto 5], ha una pianta regolare ed è composto da una cucina soggiorno a cui si accede direttamente dal ballatoio della scala [foto 5;7;8;9;10], un bagno lavanderia posto in parte nel sottoscala, con accesso dalla cucina-soggiorno [foto 11;12;13], una camera da letto, un piccolo bagno con vasca e un ripostiglio ai quali si accede dalla camera da letto [foto da 14 a 22]. La camera da letto e la cucina soggiorno prendono luce tramite balconi che si affacciano su via Roma mentre il bagno-lavanderia, il bagno ed il ripostiglio prendono luce tramite finestre che si affacciano su via Messineo.

Le caratteristiche interne del secondo piano si possono riassumere:

- Pavimento della cucina-soggiorno e del bagno lavanderia in ceramica pavimento della camera da letto, del bagno e del ripostiglio in segato di marmo.
- Rivestimento pareti sia del bagno che della cucina con piastrelle in ceramica
- Tinteggiatura pareti e soffitti in buone condizioni, i soffitti sono a volta e sono decorati con dipinti che riproducono quelli che dovevano essere in origine.
- Infissi in legno con persiane porte in legno verniciate e porta di ingresso in metallo verniciato.
- Impianto elettrico sottotraccia a norma.
- Non provvisto di allacciamento per il gas metano
- impianto di climatizzazione in entrambi gli ambienti più grandi
- Scalda acqua per servizi igienici e cucina, elettrico

Tra il secondo ed il terzo piano dopo una rampa di scale vi sono due locali realizzati rispettivamente, uno nello spazio tra la volta del piano secondo e il solaio del piano terzo, usato come ripostiglio ed illuminato da una finestra che si affaccia su via Messineo; l'altro realizzato nel sottoscala tra le due rampe di collegamento tra il secondo ed il terzo piano, anche questo usato come ripostiglio e stanza di lavoro, prende luce da una finestra che si affaccia su via Messineo [foto 23;24;25;26].

Dimensioni piano secondo + soppalco:

- Superficie netta mq 86
- **Superficie commerciale mq 109**

Superficie commerciale = Sup. netta + 100% superfici pareti interne + 100% superfici pareti perimetrali non condivise + 50% superfici pareti perimetrali condivise + 25% superfici balconi scoperti.

Il terzo piano attualmente non è abitato è in pessimo stato conservativo, le rampe di scala che portano al piano non sono in buone condizioni soprattutto le pareti e la volta mentre i gradini sono rivestiti in marmo e in discrete condizioni [foto 27], ha una pianta regolare ed è composto da un ingresso disimpegno da dove si accede ad un ambiente ampio che potrebbe avere funzione di soggiorno con tetto a volta e prende luce tramite un balcone che si affaccia su via Roma [foto da 28 a 33], tramite una porta a due ante in legno verniciato, si accede ad un ambiente con tetto a volta che tramite una parete mobile in legno e vetro è stato diviso in due creando una stanza grande che potrebbe avere funzione di camera da letto che prende luce da un balcone che si affaccia su via Roma [foto 39;40] e dall'intercapedine del muro portante esterno è stato ricavato un piccolo ripostiglio, l'altra stanza più piccola divisa dalla parete mobile [foto da 34 a 38] si affaccia tramite balcone su via Messineo [foto 41;42]; il disimpegno che collega l'ingresso con il sopracitato ambiente funge da lavanderia e angolo cottura, da qui si accede ad un piccolo bagno che è stato realizzato a sbalzo sulla facciata in via Messineo, le condizioni di questo bagno sono precarie e andrebbe ristrutturato, da una scala posta nella

lavanderia angolo cottura, si accede ad un terrazzo posto al quarto piano ma vista l'impraticabilità di tale scala non è stato possibile visionare il terrazzo [foto da 43 a 49].

Le caratteristiche interne del terzo piano si possono riassumere:

- Pavimento dell'ambiente soggiorno in cotto smaltato che successivamente è stato rivestito con una pellicola di pvc adesiva, pavimento delle camere in graniglia di cemento, del bagno e della lavanderia angolo cottura in ceramica
- Rivestimento pareti sia del bagno che della cucina con piastrelle in ceramica
- Tinteggiatura pareti e soffitti pessime condizioni, i soffitti sono a volta mentre alcune parti dei controsoffitti all'ingresso e nella lavanderia sono in pessime condizioni.
- Infissi in legno con persiane, porte in legno verniciate e porta di ingresso in metallo verniciato.
- Impianto elettrico esterno e non a norma.
- Non provvisto di allacciamento per il gas metano

Dimensioni piano terzo + terrazzo 4p.:

- Superficie netta mq 70
- **Superficie commerciale mq 88,50**

Superficie commerciale = Sup. netta + 100% superfici pareti interne + 100% superfici pareti perimetrali non condivise + 50% superfici pareti perimetrali condivise + 25% superfici balconi scoperti e terrazze.

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.

Corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento ed i beni.

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.

Il C.T.U. non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito in quanto i fabbricati sono regolarmente accatastati. Il C.T.U. confrontando il rilievo del fabbricato fatto sul luogo e la planimetria catastale del fabbricato depositata al catasto, non ha rilevato discordanze di particolare rilievo.

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.

Ai sig.ri ***** e ***** , l'immobile sopra descritto è pervenuto per averlo acquistato, in regime di comunione legale dei beni, giusto atto di vendita in Notaio ***** di Bagheria del 27/04/1993, trascritto a Palermo in data 13/05/1993 ai nn. 19041/14276 da potere di ***** e ***** . L'immobile, al secondo piano, risulta occupato dal sig. ***** ; il quale dichiara che vi abita a titolo gratuito insieme alla moglie ***** , la figlia ***** ed il suocero ***** , dichiarazione confermata anche dalla sig.ra ***** anche essa presente al sopralluogo. Il C.T.U. ha chiesto alla sig.ra ***** e al sig. ***** di fornire il contratto, richiesta che è stata disattesa.

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

I sig.ri ***** e ***** , sono in regime di comunione legale dei beni.

7) 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.

L'immobile in oggetto ricade in Zona A del vigente P.R.G. pertanto i vincoli sono quelli di rispetto delle normative riguardanti il centro storico, "zona omogenea di tipo A" e di Soprintendenza.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 23/03/1993 ai nn.11455/1546 a garanzia del contratto di mutuo del 18/03/1993 stipulato in favore dei sig.ri ***** e ***** dal notaio ***** di Bagheria a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Palermo.

Trascrizioni:

- Pignoramento immobiliare notificato il 31/08/2012, trascritto il 25/09/2012 ai nn.41041/32741, a favore della Unicredit S.p.A. con sede a Roma.

9) 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.

A seguito di accertamenti svolti presso l'ufficio tecnico competente del Comune di Termini Imerese risulta:

- L'immobile sito in via Roma n°60 come il C.T.U. ha accennato in precedenza, ricade in Zona A – zona territoriale omogenea A che comprende il centro storico della città di Termini Imerese come risulta dal vigente P.R.G. Agli atti dell'ufficio tecnico del comune di Termini Imerese non risulta essere stato rilasciato un certificato di abitabilità per l'immobile in questione, in quanto lo stesso è stato realizzato antecedentemente alla legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e non risulta essere stato interessato da progetti di ristrutturazione edilizia che abbiano introdotto trasformazioni sostanziali alle condizioni di salubrità, tali da ritenere necessaria l'autorizzazione di abitabilità.

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).

Il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà del sig. *****
rispettivamente:

- Per la quota di 1/1 piena proprietà per l'immobile sito a Termini Imerese ubicato in via Roma, 60 riportato all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.IIa 1100 sub. 8.

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

Il C.T.U. non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

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).

L'immobile oggetto di stima composto da due piani più accessori, ha uno stato conservativo e tipo di finiture diverse tra il secondo ed il terzo piano infatti il secondo piano è in buono stato conservativo ha buone finiture e così come si trova potrebbe essere abitato visto che è disimpegnato rispetto al terzo piano. Il terzo piano e la terrazza posta al quarto piano, invece sono in pessimo stato conservativo e necessitano di una manutenzione straordinaria prima di poter essere utilizzato come abitazione. Per tale motivo il C.T.U. procederà a dare una stima separata per i due piani e unitaria per l'intero immobile.

I 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 Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2013. 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:

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

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo 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, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari relativo al primo semestre del 2013, pubblicato dall'Agenzia del Territorio risultano i seguenti dati:

- Comune di Termini Imerese, zona B1, centrale/centro storico, dove ricade l'immobile sito in Via Roma n°60: Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale ha un valore di mercato per superficie lorda, da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di €1150,00/mq.

Il C.T.U. ha anche consultato alcune agenzie immobiliari che agiscono nel territorio da anni, quali Tecnocasa e Arco immobiliare, oltre ad aver preso informazioni nel territorio per confrontare le valutazioni di vendita di immobili con le stesse caratteristiche e ricadenti sulla stessa via o in prossimità, effettuati negli ultimi 12 mesi, per poter fare un raffronto e poter adottare un valore di stima più vicino possibile alla realtà del territorio, la loro quotazione media per un immobile di caratteristiche simili al piano secondo dell'immobile oggetto di stima, del comune di Termini Imerese, zona A del vigente P.R.G. in via Roma dove è ubicato l'immobile, è di € 550,00/mq e per quanto riguarda l'immobili nella stessa zona con stato conservativo pessimo come il terzo piano dell'immobile in questione, la quotazione media è di € 350,00/mq.

Il C.T.U. per quanto riguarda il secondo piano + il soppalco dell'immobile di Via Roma n.60 ha adottato il valore medio di € 550,00/mq; non verrà adottato un indice di vetustà in quanto i valori medi di riferimento riguardano immobili con stesse caratteristiche e stato di conservazione.

Stima:

- **Superficie commerciale del secondo piano + accessori: mq 109**

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali aggiornati	Valore unitario al mq	Stima in Euro
1 Piano 2°+ accessori	Immobile sito a Termini Imerese, Via Roma n.60, all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.IIa 1100 sub. 8. Il 2° piano + acc. ha una superficie commerciale di mq109	1/1	Foglio MU particella 1100 sub 8	550,00	59.950,00

stima definitiva per il secondo piano e gli accessori dell'immobile sito a Termini Imerese via Roma n.60: € 59.950,00

Il C.T.U. per quanto riguarda il terzo piano più terrazzo dell'immobile di via Roma 60 ha adottato il valore medio di € 350,00/mq; non verrà adottato un indice di vetustà in quanto i valori medi di riferimento riguardano immobili con stesse caratteristiche e stato di conservazione.

Stima:

– **Superficie commerciale del piano terzo + terrazzo mq 88,50**

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali aggiornati	Valore unitario al mq	Stima in Euro
1 Piano 3°+ terrazzo	Immobile sito a Termini Imerese, Via Roma n.60, all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.Ila 1100 sub. 8. Il 3°piano+terrazzo ha una superficie commerciale di mq 88,50	1/1	Foglio MU particella 1100 sub 8	350,00	30.975,00

Stima definitiva per il terzo piano e il terrazzo posto al 4° piano dell'immobile sito a Termini Imerese via Roma n.60: € 30.975,00

Pertanto la stima dell'intero immobile sito a Termini Imerese in via Roma n°60 al secondo e terzo piano + accessori e di: € 59.950,00 + € 30.975,00

Totale: €90.925,00 cifra tonda: € 90.900,00

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, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

Riepilogo:

- Immobile sito a Termini Imerese ubicato in via Roma, 60 riportato all'N.C.E.U. del Comune di Termini Imerese al foglio MU, part.Ila 1100 sub. 8 piano secondo, terzo + accessori e terrazzo. nella quota di 1/1

Stima : € 90.900,00

14) Estragga reparto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

In calce alla relazione la S.V. troverà il CD con all'interno la copia della relazione, della parcella, delle lettere di convocazione e di tutte le fotografie in formato JPEG.

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato.

Termini Imerese, li 17 Febbraio 2014

Il C.T.U.

Arch. Vincenza Lo Manto

Alla presente sono acclusi:

Allegato n. 1: Stralcio di mappa catastale scala 1:1000; planimetria catastale immobili scala 1:200; visure catastali aggiornate; risposta alla richiesta di certificato di abitabilità acquisita presso il comune di Termini Imerese, stralcio del P.R.G. del comune di Termini Imerese e stralcio del regolamento edilizio; verbale; lettera di trasmissione e lettere di convocazione.

Allegato n. 2 : Tabelle estimative edite dall'Agenzia del Territorio

Allegato n. 3 : Planimetrie dello stato di fatto, scala 1:100; e fotografie.

Parcella con nota spese.