

---

***TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE***

*Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari*

---

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Dott.ssa EMANUELA PIAZZA**

**Procedura esecutiva n. 34/2015 R.G.**

Promossa da  
**UNICREDIT s.p.a.**  
Contro  
"A"

C.T.U.:  
**Arch. Teresa Bonadonna**

**- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -**

- Relazione di Stima
- Allegati



---

# TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

*Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari*

---

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**Dott.ssa EMANUELA PIAZZA**

Procedura esecutiva n. 34/2015 R.G.E.I.

Promossa da

**UNICREDIT s.p.a.**

Contro

**“A”**

**Tecnico Incaricato:**

Arch. Teresa Bonadonna

<b>- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -</b>
--

- Data conferimento incarico : 08/10/2015
- Scadenza del termine originario: 45° giorno antecedente l'udienza del 09/02/16 fissata per la determinazione delle modalità della vendita.

### PREMESSA

Con decreto del 23/06/15 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nominava la sottoscritta Arch. Teresa Bonadonna consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione intrapresa dalla UNICREDIT s.p.a. contro “A” e in data 08/10/15 le conferiva l'incarico di procedere alla valutazione degli immobili pignorati e, all'uopo, di rispondere ai seguenti

### 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*

Procedura Esecutiva n. 34/2015

G.E.: Dott.ssa Emanuela PIAZZA

C.T.U.: Arch. Teresa Bonadonna

- Pagina 1 di 15 -



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 documentazioni 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 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 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. **Riferisca** della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonchè 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. 06/06/01 n.380, nonchè 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 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 dei 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 detto incarico il G.E. assegnava alla sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio di procedere alla stima entro il termine perentorio del 45° giorno antecedente l'udienza del 09/02/16 fissata per la determinazione delle modalità della vendita..

### **Sopralluoghi e verbali**

Al fine di dare evasione al mandato conferitole, la sottoscritta C.T.U. convocava, a mezzo pec del 10/10/15, l'Avvocato Ignazio Messina, n.q. di procuratore del creditore procedente “UNICREDIT s.p.a.”, e a mezzo raccomandate A.R. del 10/10/15, il Sig. “A”, n.q. di debitore, e per conoscenza la Sig.ra “B”, n.q. di fidejussore solidale nel contratto di mutuo fondiario del 15/01/08 rep.n.13.338, per sopralluogo da effettuarsi il giorno 27/10/15 alle ore 10,30 dando loro appuntamento in Sciara davanti la Casa Comunale. La Sig.ra “B”, n.q. di compagna del debitore nonché di fidejussore solidale nel contratto di mutuo fondiario del 15/01/08 rep.n.13.338, in data 26/10/15 contattava telefonicamente la sottoscritta comunicandole la probabile possibilità del Sig. “A” a non potere presenziare alle operazioni peritali che si sarebbero svolte il giorno seguente. Il giorno della convocazione la sottoscritta C.T.U., recatasi sul luogo convenuto all'ora indicata, non essendosi presentata alcuna delle parti alle ore 11-15 chiudeva il verbale.

Procedura Esecutiva n. 34/2015

G.E.: Dott.ssa Emanuela PIAZZA

C.T.U.: Arch. Teresa Bonadonna

- Pagina 3 di 15 -



In data 28/10/2015 la sottoscritta C.T.U. convocava nuovamente, a mezzo pec, l'Avvocato Ignazio Messina, n.q. di procuratore del creditore procedente "UNICREDIT s.p.a.", e a mezzo raccomandate A.R., il Sig. "A", n.q. di debitore, e per conoscenza la Sig.ra "B", n.q. di fidejussore solidale nel contratto di mutuo fondiario del 15/01/08 rep.n.13.338, per sopralluogo da effettuarsi il giorno 13/11/15 alle ore 10,00 dando loro appuntamento in Sciara davanti il fabbricato oggetto di pignoramento sito nella via Ameglio nn.3/5.

La sottoscritta recatasi sul luogo convenuto, il giorno stabilito ed all'ora indicata, alla presenza del Sig. "A", della Sig.ra "B" e del Geom. Gaetano Farruggia, n.q. di collaboratore di fiducia della sottoscritta, ha dato seguito alle operazioni peritali di sopralluogo effettuando ricognizione dei luoghi, documentazione fotografica, rilievo planimetrico dell'immobile e redigendo apposito verbale. Alle ore 11-10 la sottoscritta chiudeva il verbale riservandosi di eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini. **(vedi verbali di sopralluogo in allegati )**.

#### **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 documentazioni in atti);*

Il fascicolo per il quale si procede risulta fornito della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c.. Infatti è corredato della certificazione notarile a firma del Notaio Maria Angela Messina del 14/05/15 attestante la storia del dominio ventennale, le risultanze catastali e dei registri immobiliari, relative agli immobili pignorati, effettuate per il ventennio precedente l'atto di pignoramento.

*2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed*



*esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

**LOTTO UNICO** : Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a quattro elevazioni fuori terra di cui l'ultima arretrata con antistante terrazzo sito in Sciara nella via Ameglio nn. 3-5 (**vedi foto satellitare estratta da Google Maps in allegati**). Lo stesso già identificato al C.F. del Comune di Sciara al (**vedi planimetrie catastali già in atti e visure catastali storiche in allegati**)

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1019	1	C/6	4	49 mq	Totale:49 mq	€70,86
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO piano: T				

e al

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1019	3	A/4	3	6 vani	Totale:164 mq Totale escluse aree scoperte: 155 mq	€238,60
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO n.5 piano: T-1-2 -3				

a seguito delle variazioni catastali eseguite dalla sottoscritta (**vedi quanto avanti relazionato al quesito n.4**) risulta identificato al C.F.del Comune di Sciara al

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1019	1	C/6	4	44 mq	Totale:50 mq	€63,63
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO n.3 piano: T				

e al

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1019	3	A/4	3	7 vani	Totale:178 mq Totale escluse aree scoperte: 169 mq	€278,37
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO n.5 piano: T-1-2 -3				



in testa al Sig. "A", proprietà per 1/1 (**vedi visure catastali storiche in allegati**).

L'immobile nella sua interezza,

CONFINANTE A :

Nord : con immobile di proprietà aliena

Sud : con immobile di proprietà aliena

Est : con la via Ameglio

Ovest: con immobile di proprietà aliena,

dal certificato rilasciato dal Comune di Sciara in data 27/10/15 (**vedi allegati**) risulta, in base al PRG vigente, ricadere in zona "A - Edilizia del Centro Storico o di Interesse Ambientale" e risulta altresì ricadente in zona sottoposta a vincolo sismico.

Il fabbricato nella sua interezza, avente una superficie commerciale di

#### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. Lorda	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale
Piano terra ad esclusione del garage	mq 14,95	100%	mq 14,95
Garage al piano terra	mq 49,69	50%	mq 24,84
Piano primo ad esclusione del vano non abitabile	mq 45,90	100%	mq 45,90
Vano non abitabile al primo piano	mq 18,74	60%	mq 11,24
Piano secondo ad esclusione del vano non abitabile	mq 44,43	100%	mq 44,43
Vano non abitabile al secondo piano	mq 20,21	60%	mq 12,13
Piano terzo	mq 40,80	60%	mq 24,48
Balconi e terrazza	mq 35,28	25%	mq 8,82
<b>Sup. commerciale totale</b>			<b>mq 186,79</b>

è composto da (**vedi documentazione fotografica e rilievo planimetrico in allegati**):

- **piano terra**, costituito da un garage di mq 44,20 e da un ingresso di mq 5,80 da cui si diparte la scala interna che porta ai piani superiori. Detti vani, aventi accessi



indipendenti dalla via Ameglio rispettivamente in fregio al numero civico n. 3 e in fregio al numero civico 5, risultano anche collegati a mezzo di un vano porta interno;

- **primo piano**, costituito da un disimpegno di mq 3,74, da una cucina di mq 22,54, da un soggiorno di mq 16,00, da un piccolo ripostiglio di mq 1,82 e da un w.c. doccia di mq 4,69;
- **secondo piano** costituito da un disimpegno di mq 4,40, da n.2 camere da letto rispettivamente di mq 17,41 e di mq 17,46 e da un ripostiglio di mq 8,47 da cui si accede ad un piccolo w.c. di mq 1,12;
- **terzo piano**, costituito da un disimpegno di mq 3,77, da un vano letto di mq 21,50, da un w.c.b. di mq 3,04 e da un terrazzo di mq 25,80.

La scrivente C.T.U. tiene a precisare che dalla concessione edilizia in sanatoria n. 63/2003 prot.n. 8502 rilasciata dal Comune di Sciara in data 21/08/2007 e dal relativo elaborato grafico (**vedi allegati**) **risulta che**, il vano di primo piano attualmente adibito a soggiorno, il vano di secondo piano di mq 17,46 attualmente adibito a letto, i vani di terzo piano attualmente adibiti a letto e a w.c. (**vedi rilievo planimetrico in allegati**) **non possono essere destinati ad usi abitabili.**

Il fabbricato, avente strutture portanti in c.a., solai del tipo latero armati e copertura a falda, risulta in mediocre stato di conservazione. Le rifiniture sono del tipo civile con pavimenti in ceramica fatta eccezione per l'ingresso che risulta pavimentato in segati di marmo e per il garage che risulta in battuto cementizio; scala interna rivestita in segati di marmo; intonaci interni, del tipo civile, tinteggiati; pareti dei w.c. e del ripostiglio di secondo piano rivestite con piastrelle in ceramica così come una parete del vano cucina; porte interne in legno; portone d'ingresso in legno; infissi esterni in telaio in alluminio e vetro singolo con avvolgibili ad eccezione della porta finestra del vano letto di terzo piano che risulta munita di persiana e della porta di accesso al terrazzo che risulta in metallo come la saracinesca di accesso al garage; intonaco esterno con effetto bucciato; gli impianti elettrico e idrico risultano sottotraccia. Il fabbricato inoltre risulta dotato di caldaia alimentata con bombola a gas e da un pannello solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria e di n.2 condizionatori posti rispettivamente nel vano cucina e nel vano letto prospiciente sulla via Ameglio.

Si evidenzia che al terzo piano nel vano scala e nel w.c. si sono riscontrate copiose macchie di umidità oltre che ad estesi fenomeni di condensa (**vedi documentazione fotografica in allegati**). Tale circostanza si è riscontrata, in maniera localizzata, al secondo piano nel





soffitto del ripostiglio ed a parete nel disimpegno (**vedi documentazione fotografica in allegati**).

Si evidenzia inoltre di avere riscontrato al terzo piano la presenza di qualche lesione a soffitto, a parete e a pavimento (**vedi documentazione fotografica in allegati**).

**Relativamente alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato si rimanda a quanto relazionato al quesito 9.**

*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;*

La descrizione contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme all'attuale descrizione dell'immobile, oggetto di pignoramento, e quindi consente l'esatta individuazione dello stesso fatta eccezione per le lievi differenze riscontrate nella descrizione dei vani e nella consistenza catastale del garage.

*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.*

La scrivente C.T.U. ha provveduto ad eseguire:

- relativamente all'unità immobiliare identificata al C.F. al Fg. 7 part.lla 1019 sub 1
  - variazione di toponomastica redigendo e presentando documento docfa presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di Palermo- Territorio –Servizi catastali del 07/12/15 prot.n. PA 0335232 (**vedi allegati**) in quanto l'unità immobiliare catastalmente risultava priva di numero civico (**vedi visura catastale storica in allegati**);
  - variazione per migliore rappresentazione grafica redigendo e presentando documento docfa presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di Palermo- Territorio –Servizi catastali del 16/12/15 prot.n. PA0341384 (**vedi documento docfa con relativa planimetria catastale aggiornata e visura catastale storica in allegati**) in quanto la planimetria catastale già in atti (**vedi allegati**) non risultava conforme all'attuale consistenza catastale;



- relativamente all'unità immobiliare identificata al C.F. al Fg. 7 part.lla 1019 sub 3
  - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni redigendo e presentando documento docfa presso l'Agenzia delle Entrate – Uff. Prov. di Palermo- Territorio –Servizi catastali del 16/12/15 prot.n. PA0341383 (**vedi documento docfa con relativa planimetria catastale aggiornata e visura catastale storica in allegati**) .

*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.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento si appartiene al debitore, per atto di compravendita del 15/01/2008 rep.13.337 in notar Flora Cardinale registrato a Termini Imerese il 22/01/2008 al n. 152 serie 1T e trascritto a Palermo il 22/01/2008 ai nn. 3530/2135 (**vedi allegati**), che vi risiede con la propria compagna e con i figli (**vedi verbali di sopralluogo in allegati**).

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

Il debitore dal certificato di stato libero rilasciato dal Comune di Sciara in data 27/10/2015 (**vedi allegati**) risulta di stato civile celibe.

*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 vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.*

- Dal certificato rilasciato dal Comune di Sciara in data 27/10/15 (**vedi allegati**) il fabbricato oggetto di pignoramento risulta, in base al PRG vigente, ricadere in zona “A - Edilizia del Centro Storico o di Interesse Ambientale” e risulta altresì ricadente in zona sottoposta a vincolo sismico;
- Dalla concessione edilizia in sanatoria n. 63/2003 prot.n. 8502 rilasciata dal Comune di Sciara in data 21/08/2007 e dal relativo elaborato grafico (**vedi allegati**) **risulta che**, il vano di primo piano attualmente adibito a soggiorno, il vano di secondo piano di mq 17,46 attualmente adibito a letto, i vani di terzo piano attualmente adibiti a letto e a w.c. (**vedi rilievo planimetrico in allegati**) **non possono essere destinati ad usi abitabili**;
- Per quanto concerne i vincoli ed gli oneri relativi alla conformità urbanistica del fabbricato si rimanda a quanto relazionato al quesito 9.

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



Dal certificato notarile in atti del 14/05/15, a firma del Notaio Maria Angela MESSANA, sul fabbricato oggetto di pignoramento risultano alla data del 07/05/15 le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli quì di seguito elencate:

- *IPOTECA volontaria iscritta in data 22/01/2008 ai nn. 3531/954 in dipendenza dell'atto di mutuo del 15/01/2008 in Notaio Flora Cardinale da Termini Imerese, rep. n. 13338/6999, con il montante di € 184.500,00 a garanzia di un capitale di € 123.000,00, a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo e domicilio ipotecario eletto in Termini Imerese nel Corso Umberto e Margherita nn. 56-58, C.F. 05102070827, contro "A", sopra i seguenti immobili:*
  - *Garage (C6) in Sciara, via A. Meglio, piano T, mq. 49, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 1.*
  - *Abitazione di tipo popolare (A4) in Sciara, via A. Meglio n.5, piano T123, vani 6, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 3.*
- *IPOTECA legale iscritta ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 in data 16/06/2011 ai nn. 30716/4835, con il montante di € 29.988,38 a garanzia di un capitale di € 14.494,19, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Palermo e domicilio ipotecario ivi eletto in via V. Orsini n.9, C.F. 00833920150, contro "A", sopra i seguenti immobili:*
  - *Garage (C6) in Sciara, via A. Meglio, piano TE, mq. 49, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 1.*
  - *Abitazione di tipo popolare (A4) in Sciara, via A. Meglio, piano TE1, vani 6, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 3.*
- *PIGNORAMENTO immobiliare trascritto in data 27/04/2015 ai nn. 15438/11940, derivante da provvedimento del 24/12/2014 del Tribunale di Termini Imerese – Ufficio UNEP, rep. n. 260 a favore di UNICREDIT S.P.A., con sede in Roma, C.F. 00348170101, contro "A", sopra i seguenti immobili:*
  - *Garage (C6) in Sciara, via A. Meglio, piano T, mq. 49, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 1.*
  - *Abitazione di tipo popolare (A4) in Sciara, via A. Meglio n.5, piano T123, vani 6, in catasto fabbricati al foglio 7, particella 1019 sub 3.*

**9. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonchè 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. 06/06/01 n.380, nonchè 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;*

Dal certificato rilasciato dal Comune di Sciara in data 27/10/15 (**vedi allegati**) risulta:

- che il fabbricato oggetto di pignoramento nella sua interezza ricade, in base al PRG vigente, in zona "A - Edilizia del Centro Storico o di Interesse Ambientale" e altresì in zona sottoposta a vincolo sismico;
- che per lo stesso è stata rilasciata in data 21/08/2007 Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/03 pratica n.63/2003 (**vedi allegati**);
- che successivamente alla data di rilascio della sopra citata Concessione Edilizia in sanatoria è stata rilasciata solamente in data 26/03/2008 Autorizzazione Edilizia pratica n. 08/2008 (**vedi allegati**) inerente la realizzazione dello scavo del marciapiede e della strada antistante il fabbricato di proprietà, ai fini del ripristino dello scarico fognario otturato .

Dal sopralluogo effettuato in data 13/11/15 (**vedi rilievo planimetrico del fabbricato e documentazione fotografica in allegati**) si sono riscontrate alcune modifiche rispetto all'elaborato grafico di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 63/03 rilasciata dal Comune di Sciara in data 21/08/2007 (**vedi allegati**).

Tali varianti consistono:

- nell'aver apportato delle lievi modifiche alla distribuzione interna dei vani;
- in varianti al prospetto ( traslazione della porta finestra del vano adibito a letto al terzo piano ed installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico).

La traslazione della porta finestra a parere della sottoscritta potrebbe attribuirsi ad un'errata rappresentazione grafica nel progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.63/03 del 21/08/07.

Pur nondimeno, A PARERE DELLA SCRIVENTE C.T.U. le varianti sopra descritte potranno essere regolarizzate dall'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 presentando presso l'ufficio tecnico del Comune di Sciara richiesta di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.47/85 e succ. modifiche ed integrazioni e alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.181 del D.Leg. del 22/01/04 n.42 e successive modifiche ed integrazioni.

Procedura Esecutiva n. 34/2015

G.E.: Dott.ssa Emanuela PIAZZA

C.T.U.: Arch. Teresa Bonadonna

- Pagina 11 di 15 -



Le spese relative alla regolarizzazione delle modifiche di cui sopra ammontano a circa:

OBLAZIONE ED ONERI	€516,00
SANZIONE APPLICATA DALLA SOPRINTENDENZA AI BB.CC.AA.	€516,00
ONORARIO RELATIVO ALLE COMPETENZE TECNICHE PER LA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA PRESSO IL COMUNE E GLI ALTRI UFFICI E/O ENTI PREPOSTI	€1.800,00
SPESE AMMINISTRATIVE	€500,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€3.332,00</b>
<b>SALVO DIVERSA CALCOLAZIONE DEGLI UFFICI E/O ENTI PREPOSTI</b>	

**Le spese sopra descritte verranno detratte dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.**

La scrivente C.T.U. tiene a precisare inoltre che dalla concessione edilizia in sanatoria n. 63/2003 prot.n. 8502 rilasciata dal Comune di Sciara in data 21/08/2007 e dal relativo elaborato grafico (**vedi allegati**) **risulta che**, il vano di primo piano attualmente adibito a soggiorno, il vano di secondo piano di mq 17,46 attualmente adibito a letto, i vani di terzo piano attualmente adibiti a letto e a w.c. (**vedi rilievo planimetrico in allegati**) **non possono essere destinati ad usi abitabili.**

**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 motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).

Essendo oggetto di pignoramento la quota 1/1 della proprietà del fabbricato la sottoscritta C.T.U. non si pronuncia in merito al presente quesito.

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

Il fabbricato oggetto di pignoramento non rientra nella casistica prevista dal presente 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 dei 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).*

Esaminata la documentazione in atti, individuato il bene oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti e sopralluoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Ad un bene è possibile attribuire valori diversi secondo l'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Nel caso in esame l'aspetto economico che si vuole conoscere è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto.

Secondo la letteratura di estimo i metodi comunemente utilizzati per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente il metodo "sintetico-comparativo" e il metodo "analitico per capitalizzazione dei redditi". Il metodo "sintetico-comparativo" consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene da stimare mediante la comparazione dei valori di mercato di altri immobili, aventi caratteristiche simili, di cui il prezzo sia noto e recente; il metodo "analitico per capitalizzazione dei redditi" consiste nel determinare il più probabile valore di mercato del bene da stimare in funzione alla sua capacità di produrre reddito. La sottoscritta C.T.U. ha ritenuto avvalersi del metodo di stima "sintetico-comparativo"; tale scelta, motivata anche dalle attuali condizioni di mercato, risulta consolidata tra i tecnici del settore.

Pertanto il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quelli oggetto di stima. Tale comparazione è stata effettuata utilizzando sia i valori di mercato desunti da indagini condotte in loco e sia i valori medi di riferimento desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2015 semestre 1° **(vedi allegati)**.

Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova in conformità alla descrizione sopra fatta.

Il risultato delle indagini esperite dalla sottoscritta e quindi il più probabile valore di mercato relativo all'immobile, oggetto di pignoramento, viene riportato nella seguente tabella



<b>Lotto N.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Identificativi Catastali</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Valore Lotto</b>
<b>UNICO</b>	Fabbricato unifamiliare a quattro elevazioni fuori terra di cui l'ultima arretrata con antistante terrazzo, in mediocre stato di conservazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Sciara nella via Ameglio nn.3-5.	C.F.: Fg.7 part.IIa 1019 sub 1 e 3	mq 186,79	€mq 420,00	€78.451,80	1/1	€78.451,80
<b>STIMA LOTTO :</b>							<b>€78.451,80</b>
ALLA STIMA SOPRA DETERMINATA VANNO DETRATTE LE SPESE, DI SEGUITO ELENCAE, CHE RESTERENNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE							
Spese per la regolarizzazione edilizia e urbanistica					- €3.332,00	1/1	- €3.332,00
<b>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI :</b>							<b>€75.119,80</b>

**13. Corredi la relazione – da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o World per Windows Microsoft, nonchè “.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).**

**LOTTO UNICO:** Piena proprietà di un fabbricato unifamiliare a quattro elevazioni fuori terra di cui l'ultima arretrata con antistante terrazzo, in mediocre stato di conservazione, sito in Sciara nella via Ameglio nn. 3-5, identificato al C.F. del Comune di Sciara al

<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>			<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>				
<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup. Cat.</b>	<b>Rendita</b>
7	1019	1	C/6	4	44 mq	Totale:50 mq	€63,63
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO n.3 piano: T				

e al



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	1019	3	A/4	3	7 vani	Totale: 178 mq Totale escluse aree scoperte: 169 mq	€278,37
<b>Indirizzo</b>			Via AMEGLIO n.5 piano: T-1-2 -3				

Il fabbricato verrà trasferito, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, diritto, azione e ragione, tutto incluso e nulla escluso o eccettuato.

**STIMA €75.119,80**

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

Vedi documentazione fotografica in allegati.

\*\*\*\*\*

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato, il C.T.U. ringrazia il G.E. per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti.

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI** : Legenda in applicazione di quanto disposto dal garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 07/02/08; Verbali di sopralluogo; Foto satellitare estratta da Google Maps; Documentazione fotografica; Visura catastale storica Fg.7 part.lla 1019 sub 1; Visura catastale storica Fg.7 part.lla 1019 sub 3; Planimetria catastale Fg.7 part.lla 1019 sub 1 già in atti; Planimetria catastale Fg.7 part.lla 1019 sub 3 già in atti; Documento docfa del 07/12/15 prot.n.PA0335232; Documento docfa del 16/12/15 prot.n. PA0341384 con relativa planimetria catastale aggiornata; Documento docfa del 16/12/15 prot.n. PA0341383 con relativa planimetria catastale aggiornata; Certificato rilasciato dal Comune di Sciara in data 27/10/15; Copia conforme concessione edilizia in sanatoria e relativi elaborati; Copia conforme Autorizzazione edilizia n.8/08 del 26/03/08; Certificato di stato libero rilasciato in data 27/10/15; Atto di compravendita in notar Flora Cardinale del 15/01/08; Rilevo planimetrico del fabbricato; Quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate anno 2015 semestre 1°.

Termini Imerese lì 21/12/15

Il C.T.U.  
Arch. Teresa Bonadonna

