
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

Procedura esecutiva n. 177/2003 R.G.E.I.

Tecnico Incaricato:

Arch. Vincenza Lo Manto

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -
--

- Data conferimento dell'incarico e giuramento : 04/07/2012
- Termine di scadenza per il deposito della C.T.U. il 29/10/2012
- Udienza fissata:12/12/2012

Premessa

La società UniCredit Credit Management Bank S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola Piazza del foro di Palermo, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avvocato Claudio Merlino in Termini Imerese Via Falcone e Borsellino n.23. L'UniCredit Credit Management Bank S.p.A., quale titolare del credito originariamente azionato dal Banco di Sicilia s.p.a. con atto di precetto notificato il 15/12/2003 e trascritto in data 21/01/2004 ai nn. 2711/2167, ha sottoposto a pignoramento alcuni beni di proprietà

L'istante UniCredit

Credit Management Bank S.p.A. onde soddisfare il proprio credito intende sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i seguenti immobili, il tutto con ogni relativa accessione, pertinenza dipendenza etc. di proprietà del debitore

sotto elencati:

- 1) Piena proprietà di un Immobile sito a Polizzi Generosa [PA] in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 [ex via San Pietro n.3] individuato in Catasto al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19.
- 2) Piena proprietà di un terreno sito in Polizzi Generosa [PA] C.da San Pietro individuato in Catasto NCT al foglio 34 particelle 505 e 506.

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, la sottoscritta Arch. Lo Manto Vincenza iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.eC. della provincia di Palermo al numero 5420, il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 12/12/2012, ossia il 28/10/2012. che essendo domenica quindi festivo, si intende prorogato a lunedì 29/10/2012.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 17/07/2012 convocava l'avv. Nicola Piazza, l'avv. Claudio Merlino, e residente in Polizzi Generosa (PA), per un primo sopralluogo da effettuarsi il giorno 31/07/2012, ma poiché la prima lettera di convocazione inviata è tornata al mittente, il C.T.U. inviava un'altra lettera di convocazione con raccomandata A.R. del 23/07/2012 e fissava un nuovo sopralluogo da effettuarsi il giorno 04/08/2012 alle ore 10,00, con appuntamento presso l'abitazione in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 a Polizzi Generosa, immobile oggetto di procedura. Sul posto si sono ritrovati la scrivente C.T.U. Lo Manto Vincenza, il

alla presenza degli intervenuti hanno avuto inizio le regolari operazioni peritali.

Il C.T.U. ha preso visione dell'immobile censito al Catasto Urbano al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 in cui ha residenza

presa visione di questo il C.T.U. ha scattato foto, ha preso appunti ed ha fatto il rilievo dettagliato dell'immobile in questione. Rilievo in quel momento necessario in quanto avendo fatto richiesta di planimetria catastale all'Agenzia del Territorio, questa non era disponibile perché la stessa non risultava inserita nell'archivio meccanografico del catasto, quindi il C.T.U. ha proceduto inoltrando una richiesta formale per la ricerca in archivio dell'eventuale planimetria dell'immobile. In caso di esito negativo di tale ricerca, il C.T.U. era tenuto a presentare la planimetria per inserimento in mappa; la planimetria è stata inserita nel sistema informatico del Catasto successivamente e consegnata al C.T.U. solo il 24/09/2012.

Di seguito ci siamo spostati in c.da San Pietro dove abbiamo preso visione del terreno oggetto di procedura, corrispondente alle particelle 505 e 506. Il C.T.U., presi appunti, ha scattato delle foto ed ha verificato la consistenza del terreno in questione. Il C.T.U. 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; consta, infatti, della relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, 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'Agenda del Territorio di Palermo:

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

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

- Il C.T.U. ha verificato e fatto richiesta della regolarità edilizia e urbanistica dei beni in oggetto, nonché ha verificato l'esistenza della dichiarazione di agibilità del fabbricato.
- Stralcio P.R.G. e norme di attuazione per verificare la destinazione urbanistica del terreno

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.

Gli immobili interessati sono ubicati nel Comune di Polizzi Generosa [PA]. Il territorio di Polizzi Generosa ricade all'interno del parco delle Madonie. E' un Comune di circa 4000 abitanti arroccato su un monte a 917m sul livello del mare. La sua posizione è arricchita dalle vette delle Madonie e dalle vallate ricche di nocioleti uliveti e frutteti. Vi si perviene dall'autostrada A19 PA-CT uscendo allo svincolo Scillato e proseguendo sulla SS643 direzione Polizzi Generosa. La via Nina Sardo Spagnuolo e la contrada San Pietro, dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima, si trovano nella periferia ad est del comune e sono facilmente raggiungibili.



Descrizione degli immobili oggetto di stima:

- a) Appartamento sito a Polizzi Generosa, (PA) ubicato in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5**



L'immobile oggetto di stima è di proprietà _____ pervenuto in piena proprietà con atto di vendita del 07/07/2000, per notaio Minutella Francesco e trascritto a Palermo il 07/08/2000 ai numeri 32487/24192 da potere

L'immobile è ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale, fa parte di una serie di cinque edifici a schiera accessibile dalla strada principale via Nina Sardo Spagnuolo al civico 3, l'appartamento si affaccia a sud su una corte di pertinenza e confina a sud con il terreno di proprietà _____ a est con l'appartamento di proprietà _____ a ovest con l'appartamento di proprietà _____ e a nord con le cantine di proprietà rispettivamente

l'edificio si trova nella periferia est del comune di Polizzi Generosa, ricade nell'area denominata "C" residenziale di espansione del vigente P.R.G. inserito in un tessuto urbano periferico di espansione caratterizzato da abitazioni a tre o quattro elevazioni fuori terra destinati per lo più a civile abitazione, l'immobile in questione è stato costruito nel 1992, per cui si tratta di un edificio relativamente nuovo facente parte di una serie di edifici a schiera immerso nel verde sito nell'immediata periferia a poca distanza dal centro storico del paese, facilmente raggiungibile e ben collegato con le zone dove sorgono le scuole e i vari servizi pubblici, le sue finiture sono in buono stato di conservazione. L'appartamento in questione si trova nel penultimo edificio scendendo su via Nina Sardo Spagnuolo e precisamente al n°3 vi si accede scendendo una rampa di scale fino al seminterrato dove è posto l'interno in questione. Dalla porta d'ingresso si accede su un piccolo disimpegno, alla sinistra è posta una camera da letto, questa camera ben rifinita con le pareti intonacate e finite con idropittura lavabile, ha il pavimento in gres porcellanato con effetto marmorizzato chiaro, la camera non ha aperture verso l'esterno e a causa dell'umidità di risalita, è stata creata una contro parete in cartongesso con bocchette di areazione vi è una piccola apertura in alto dal lato dell'intercapedine che divide dall'edificio adiacente, in modo da migliorare la ventilazione nella camera. Accanto alla camera, dal disimpegno si accede al bagno che è rivestito con piastrelle di ceramica bianca intervallate da una fascia di ceramica nera, i sanitari sono in ceramica bianca,

all'interno del bagno sono installati sia il piatto doccia che la vasca, oltre a lavello wc e bidet. Il bagno non prende luce diretta dall'esterno ma la ventilazione è garantita da tre aperture poste in alto, una delle quali direttamente nell'intercapedine. Alla destra dell'ingresso dal disimpegno si accede direttamente nella cucina-soggiorno, anche qui le finiture sono ben curate ed in ottimo stato, in un angolo del soggiorno è stato creato un camino con la base in mattoni di cotto, la mensola in legno massello e la cappa interamente rivestita in pietra, il camino è perfettamente funzionante, la zona destinata a cucina è la parte a sud dell'appartamento e si affaccia su un piccolo terrazzo che è stato chiuso a veranda, dal quale prende luce ed aria, il piccolo terrazzo si apre sulla corte di pertinenza adibita a giardino; tale terrazzo che è stato chiuso con ampie vetrate a veranda, è adibito a lavanderia, al suo interno è posta la caldaia a gas e un lavello. Adiacente alla cucina-soggiorno si trova la camera da letto principale che prende luce ed ha accesso diretto alla corte di pertinenza tramite una porta vetrata e persiane in legno, le pareti sono decorate con pittura ad effetto spugnato ed i pavimenti in gres porcellanato, accanto la camera da letto tramite un piccolo disimpegno si accede in un ripostiglio-dispensa. Come accennato precedentemente, a sud, l'appartamento comunica con una corte interna giardino in cui troviamo alberi da frutta e ornamentali, piante ornamentali e ortaggi per uso personale, vi si accede o dalla cucina-soggiorno o dalla camera da letto, la parte adiacente l'appartamento è pavimentata con gres finto cotto e tramite tre gradini si scende nella parte giardino che è percorsa al centro da un vialetto in pietra e cemento, il giardino è completamente recintato e nella parte più a sud è installato un impianto solare termico per il riscaldamento. L'intercapedine tecnica posta sotto il solaio, della parte pavimentata adiacente all'appartamento, nella corte-giardino di pertinenza, è stata resa ispezionabile tramite una piccola apertura ed è utilizzata come locale tecnico, al suo interno trovano sistemazione due recipienti per l'acqua e l'autoclave, vi si accede direttamente dal giardino tramite alcuni gradini ed una piccola apertura, ha un'altezza di 1,80m.

Le caratteristiche interne dell'immobile si possono riassumere:

- Pavimento in Gres porcellanato

- Rivestimento pareti del bagno con ceramica bianca
- Tinteggiatura pareti effetto spugnato in ottime condizioni.
- Sanitari di buona qualità
- Infissi in legno con persiane e vetrocamera in buono stato di conservazione
- Porte in legno e vetro in buono stato conservativo.
- Impianto elettrico sottotraccia a norma.
- Ottime Finiture.
- Impianto solare termico per riscaldamento.
- Impianto gas metano con caldaia.

Dimensioni:

- Superficie netta mq 55
- Superficie Giardino mq 121
- Superficie terrazzo scoperto mq 22
- Superficie veranda mq 7,40
- Superficie locale tecnico mq 9,85
- **Superficie commerciale mq 94,59**

Superficie commerciale = Sup. netta + 100% superfici pareti interne + 100% superfici pareti perimetrali non condivise + 50% superfici pareti perimetrali condivise + 60% superficie veranda + 25% terrazzo scoperto + 15% giardino di pertinenza + 15% locale tecnico di pertinenza altezza inferiore a 2m.

[Superficie commerciale calcolata secondo i criteri stabiliti dalle norme UNI10750 del 2005 e dal DPR n. 1398 del 1998]

b) Terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell’N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506.



Il lotto, ubicato in C.da San Pietro s.n., di proprietà pervenuto allo stesso per atto di vendita notaio Puglisi Salvatore del 27/08/1998 trascrizione del 16/09/1998, da potere

Il lotto è formato dalle particelle 505 e 506, ha forma regolare e fa parte di una zona urbanizzata ricadente secondo il vigente P.R.G. in zona “C” residenziale di espansione. Il lotto risulta un terreno incolto, vi si accede agevolmente in quanto adiacente alla via comunale che collega gli edifici adiacenti al resto del tessuto urbano, è in dislivello, la parte più alta è a nord-est e scende sud-ovest fino al livello della strada, confina a sud con lotto di proprietà aliena, a sud-ovest con la strada urbana, a nord-ovest con un edificio per abitazioni e a nord-est con terreno di proprietà aliena. Il lotto ha destinazione edificatoria, le particelle che lo compongono, la 506 e la 505 del foglio 34, rientrano nel Piano di “Lottizzazione Lavanco e C. Lotti nn. 66-67”, approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n.91 del 15/04/1980 e tale lottizzazione ad oggi risulta totalmente urbanizzata. Si precisa, altresì che sulle stesse particelle è stato presentato progetto per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione

Lo stesso è stato esitato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 05/11/1998 verb. 19, ma la concessione edilizia non è stata ritirata.

Dimensioni:

– **Superficie netta mq 708**

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. I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni, il C.T.U. fa notare che sul bene descritto come immobile sito in Polizzi Generosa (PA) censito all'N.C.E.U. Del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 part. 386 sub 16 e sub 19 – in via Sampietro n.3, oggi la denominazione della suddetta via è stata cambia in Via Nina Sardo Spagnuolo numero civico 3.

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.*

Per quanto riguarda l'immobile descritto come:

- **Appartamento sito a Polizzi Generosa, (PA) ubicato in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5**

Il 09/07/2012 il C.T.U. ha dovuto fare richiesta di rasterizzazione della planimetria dell'immobile in questione all'Agenzia del Territorio di Palermo, poiché la stessa non risultava inserita nell'archivio meccanografico del catasto, quindi il C.T.U. ha proceduto inoltrando una richiesta formale per la ricerca in archivio dell'eventuale planimetria dell'immobile. In caso di esito negativo di tale ricerca, il C.T.U. era

tenuto a presentare la planimetria per inserimento in mappa quindi il C.T.U. in attesa di risposta ha provveduto ad eseguire un rilievo dettagliato dell'immobile. Il 24/09/2012, dopo avere trovato nell'archivio cartaceo la planimetria dell'immobile in questione, ed averla inserita nell'archivio meccanografico, l'Agenzia del Territorio di Palermo era in grado di fornire al C.T.U. la planimetria dell'immobile risalente al 1992. Il C.T.U. confrontato il rilievo del l'immobile e la consistenza con la planimetria catastale, non ha ravvisato discordanze o difformità, quindi non ha proceduto all'inserimento in mappa presso il catasto per cui l'immobile è regolarmente accatastato.

Per quanto riguarda il terreno descritto come:

- **Terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell'N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506.**

Il C.T.U. non ha rilevato alcuna difformità o irregolarità, risulta regolarmente accatastato.

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.*

Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà dell'esecutato

rispettivamente:

- 1) Per la quota di 1/1 piena proprietà per appartamento sito a Polizzi Generosa, (PA) ubicato in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5; attualmente questo immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia come abitazione personale.
- 2) Per la quota di 1/1 piena proprietà Terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell'N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506; attualmente il lotto è libero e non utilizzato.

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

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.

Non risultano vincoli particolari. La zona è soggetta a vincolo, paesaggistico e a vincolo sismico di II categoria.

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 pregiudizievoli e trascrizioni:

1. Iscrizione nn.24852/2802 del 09/06/2001 nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Palermo in data 23/02/2001 a favore
2. Iscrizione a decreto ingiuntivo del Tribunale di Palermo in data 12/12/2003 ai nn. 51347/9601 a favore
3. Ipoteca iscritta il 17/07/2000 ai nn. 29048/4200 con atto di mutuo per notaio Minutella del 07/07/2000 a favore
4. Ipoteca iscritta ai nn. 19347/1506 con atto di mutuo per notaio Messina a favore
5. Trascrizione del pignoramento in oggetto in data 21/01/2004 ai nn. 27111/2167 a favore

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, 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 Santa Flavia risulta:

- Per l'immobile di via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5, ricadente in zona C, Residenziale di espansione, del vigente P.R.G., è stato realizzato con concessione edilizia n. 15 del 01/04/1985 e concessione in variante n. 62 del 19/12/1986; che è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 4 del 16/09/1996.
- In riferimento al lotto di terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell'N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506, che ricade in zona C, Residenziale di espansione, del vigente P.R.G., si attesta, che le particelle del lotto rientrano nel Piano di "Lottizzazione Lavanco e C. Lotti nn.66-67" approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n.91 del 15/04/1980 e tale lottizzazione ad oggi risulta totalmente urbanizzata. Si precisa che sulle stesse particelle è stato presentato progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione

Lo stesso è stato esitato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 05/11/1998 Verb. 19, ma la Concessione Edilizia non è stata ritirata.

La zona è soggetta a vincolo, paesaggistico e a vincolo sismico di II categoria.

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).

I beni interessati di pignoramento risultano di proprietà
rispettivamente:

- Per la quota di 1/1 piena proprietà per appartamento sito a Polizzi Generosa, (PA) ubicato in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5.
- Per la quota di 1/1 piena proprietà Terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell'N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506.

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).

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 secondo semestre del 2011. 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 2012, pubblicato dall'Agenzia del Territorio risultano i seguenti dati:

- Comune di Polizzi Generosa zona D1, Periferica/ZONE SVILUPPO CENTRO URBANO, dove ricade l'immobile sito in Via Nina Sardo Spagnuolo 3: Abitazioni civili con stato conservativo normale ha un valore di mercato per superficie lorda, da un minimo di €550,00/mq ad un

massimo di €730,00/mq.

Il C.T.U. ha anche consultato alcune agenzie immobiliari, ma l'unica che in questo momento opera nel territorio è l'immobiliare Madonie s.r.l. di Petralia Sottana, oltre ad aver preso informazioni nel territorio per confrontare le valutazioni di vendita di immobili simili che variano da €950,00/mq a €1000,00/mq, 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, del comune di Polizzi Generosa [PA], dove è ubicato l'immobile di Via Nina Sardo Spagnuolo 3 [ex via San Pietro], è di € 810,00/mq; il C.T.U. ritiene equo utilizzare il valore sopracitato di € 810,00/mq per la stima, inoltre 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 mq 94,59**

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	immobile sito in Polizzi Generosa [PA], ubicato piano seminterrato, iscritto catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 94,59	1/1	Foglio 34 particella 386 sub 16 e 19 p.s1	810,00	76.617,90

stima definitiva per l'intero immobile sito a Polizzi Generosa [PA] Via Nina Sardo Spagnuolo 3: €76.617,90 cifra tonda €76.600,00

Il C.T.U. per quanto riguarda il lotto di Terreno sito in Polizzi Generosa (PA) – Contrada San Pietro, censito al foglio 34 dell'N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506; si attesta, che le particelle del lotto rientrano nel Piano di

“Lottizzazione Lavanco e C. Lotti nn.66-67” approvata dal Consiglio Comunale **con atto deliberativo n.91 del 15/04/1980 e tale lottizzazione ad oggi risulta** totalmente urbanizzata. Si precisa che sulle stesse particelle è stato presentato progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione dalla ditta:

Lo stesso è stato esitato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 05/11/1998 Verb. 19, ma la Concessione Edilizia non è stata ritirata. Pertanto un eventuale progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione, corredato di documentazione prescritta da regolamento edilizio e in considerazione del fatto che è stato emanato il provvedimento in concessione questa verrebbe facilmente reiterata. Il C.T.U. si limiterà a stimare il lotto considerandolo edificabile nel rispetto del regolamento edilizio e del P.R.G. Dopo avere eseguito delle indagini sul locale mercato fondiario per fondi aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, sono stati ricavati dei valori medi; il C.T.U. ha anche consultato alcune agenzie immobiliari, ma l'unica che in questo momento opera nel territorio è l'immobiliare Madonie s.r.l. di Petralia Sottana che ha confermato il momento di difficoltà del mercato immobiliare soprattutto nella zona in questione. Il metodo di stima seguito risulta sintetico, infatti anche se la teoria estimativa indica procedimenti analitici e sintetici, il metodo da seguire nella determinazione del più probabile valore venale è sempre basato su un giudizio di merito che indica in euro l'appetibilità del lotto in un libero mercato. Tenendo conto delle condizioni, della posizione rispetto al vigente P.R.G., dei prezzi in epoca recente verificatisi per compravendita di fondi con caratteristiche simili, a conclusione di tutte le indagini e ricerche si ritiene equo e giusto considerare per il fondo in esame il più probabile valore venale nella misura di: **€mq 40,00**

Pertanto il valore del lotto di mq 708 e di €28.320,00

Stima definitiva: €28.320,00 cifra tonda : €28.300,00

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 Polizzi Generosa, (PA) ubicato in via Nina Sardo Spagnuolo n.3 (ex via San Pietro 3) censito in catasto urbano del comune di Polizzi Generosa al foglio 34 particella 386 sub 16 e sub 19 piano S1 interno 1 ,categoria A/4 classe 4 consistenza catastale vani 3,5; nella quota di 1/1

Stima: €76.600,00

- Lotto di terreno sito in Polizzi Generosa (PA), C.da San Pietro, censito al foglio 34 dell’N.C.T. di Polizzi Generosa particella 505 e 506; nella quota di 1/1.

Stima: €28.300,00

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, lì 27 ottobre 2012

Il C.T.U.

Arch. Vincenza Lo Manto

Alla presente sono acclusi:

Allegato n. 1 : Stralcio di mappa catastale scala 1:2000; Estratto di mappa catastale scala 1:500; planimetria catastale immobili scala 1:200; visure catastali aggiornate; documentazione tecnica acquisita presso il comune di Polizzi Generosa [PA], verifica di regolarità edilizia urbanistica e verifica agibilità, certificato di destinazione urbanistica, e stralcio delle norme di attuazione del vigente P.R.G. del comune di Polizzi Generosa [PA]; verbale; lettera di trasmissione e lettere di convocazione.

Allegato n. 2 : Tabella estimativa edita dall'Agenzia del Territorio

Allegato n. 3 : Rilievo con Planimetrie stato di fatto scala 1:100; e fotografie.

Parcella con nota spese.