

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Laura Di Bernardi

Procedura esecutiva n. 30/2017 R.G.

Promossa da
UNICREDIT s.p.a e, per essa, da DOBANK s.p.a.
Contro

[REDACTED] "A"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.:
Arch. Giuseppe RUSSO

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

- Relazione di Stima
- Allegati

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Sezione Civile- Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Laura Di Bernardi

Procedura esecutiva n. 30/2017 R.G.E.I.

Promossa da

UNICREDIT s.p.a. e, per essa, DOBANK s.p.a.

CONTRO

"A"

Tecnico Incaricato:

Arch. Giuseppe Russo

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Decreto di nomina
dell'esperto per la stima dei beni
pignorati e di fissazione
dell'udienza ex art. 569 c.p.c.: 26/05/17
- Verbale di accettazione dell'incarico
ex art. 569 c.1 C.P.C. : 05/06/17

Scadenza del termine di deposito in ultimo prorogato: 19/12/20

PREMESSA

Con decreto di nomina del 26/05/17 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Russo consulente tecnico d'ufficio, nell'esecuzione intrapresa da Unicredit s.p.a. e, per essa DoBanK s.p.a contro il Sig.



██████████, assegnandogli il termine di giorni 10, dalla comunicazione del decreto di nomina, per prestare giuramento in via telematica e conferendogli l'incarico di verificare preliminarmente la completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento;*
- 2) *Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto;*
- 3) *Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato;*
- 4) *Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto;*
- 5) *Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;*
- 6) *Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;*
- 7) *Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile;*
- 8) *Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene;*
- 9) *Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale;*
- 10) *Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo;*
- 11) *Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso;*
- 12) *Procedere alla valutazione dei beni;*
- 13) *Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;*
- 14) *Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.*

Prestato giuramento per via telematica in data 05/06/2017, il sottoscritto C.T.U. ad espletamento dell'incarico conferitogli risponde ai quesiti posti dal G.E. avendo preliminarmente compilato il modulo di controllo relativo alla verifica della



completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. che si allega alla presente.



Sopralluoghi e Verbali

Come preventivamente comunicato alle parti dall'Avv. Fabio Maggiore custode giudiziario, in data 09/02/18 all'ora stabilita il sottoscritto C.T.U. si è recato in Termini Imerese presso l'immobile, oggetto di pignoramento, sito in Via Stesicoro n.214. Ivi giunto il sottoscritto alla presenza del sig. [REDACTED], del custode giudiziario e del collaboratore di fiducia del sottoscritto, ha dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo effettuando ricognizione dei luoghi, documentazione fotografica, rilievo planimetrico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e redigendo apposito verbale. Alle ore 13:00 il sottoscritto chiudeva il verbale riservandosi di eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini (vedi verbale di sopralluogo in allegati 1).

RISPOSTE AI QUESITI:



1) Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

1. Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito in Termini Imerese, ubicato al primo piano, cui si accede dal civico 214 della Via Stesicoro, piano primo interno A, composto da 4,5 vani catastali, identificato al C.F. al Fg. MU **part.IIa 3572 sub 9** Cat. A/2, cl 4, R.C. € 290,51.

Il diritto reale, di piena ed intera proprietà, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza dell'atto di compravendita del 25/10/1989 (vedi allegati 2) trascritto in suo favore.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 4



pignoramento (Comune
ultanze catastali alla data
2). Per quanto riguarda



1179
1180 3617

2. Piena ed intera proprietà del laboratorio, sito in Termini Imerese, adibito alla lavorazione e confezionamento del miele, con accesso dai civici nn. 210 e 212 della via Stesicoro, piano terra, della superficie di circa mq 109 e per quanto in effetti consiste, identificato al C.F. al Fg. MU part.Illa 3572 sub 1 e 2.

Il diritto reale, di piena ed intera proprietà, indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità del debitore in forza degli atti di compravendita del 25/10/89 e del 27/12/90 (**vedi allegati 2**) trascritti in suo favore.

I dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (Comune Censuario, foglio, part.Illa e sub) pur corrispondendo con le risultanze catastali alla data del 13/01/2017, data del pignoramento, **in data 03/02/2017, pari data della trascrizione del pignoramento, assumono i nuovi identificativi catastali Fg. MU part.Illa 3572 sub 12 e 13 a seguito delle variazioni della destinazione, da magazzino a laboratorio per arti e mestieri, con prot.n PA0021716 e prot.n. PA0021717 (vedi visure catastali storiche in allegati 3).**

Tale cambio di destinazione d'uso risultava già autorizzato dal Comune di Termini Imerese con autorizzazione n. 9 del 18/12/1991.

Per quanto riguarda la conformità catastale si rimanda a quanto avanti relazionato **al quesito n. 3.**

Esaminata la documentazione in atti, individuati i beni oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti e sopralluoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di numero due (2) lotti come di seguito descritti:

LOTTO 1 : Piena ed intera proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito in Termini Imerese nella via Stesicoro n.214, posto al primo piano - interno A, identificato al C.F. al :



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	9	A/2	4	4,5 vani	Totale 104 mq Totale escluse aree scoperte 103 mq	€ 290,51
Indirizzo			Via Stesicoro n.214 piano: 1 interno:A				

in testa a [REDACTED] "A" nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visura catastale storica in allegati 3).

Lo stesso CONFINA A:

Nord : con vano scala condominiale, pozzo luce e con immobile di proprietà aliena
insistente sulla part.Ila 928 del Fg. MU;

Sud: con unità immobiliare, di proprietà aliena, insistente anch'essa sulla part.Ila
3572 del Fg. MU;

Est : con la via Stesicoro;

Ovest: con unità immobiliare, di proprietà aliena, insistente anch'essa sulla part.Ila
3572 del Fg. MU; (vedi stralcio catastale in allegati 3)

LOTTO 2 : Piena ed intera proprietà del locale, posto al piano terra,
destinato ad attività artigianale, sito in Termini Imerese nella
via Stesicoro nn. 210 e 212, identificato al C.F. al :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				



in testa a [REDACTED] "A" nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visure catastali storiche in allegati 3).

Lo stesso CONFINA A:

Nord : con unità immobiliare identificata proprietà aliena ;

Sud: con la via Indovina;

Est : con la via Stesicoro;

Ovest: con unità immobiliare insistente anch'essa sulla part.Illa 3572 del Fg. MU;

2) Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.

LOTTO 1 : Piena ed intera proprietà dell'appartamento di civile abitazione
sito in Termini Imerese nella via Stesicoro n.214, posto al
primo piano - interno A, identificato al C.F. al :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	9	A/2	4	4,5 vani	Totale 104 mq Totale escluse aree scoperte 103 mq	€ 290,51
Indirizzo			Via Stesicoro n.214 piano: 1 interno:A				

in testa a [REDACTED] "A" nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visura catastale storica in allegati 3).

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, trovasi ubicato nel Comune di
Termini Imerese.





Foto satellitare estratta da Google Maps

L'immobiliare oggetto di pignoramento, trovasi ubicato nel Comune di Termini Imerese in Via Stesicoro num. 214. L'immobile ricade nel centro storico della città, per l'accesso non è molto agevole con automezzi, ma carrabile. Tale immobile, risulta edificato antecedente al 1942. L'immobile in oggetto, è costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso dal numero civico 214, si accede ad una scala comune, e si arriva all'appartamento salendo, a sinistra.



Dall'atto di compravendita in notar M. LUZZIO del 25/10/89 (vedi allegati 3) l'unità immobiliare (sub 12 ex sub 2) viene venduta al debitore "Con tutti i diritti, dipendenze, pertinenze, accessori, tutto incluso e nulla escluso".

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie **commerciale di mq. 110,20**, avente un'altezza utile di mt. 4,00, ed è composto da una stanza da pranzo (mq. 21,45), da un salone (mq.32,40), cucina (mq. 8,40), stanza da letto (mq. 18,50), WC (mq 4,00), piccolo ripostiglio b(mq. 1,85).

L'unità immobiliare inoltre è dotata di due balconi di mq 2,40 ciascuno che si affacciano in via Stesicoro.

Il soffitto dell'appartamento è a volte e presenta delle infiltrazioni d'acqua nella stanza da letto e nel salone, L'appartamento, avente strutture portanti in muratura, presenta rifiniture del tipo civile con pavimenti in graniglia di marmo tranne che nel wc e cucina che risultano piastrellate in ceramica pareti comprese. Intonaci interni, del tipo civile, tinteggiati; pareti del w.c. rivestite con piastrelle in ceramica; porte interne in legno, infissi esterni in alluminio (vedi documentazione fotografica e rilievo metrico).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. Lorda	Coefficiente di ragguglio	Sup. Commerciale
Appartamento	mq 109,00	100%	mq 109,00
2 Balconi 2,4mq.	mq 4,80	25%	mq 1,20
S u p . commerciale totale			mq 110,20

L'impianto idrico ed elettrico funzionanti ma non risultando muniti di dichiarazione di conformità dovranno essere adeguati alla normativa vigente **i cui costi**



complessivi ammontano a circa € 2.300,00. Tali costi verranno detratti dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento. La copertura deve essere ripristinata al fine di eliminare le infiltrazioni piovane. Il prospetto ed i balconi necessitano di manutenzione straordinaria.

Dalla visura effettuata on line in data 09/05/18 presso il portale siciliano dell'energia "SIENERGIA l'unità immobiliare non risulta dotata di attestato di prestazione energetica. **Le spese relative alla redazione dello stesso, che ammontano a circa € 200,00, verranno detratte dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.**

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI E' UBICATA L'UNITA' IMMOBILIARE

Dal P.R.G. del Comune di Termini Imerese il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, ricade in zona A: "Centro Storico".

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

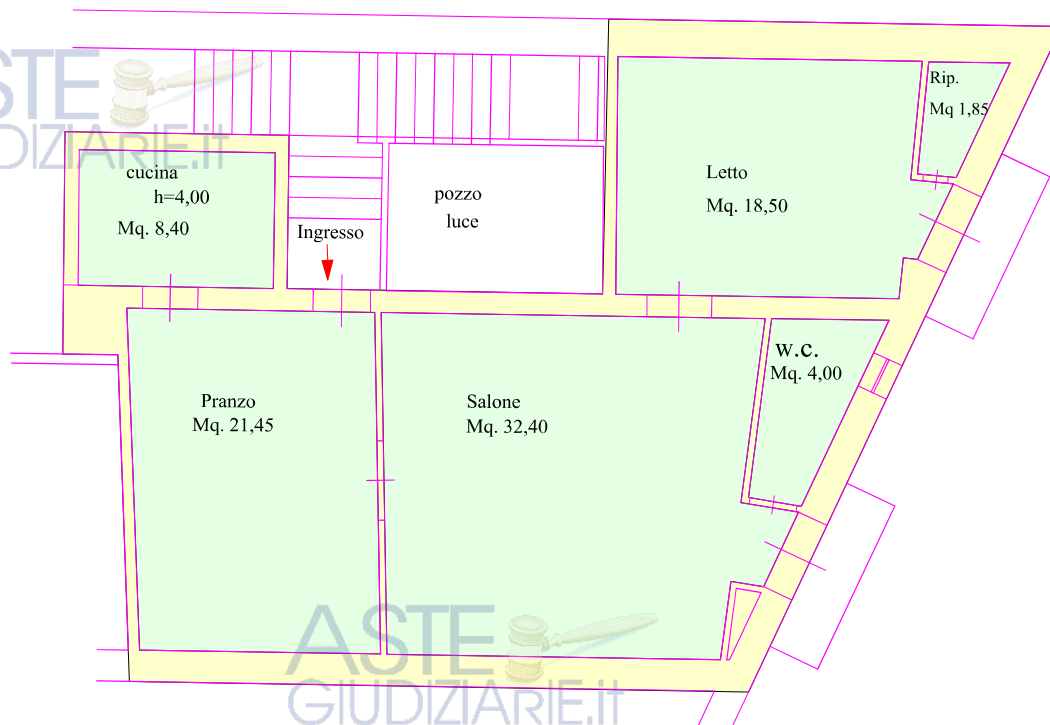
C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ES. N. 30-2017



Pianta piano primo
p.lla 3572 sub. 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 2 :

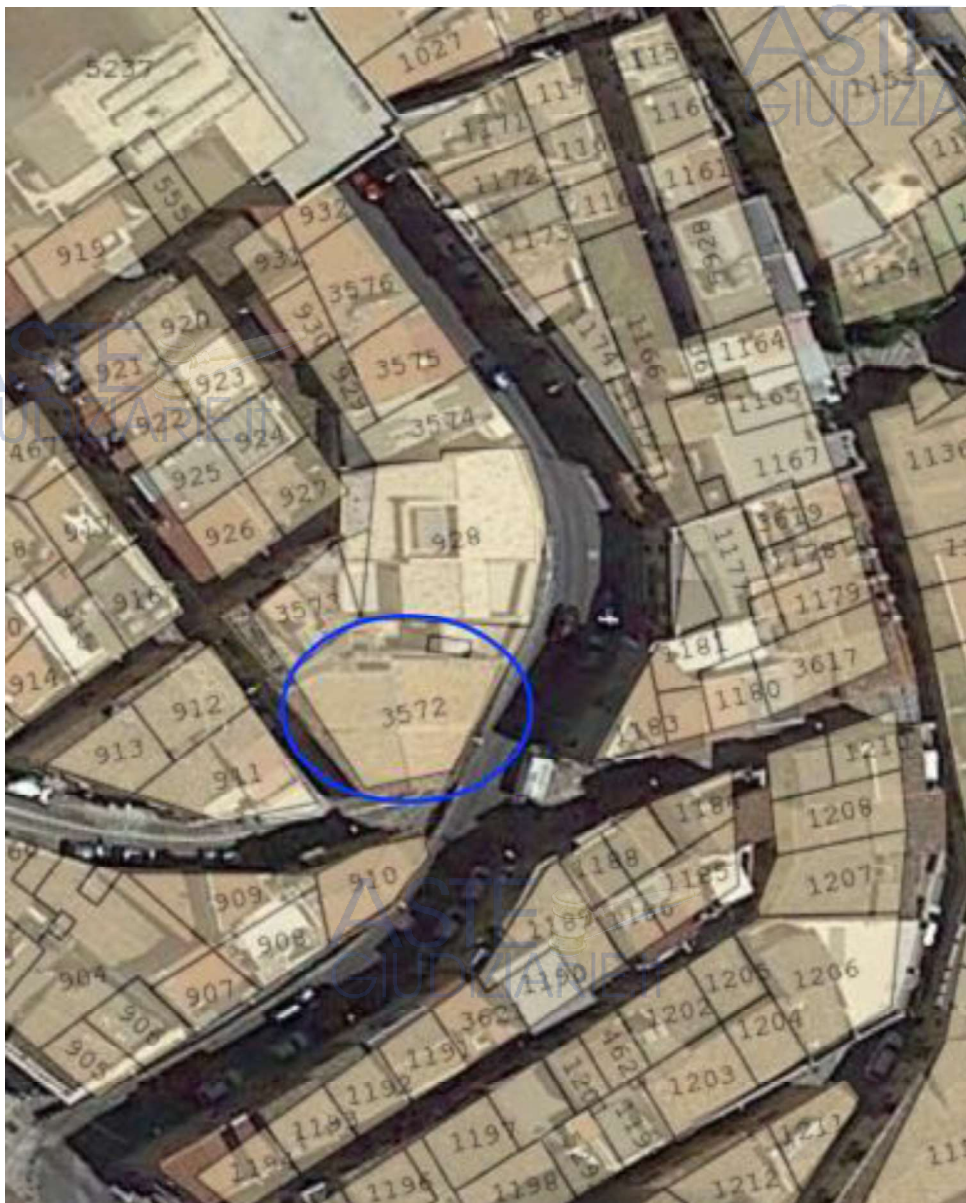
Piena ed intera proprietà del locale, posto al piano terra,
destinato ad attività artigianale, sito in Termini Imerese nella
via Stesicoro nn. 210 e 212, identificato al C.F. al :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

in testa a [REDACTED] "A" nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visure catastali storiche in allegati).

L'immobile oggetto di pignoramento, trovasi ubicato nel Comune di Termini Imerese in Via Stesicoro num. 210-212. L'immobile ricade nel centro storico della città dove la carrabilità per l'accesso all'immobile non è molto agevole con automezzi. Tale immobile, risulta edificato antecedente al 1942. L'immobile in oggetto, è costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso sia dal numero civico 210 che 212.





(vedi stralcio catastale, foto satellitare estratta da Google Maps).





Foto satellitare estratta da Google Maps

Lo stesso di antica costruzione, costituito da due elevazione fuori terra rispetto la strada, il lotto presenta strutture portanti in muratura e rifiniture del tipo civile.

L'unità immobiliare destinata ad attività artigianale (produzione miele), oggetto di pignoramento, è posta al piano terra ed ha accesso diretto dalla via Stesicoro 210 e 212.

La stessa CONFINA A:

Nord : con spazi comuni facenti parte della part.lla 3572;



Sud: con la via Indovina;

Est : con la via Stesicoro;

Ovest: via Indovina;

Detta unità immobiliare adibita a locale artigianale, avente una superficie commerciale di mq. 139,40 ed è composta da un vano ed un WC per il SUB 13 ed un vano per il sub 12 (vedi documentazione fotografica e rilievo planimetrico in allegati).

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Descrizione	Sup. Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Commerciale
SUB 12 e 13	mq 139,40	100%	mq 139,40
S u p . c o m m e r c i a l e t o t a l e			mq 139,40

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di conservazione. Le rifiniture sono del tipo civile con pavimenti in mattoni in cemento e graniglia di marmo intonaci interni, del tipo civile, tinteggiati; pareti del w.c. rivestite con piastrelle in ceramica; entrambi gli accessi sono dotati di portone in legno (vedi **Rilievo Fotografico 3**).

L'impianto idrico ed elettrico non risultando muniti di dichiarazione di conformità dovranno essere adeguati alla normativa vigente **i cui costi complessivi ammontano a circa € 1.200,00. Tali costi verranno detratti dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.** Dall'atto di compravendita in notar M. LUZZIO del 25/10/89 l'unità immobiliare (sub 12 ex sub 2) viene venduta al debitore "Con tutti i diritti, dipendenze, pertinenze, accessori, tutto incluso e nulla escluso". Dall'atto di compravendita in notar E. MESSINA del 27/12/1990 l'unità

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 16

immobiliare (sub 13 ex sub 1) viene trasferita “..... Con tutti i diritti, accessori, accessioni, dipendenze, pertinenze e tutto quant’altro ai venditori spettante.....”

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI E’ UBICATA L’UNITA’ IMMOBILIARE

Dal P.R.G. del Comune di Termini Imerese il fabbricato, ove sono poste le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ricade in zona A: “Centro Storico”.

3) Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato.

LOTTO 1 : Piena ed intera proprietà dell’appartamento di civile abitazione sito in Termini Imerese nella via Stesicoro n.214, posto al primo piano - interno A, identificato al C.F. al :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	9	A/2	4	4,5 vani	Totale 104 mq Totale escluse aree scoperte 103 mq	€ 290,51
Indirizzo			Via Stesicoro n.214 piano: 1 interno:A				

in testa a [REDACTED] “A” nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per 1/1 (vedi visura catastale storica in allegati 3).

Il bene oggetto di pignoramento, insistente su parte della part.lla di terreno identificata con il n. 3572 del Fg. MU del Comune di Termini Imerese, prima di assumere i definitivi ed attuali identificativi catastali “Fg. Mu part.lla 3572 sub 9” risultava identificato con gli identificativi provvisori “scheda prot.n. 628 del 29/07/1981” (vedi visure catastali storiche, stralcio catastale ed atto di compravendita del 25/10/89 in allegati).

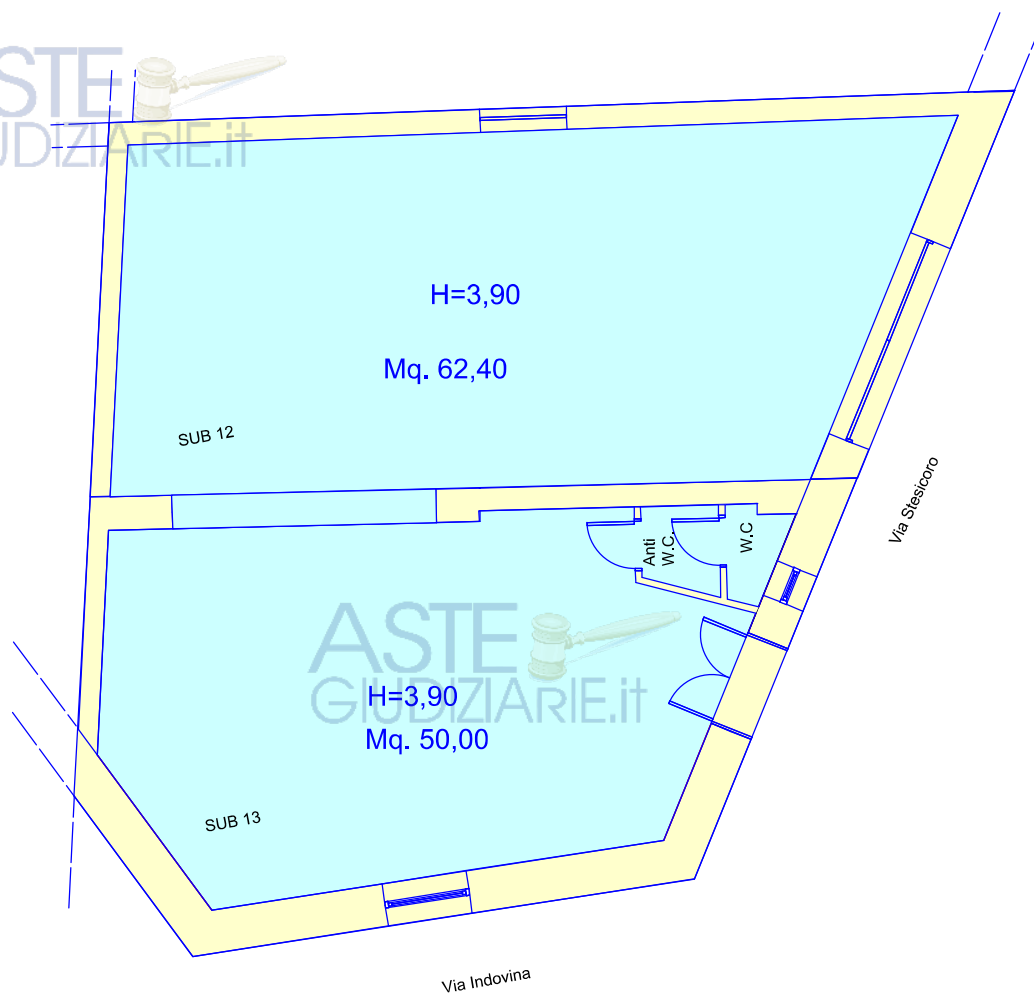
PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 17

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G. ES. NN. 30-201



Pianta piano terra
p.lla 3572 sub. 12 e sub 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 18

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RUSSO GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3e3c343747d25a56b2c56d2b4009772e



I dati catastali (foglio, part.lla e subalterno) indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono con le risultanze catastali attuali. Nell'atto di compravendita del 25/10/1989, invece, il bene oggetto di pignoramento veniva identificato con gli identificativi provvisori "scheda n.628 del 29/07/1981".

Dal sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate differenze tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi (**vedi rilievo planimetrico dello stato reale dei luoghi e la planimetria catastale Allegati 3 e 5**).

LOTTO 2 : Piena ed intera proprietà del locale, posto al piano terra, destinato ad attività artigianale, sito in Termini Imerese nella Via Stesicoro nn. 210 e 212, identificato al C.F. al :

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

in testa a [REDACTED] "A" nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/1 (**vedi visure catastali storiche in allegati**).

Il bene oggetto di pignoramento, insistente su parte della part.lla di terreno identificata al n. 3572 del Fg.MU del Comune di Termini Imerese, ha subito nel tempo le seguenti variazioni catastali (vengono riportate solo quelle sostanziali e riguardanti i dati identificativi essenziali: Comune censuario, foglio, particella e sub):

Situazione dall'impianto al meccanografico del 30/06/1987



DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	2	C/2	1	65 mq		L. 546
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	1	C/2	1	44 mq		L.369
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

A seguito delle variazioni della destinazione da magazzino a laboratorio per arte e mestieri del 03/02/2017 prot.n.PA0021716 e prot.n. PA0021717, il bene oggetto di pignoramento ha assunto gli attuali identificativi

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

I dati catastali (foglio MU part.IIIa 3572 sub 1 e 2) indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e negli atti di compravendita **non corrispondono** con le risultanze catastali attuali (Fg. MU part.IIIa 3572 sub 12 e 13).

Gli attuali identificativi catastali derivano dalle variazioni della destinazione del 03/02/2017 (data corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento) prot.n. PA0021716 e prot.n. PA0021717 in atti dal 06/02/2018, da magazzino a laboratorio per arti e mestieri, con le quali vengono soppressi gli identificativi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
---------------------	--	--	---------------------	--	--	--	--

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	2	C/2	1	65 mq		L. 546
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	1	C/2	1	44 mq		L.369
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

e vengono costituiti i seguenti nuovi identificativi catastali:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

Tali variazioni, si ritiene richieste dall'esecutato, non hanno comportato una modifica nella consistenza materiale dei beni oggetto di pignoramento ma hanno comportato soltanto una variazione di categoria da C/2 (magazzino) a C/3 (laboratorio per arti e mestieri).

Si precisa inoltre che tale variazione della destinazione d'uso da magazzino ad attività artigianale risultava già autorizzata dal Comune di Termini Imerese con autorizzazione n. 9 del 18/12/1991 (**vedi allegati**).

Dal sopralluogo effettuato, non si sono riscontrate differenze tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi (**vedi rilievo planimetrico dello stato reale dei luoghi e planimetrie catastali allegati 3 - 5**).

Tuttavia considerato che il bene oggetto di pignoramento risulta costituito da due unità immobiliari, catastalmente distinte (sub 12 e 13), ma unite di fatto, a parere del

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 21

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritto si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale provvedendo a redigere e a presentare, presso l'Agenzia delle Entrate –Uff. Prov. di Pa – Territorio – Servizi catastali, documento docfa per fusione **i cui costi ammontano a circa € 500,00** (tributi catastali ed onorario per competenze tecniche). **Tali costi verranno detratti dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.**



4) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1:

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al piano primo, destinata a Civile abitazione, sita in Termini Imerese nella Via Stesicoro n.214;

L'appartamento composto da una stanza da pranzo da un salone, cucina, stanza da letto, WC, piccolo ripostiglio. L'unità immobiliare inoltre è dotata di due balconi di mq 2,40 ciascuno che si affacciano in via Stesicoro.

Confinante a Nord con spazi comuni facenti parte della part.lla 3572, a Sud ccon la via Indovina, a Est con la via Stesicoro; e a Ovest c via Indovina;

La stessa risulta identificata al C.F. del Comune di Termini Imerese al foglio MU p.lla 3572 sub 9. L'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, oggetto di stima, si ritiene essere antecedente al 1942.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha una superficie **commerciale di mq. 110,20.**

PREZZO BASE euro 76.200,00 .

LOTTO 2:

Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al piano terra, destinata a locale artigianale, sito in Termini Imerese nella Via Stesicoro n.212 e 210.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 22



L'immobiliare oggetto di pignoramento, trovasi ubicato nel Comune di Termini Imerese in Via Stesicoro num. 210-212, e ricade nel centro storico della città. La carrabilità per l'accesso non è molto agevole per automezzi ma c'è la possibilità di poter accedere con mezzi leggeri nei locali. Tale edificio di cui fa parte l'immobile, risulta edificato antecedente al 1942. L'immobile in oggetto, è costituito da due elevazioni fuori terra, ha accesso sia dal numero civico 210 che dal 212 composto da due vani comunicanti di cui uno con W.C.. Confinante a Nord con spazi comuni facenti parte della part.lla 3572, a Sud con la via Indovina, a Est con la via Stesicoro; e a Ovest c via Indovina;

La stessa risulta identificata al C.F. del Comune di Termini Imerese al foglio MU p.lla 3572 sub 12 e 13. Il locale oggetto di pignoramento ha una superficie **commerciale di mq. 139,40.**

PREZZO BASE euro 89.000,00 .

5) Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato;

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE DEL LOTTO 1

Dalla certificazione notarile in atti e dalla documentazione acquisita risulta che:

- La quota di 1/1 della proprietà dell'appartamento di civile abitazione sito in Termini Imerese nella via Stesicoro n.214, posto al piano primo – interno A, identificato al C.F. al Fg. MU part.lla 3572 sub 9, risulta pervenuta al debitore, da potere di [REDACTED] C.F. : [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita in notar Mariano Luzzio rep.n. 34378 del 25/10/1989 (**vedi allegati**) trascritto a PA il 14/11/1989 ai nn. 46611/35944. In tale atto il bene oggetto di pignoramento veniva identificato con scheda prot.n. 628 del 29/07/81.



Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà sopra indicati si rileva che il bene oggetto di pignoramento ha subito nel tempo variazioni catastali come meglio di seguito specificate.

Il bene oggetto di pignoramento prima di assumere i definitivi ed attuali identificativi catastali “Fg. Mu part.IIIa 3572 sub 9” risultava identificato con gli identificativi provvisori “scheda prot.n. 628 del 29/07/1981” (**vedi visure catastali storiche, stralcio catastale ed atto di compravendita del 25/10/89 in allegati**).

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE DEL LOTTO 2:

La quota 1/1 della proprietà del locale, posto al piano terra, destinato ad attività artigianale, sito in Termini Imerese nella via Stesicoro nn. 210 e 212, identificato al C.F. al Fg. MU part.IIIa 3572 sub 12 e 13, risulta pervenuto al debitore :

1. **Relativamente al sub 13**, da potere di [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], vedovo, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
coniugato in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni,
[REDACTED] C.F.: [REDACTED], coniugata in regime di comunione di beni, [REDACTED] “B” C.F.: [REDACTED],
coniugata in regime di separazione dei beni, per atto di compravendita in notar Messina del 27/12/1990 trascritto in data 09/01/1991 ai nn. 2553/2357. In tale atto il bene oggetto di pignoramento veniva identificato al Fg. MU part.IIIa 3572 sub 1 e risultava avere categoria di magazzino;
2. **Relativamente al sub 12**, da potere di [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED] coniugata in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita in notar Mariano Luzzio rep.n. 34378 del 25/10/1989 (**vedi allegati**) trascritto a PA il 14/11/1989 ai nn. 46611/35944. In tale atto il bene oggetto di pignoramento veniva identificato al Fg. MU part.IIIa 3572 sub 2 e risultava avere categoria di magazzino.



Nella ricostruzione dei passaggi di proprietà sopra indicati si rileva che il bene oggetto di pignoramento ha subito nel tempo variazioni catastali come meglio di seguito specificate.

Gli attuali identificativi catastali derivano dalle variazioni della destinazione del 03/02/2017 (data corrispondente alla data di trascrizione del pignoramento) prot.n. PA0021716 e prot.n. PA0021717 in atti dal 06/02/2018, da magazzino a laboratorio per arti e mestieri, con le quali vengono soppressi gli identificativi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	2	C/2	1	65 mq		L. 546
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	1	C/2	1	44 mq		L.369
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

e vengono costituiti i seguenti nuovi identificativi catastali

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	12	C/3	6	65 mq	Totale 80 mq	€ 114,14
Indirizzo			Via Stesicoro n.212 piano :T				
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
MU	3572	13	C/3	6	44 mq	Totale 66 mq	€ 77,26
Indirizzo			Via Stesicoro n.210 piano :T				

Si precisa inoltre che tale variazione della destinazione d'uso da magazzino ad attività artigianale era stata già autorizzata dal Comune di Termini Imerese con autorizzazione n. 9 del 18/12/1991 (vedi allegati).



6) Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico;



LOTTO 1.

A parere del sottoscritto C.T.U. :

- Visto l'atto di compravendita in notar Mariano Luzzio del 25/10/89 rep. 34378 **(vedi allegati);**
- Visto che trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato di antica costruzione;
- Visto il contesto in cui è ubicato il fabbricato di cui fa parte detta unità;
- Visto la tipologia costruttiva con la quale risulta essere realizzata;

l'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è da ritenersi antecedente al 1942.

LOTTO 2.

A parere della sottoscritto C.T.U. :

- Visto gli atti di compravendita in notar Mariano Luzzio del 25/10/89 rep. 34378 e in notar Messina del 27/12/90 rep. 19268 **(vedi allegati);**
- Visto che trattasi di unità immobiliari poste al piano terra di un fabbricato di antica costruzione;
- Visto il contesto in cui è ubicato il fabbricato di cui fanno parte dette unità;
- Visto la tipologia costruttiva con la quale risultano essere realizzate;

l'epoca di realizzazione delle unità immobiliari, costituenti il presente lotto, sono da ritenersi antecedente al 1942 fatta eccezione per il cambio di destinazione da magazzino ad attività artigianale che risulta autorizzato dal Comune di Termini Imerese con autorizzazione n. 9 del 18/12/91 **(vedi allegati 6).**



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 26



Dal sopralluogo effettuato non si sono riscontrate differenze tra la planimetria assentita con autorizzazione n. 9 del 18/12/91 e lo stato dei luoghi (vedi rilievo planimetrico dello stato reale dei luoghi e la planimetria assentita con autorizzazione n.9 del 18/12/91).

Si precisa che nella planimetria assentita con autorizzazione n.9 del 18/12/91 risulta rappresentato anche un altro locale che non è oggetto di pignoramento, pertanto il vano porta finestra che immette sul vano, non oggetto di pignoramento, dovrà essere trasformato in vetrata fissa. I costi per effettuare tale modifica all'infisso ammontano a circa € 300,00. Tali costi verranno detratti dalla stima e pertanto resteranno a carico dell'acquirente.

7) Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

LOTTO 1.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta, dal sopralluogo effettuato, occupato dal debitore.

LOTTO 2.

Il bene oggetto di pignoramento risulta concesso in locazione dal debitore alla "Apicoltura [REDACTED] s.r.l." con contratto di locazione decorrente dal 12/01/2017, per l'importo di € 250,00 mensili. Tale contratto di locazione si ritiene non avere data certa anteriore al pignoramento (pignoramento eseguito il 13/01/2017 e trascritto il 03/02/2017) e pertanto a parere dello scrivente potrebbe essere non opponibile alla procedura ex art.2923 c.c.. L'indennità di occupazione è stata determinata in € 250,00 mensili.

8) Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 27

LOTTO 1 e LOTTO 2.

Dalla documentazione in atti, sul bene oggetto di pignoramento fino al 12/10/2018 non risultano trascritti:

- pignoramenti successivi per altre procedure esecutive;
- domande giudiziali relative a procedimenti civili;
- provvedimenti giudiziali di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- provvedimenti di sequestro penali;
- regolamenti condominiali nè atti impositivi di servitù. Con l'atto di compravendita in notar M. LUZZIO del 25/10/89 (**vedi allegati**), l'unità immobiliare viene venduta al debitore "*Con ingresso in comune con altri dal civico n.214..... Con tutti i diritti, dipendenze, pertinenze, accessori, tutto incluso e nulla escluso.....* ".

ONERI E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Il fabbricato, ove è posta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, secondo il P.R.G. del Comune di Termini Imerese ricade in zona A: "*Centro Storico*";

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri relativi alla conformità urbanistico – edilizia, all'aggiornamento catastale, all'adeguamento degli impianti e alla redazione dell'A.P.E., dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rimanda a quanto relazionato rispettivamente nei quesiti n.6, 3 e 2.

Il bene oggetto di pignoramento risulta concesso in locazione dal debitore alla "Apicoltura [REDACTED] s.r.l." con contratto di locazione decorrente dal 12/01/2017, per l'importo di € 250,00 mensili. Tale contratto di locazione (vedi allegati) si ritiene non avere data certa anteriore al pignoramento (eseguito il 13/01/2017 e trascritto il 03/02/2017) e pertanto a parere dello scrivente potrebbe essere non opponibile alla procedura ex art.2923 c.c.. L'indennità di occupazione è stata determinata dal custode giudiziario in € 250,00 mensili.



ONERI E VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 e LOTTO 2

Dal certificato notarile in atti e dalle visure ipotecarie eseguite (**vedi allegati**) sui beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli qui di seguito elencate:

- IPOTECA volontaria iscritta in data 30/01/91 ai nn.7206/575 in dipendenza di contratto di finanziamento ricevuto in notar. E. Messina da Palermo il 29/01/1991, con un montante di £. 212.000.000 a garanzia di un capitale di £. 106.000.000, a favore di Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le Province Siciliane, C.F.: 00174820829, con sede e domicilio eletto a Palermo, contro [REDACTED]; “A”
- IPOTECA volontaria iscritta in data 12/10/96 ai nn.34861/4049 in dipendenza di contratto di prestito artigiano del 10/10/96 in notar. M. Luzzio, rep.n. 40886, con un montante di € 120.000,00 a garanzia di un capitale di € 80.000,00, a favore di Banco di Sicilia s.p.a., C.F.: 03987280827, con sede in Palermo, contro [REDACTED]; “A”
- IPOTECA volontaria iscritta in data 14/10/2000 ai nn.38986/5608 in dipendenza di atto di mutuo del 13/10/2000 in notar. M. Barabbino, rep.n. 19390, con un montante di € 300.000,000 a garanzia di un capitale di € 150.000,00, a favore di Banco di Sicilia s.p.a., C.F.: 03987280827, con sede in Palermo, contro [REDACTED]; “A”
- IPOTECA volontaria iscritta in data 23/02/2011 ai nn.9455/1482 in dipendenza di atto di mutuo del 22/02/2011 in notar. L. Coco, rep.n. 4782/3633, con un montante di € 330.000,00 a garanzia di un capitale di € 165.000,00, a favore di UNICREDIT s.p.a., C.F.: 00348170101, con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto presso l’Agenzia di Termini Imerese, via Falcone Borsellino n. 87, contro [REDACTED], “A” in regime di separazione dei beni;



- IPOTECA giudiziale iscritta in data 12/06/2013 ai nn.28108/2223 derivante da decreto ingiuntivo del 21/08/2012 del Tribunale Civile di Milano, rep.n. 37664, con un montante di € 50.000,000 a garanzia di un capitale di € 29.649,02, a favore di Banca Popolare Commercio e Industria s.p.a, C.F.: 03910420961, con sede in Milano e domicilio ipotecario eletto presso Avv. G. Caprino in Roma, via dei Villini n.15, [REDACTED];
- IPOTECA giudiziale iscritta in data 04/03/2015 ai nn.8410/792 derivante da decreto ingiuntivo del 29/10/2012 del Tribunale di Termini Imerese – Sez. Distaccata di Cefalù, rep.n. 116/2012, con un montante di € 33.137,96 a garanzia di un capitale di € 23.137,96, a favore di C.R.I.A.S. – Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane Siciliane, C.F.: 00239850878, con sede in Catania, contro [REDACTED];
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto in data 03/02/2017 ai nn. 4041/3209, derivante da provvedimento del 13/01/2017 del Tribunale di Termini Imerese, rep.n. 81/2017, a favore di UNICREDIT s.p.a., con sede in Roma, C.F.: 00348170101, contro [REDACTED];
- Per quanto concerne i vincoli e gli oneri relativi alla conformità urbanistico – edilizia, all’aggiornamento catastale, all’adeguamento degli impianti e alla redazione dell’A.P.E., dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento, si rimanda a quanto relazionato rispettivamente nei quesiti n.6, 3 e 2.

9) Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

LOTTO 1.

Dalla documentazione in atti e dall’atto di compravendita in notar M. Luzzio del 25/10/89 (**vedi allegati**) si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

LOTTO 2.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 30



Dalla documentazione in atti, dall'atto di compravendita in notar M. Luzzio del 25/10/89 (**vedi allegati**) e dall'atto in notar E. Messina del 27/12/1990 (**vedi allegati**) si evince che i beni oggetto di pignoramento, costituenti il presente lotto, non ricadono su suolo demaniale.

10) Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

LOTTO 1.

Dalla documentazione in atti e dall'atto di compravendita in notar M. Luzzio del 25/10/89 (**vedi allegati**) risulta che il diritto del debitore sul bene oggetto di pignoramento è di proprietà per la quota di 1/1.

LOTTO 2.

Dalla documentazione in atti, dall'atto di compravendita in notar M. Luzzio del 25/10/89 (**vedi allegati**) e dall'atto in notar E. Messina del 27/12/1990 (**vedi allegati**) risulta che il diritto del debitore sui beni oggetto di pignoramento, costituenti il presente lotto, è di proprietà per la quota di 1/1.

11) Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

LOTTO 1.

Relativamente al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, non risulta costituito legalmente alcun condominio e ad oggi le spese condominiali si riferiscono alla sola luce e pulizia scala comune .

LOTTO 2.

Relativamente al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, non risulta costituito legalmente alcun condominio e ad oggi non vi sono spese condominiali.

12) Procedere alla valutazione dei beni.



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. Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto avvalersi del metodo di stima “sintetico-comparativo”.

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 quello oggetto di stima. Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.

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, nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova in conformità alla descrizione sopra fatta.

In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 semestre 2° relativi al comune di: Termini Imerese - fascia /zona : centrale/centro urbano – tipologia: abitazioni civili per il lotto n.1 e tipologia : laboratori per il lotto n 2.



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 32



Il risultato delle indagini esperite dal sottoscritto e quindi il più probabile valore di mercato relativo all'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, viene riportato nella seguente tabella:

Lotto N. 1	Descrizione	Identificati vi Catastali	Superficie Comm. commerc.	Valore Unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
1	Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al piano primo, destinata a civile abitazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita in Termini Imerese nella Via Stesicoro n.214.	C.F.: Fg. MU part.IIIa 3572 sub 9	Mq 110,20	€/mq 880	€ 96.976,00	1/1	€ 96.976,00
STIMA LOTTO :							€ 96.976,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SOPRA DETERMINATA							
Riduzione del valore di mercato del 15% praticata per la vendita forzata .					- € 14.546,40	1/1	- € 14.546,40
Detrazione dei costi per la manutenzione straordinaria tetto e balconi.					- € 3.700,00	1/1	- € 3.700,00
Detrazione dei costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 200,00	1/1	- € 200,00
Detrazione dei costi per adeguamento degli impianti, che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 2.300,00	1/1	- € 2.300,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO : € SETTANTASEIMILADUECENTO/ 00					€ 76.229,60 in c.t. € 76.200,00		



Lotto N. 2	Descrizione	Identificativi Catastali	Superficie Commerc.	Valore Unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
2	Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare al piano terra, destinata ad attività artigianale (la vorazione Miele), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Termini Imerese nella Stesicoro n. 214.	C.F.: Fg. MU part.IIIa 3572 sub 12 sub 13	Mq 139,40	€/mq 770,00	€ 107.338,00	1/1	€ 107.338,00
STIMA LOTTO :							€ 107.338,00
ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA SOPRA DETERMINATA							
Riduzione del valore di mercato del 15% praticata per la vendita forzata .					- € 16.100,07	1/1	- € 16.100,07
Detrazione dei costi per le variazioni catastali, che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 500,00	1/1	- € 500,00
Detrazione dei costi per la modifica dell'infitto a vetrata che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 300,00	1/1	- € 300,00
Detrazione dei costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica, che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 200,00	1/1	- € 200,00
Detrazione dei costi per adeguamento degli impianti, che pertanto rimarranno a carico dell'acquirente.					- € 1.200,00	1/1	- € 1.200,00
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL LOTTO :							€ 89.037,93 in c.t. € 89.000,00
€ OTTANTANOVEMILA/00							



13) Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota;

LOTTO 1.

Essendo oggetto del pignoramento la quota 1/1 della piena proprietà il sottoscritto C.T.U. non si pronuncia in merito al presente quesito.

LOTTO 2.

Essendo oggetto del pignoramento la quota 1/1 della piena proprietà il sottoscritto C.T.U. non si pronuncia in merito al presente quesito.

14) Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

Dal certificato di residenza storico rilasciato dal Comune di Termini Imerese in data 14/03/2019 (**vedi allegati**) risulta che il debitore sia alla data del pignoramento che alla data del 14/03/19 (data di rilascio del certificato di residenza storico) risiede in Termini Imerese nella via Stesicoro n.214.

Dall'estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Termini Imerese in data 14/03/19 (**vedi allegati**) risulta che:

- il debitore è coniugato con [REDACTED] "B" nata il [REDACTED] a Termini Imerese;
- il debitore ha contratto matrimonio in data 22/12/1984;
- con atto del 25/10/1989 in notar Luzzio, gli sposi hanno dichiarato di adottare il regime patrimoniale della separazione dei beni.



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.

Allegato 1: Verbale di sopralluogo

Allegato 2: Visura Ipotecaria

Allegato 3: Visura catastale storiche - planimetrie catastali

Allegato 4: Certificato di residenza ed estratto di matrimonio

Allegato 5: Rilievi Metrici - Rilievo Fotografico - Sovrapposizione catastale, googlemaps, foto satellitare

Allegato 6: Documenti rilasciati dal UTC

Allegato 7: Leggenda per la protezione dei dati personali

Termini Imerese lì 18-12-2020

Il C.T.U.
Arch. Giuseppe RUSSO



PROCEDURA ESECUTIVA R.G. n. 30/2017

G.Es.: Dott.ssa Laura Di Bernardi

C.T.U.: Arch. Giuseppe Russo

Pagina 36

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

