

TRIBUNALE DI PALERMO

UFFICIO ESECUZIONE

G.E. DR. GIUSEPPE SIDOTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE (R.ES.1518/96)

CROSS FACTOR SPA+MONTE PASCHI SIENA

contro

A+4

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

FASCICOLO D

a) Elencazione dei beni componenti il lotto

Il lotto è costituito da:

Terreno edificabile in Carini c.da Piraineto; in catasto allo NCEU Fg.4 p.lla
829, di mq.1.510 catastali.

Confini

Via Genziane, p.lle 1103, 1123, 830.

Certificato di destinazione urbanistica

Lo scrivente allega certificato di destinazione urbanistica.

Sulla base di esso è stata effettuata la valutazione.

Dal suo esame si evince che:

Il terreno ricadeva in zona C3 edificabile all'interno del piano
particolareggiato di cui alla delibera 50 del 29-2-2000, ma divenuta
inefficace perché trascorsi 10 anni.

I parametri della zona C3 erano: densità fondiaria 0,60mc/mq; altezza max
mt.7,00; distacco ml.5 dai confini e ml.10 dagli edifici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggi è regolato da art.16 norma di attuazione; è possibile edificare oggi solo attraverso piani di lottizzazione.

b) Descrizione

La p.lla ha forma regolare assimilabile ad un quadrato con dimensioni circa ml.40x35, con accesso diretto dalla via Genziane in c.da Piraineto; posto in pianura, non coltivato, in stato di abbandono, recintato.

Ubicato in zona edificata a villini, servita da urbanizzazioni primarie.

c) Stato di possesso dell'immobile

Terreno in stato di abbandono.

d) Esistenza di formalità vincoli od 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;

-...anche di natura condominiale, **che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.**

Nell'ultima procedura 134/05 riunita, ove è presente l'immobile in trattazione, è allegata relazione notarile datata 16-5-05 a firma del Notaro Bianca Barbera dalla quale, oltre le formalità per cui si procede insieme alle procedure riunite, non si legge **nulla**.

Dall'atto reperito dallo scrivente che si allega, si evince che l'immobile viene venduto **franco e libero da pesi, vincoli, ipoteche, oneri fiscali e** diritti di terzi in genere.

**4) DOTAZIONI CONDOMINIALI, VALUTAZIONE, QUOTA
OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

a) DOTAZIONI CONDOMINIALI

Trattasi di terreno libero.

b) VALUTAZIONE

Da tenere presente quanto riportato nel certificato destinazione urbanistica.

Il Comune intende effettuare una programmazione dell'area, vista la decadenza dei 10 anni del P.P.

Sarà possibile agevole edificazione se il lotto è intercluso, cioè attorniato da ogni lato da costruzioni.

Il lotto non è oggi intercluso in quanto confina da un lato con terreno libero.

L'eventuale acquirente, se vorrà edificare, potrà associarsi con il proprietario del lotto limitrofo libero in modo da creare un unico lotto intercluso?

E' possibile anche che, in fase di programmazione venga prevista l'espropriazione del lotto per servizi.

Detta programmazione, da informazioni al Comune non dovrebbe tardare (alcuni mesi) ma come può esservi qualcosa di certo.

Con lo mc/mq 0,60 di densità, su mq.1.510 potrebbero realizzarsi circa mq.300 di costruzione, pari a due piani di mq.150.

Una simile villetta potrebbe avere un valore di €.500.000 (V.banca dati quotazioni immobiliari allegata per la quale si è assunto valore unitario €/mq.1.600).

Il terreno di una simile costruzione, di massima, potrebbe avere un valore pari al 20% del valore del costruito, cioè €.100.000 in c.t.

Considerata l'alea sulla possibilità oltre che i tempi relativi alla nuova programmazione del Comune, si ritiene di ridurre detto valore, pervenendo al valore di stima di **€.80.000**.

c) QUOTA OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Quota pari all'intero.

PROVENIENZA

Atto in Notaro Giuseppe Maniscalco del 3-6-85 trascritto il 18-6-85 ai nn.22572/17560 in favore di A,C,E.

Successione in morte di E a favore dei figli F,G,H,I.

DESCRIZIONE PER LA VENDITA

Terreno edificabile in Carini c.da Piraineto; in catasto allo NCEU Fg.4 p.lla/829, di mq.1.510 catastali **€.80.000**

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- documentazione fotografica;
- stradario,
- estratto di mappa;
- visura storico catastale aggiornata;
- copia atto compravendita reperito dallo scrivente;
- copia successione;
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Territorio;
- certificato destinazione urbanistica.

Si rimette alla S V. Ill.na

Palermo,li 4-5-11

Con riguardo

Il Consulente Tecnico di Ufficio (Ing.Alfonso Palmisano)