

**TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONI**

**ILL.MO SIG. G. Es.
DE NEGRI DOCT. ALDO**

CAUSA ISCRITTA AL n. 983/93 R. Es.

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

**PROMOSSA
DA**

**BANCA POPOLARE
SANT'ANGELO**

CONTRO

IL D. T. U. Ing. Mario Di Maggio
Viale Regina Margherita, 13
90134 PALERMO

Palermo, il 25/05/94



DIRIGENTE



Nell'udienza del giorno 06.11.2003 il Sig. G. ES.
della Sezione Esecuzioni del Tribunale di
Palermo Dott. ALDO DE VEGRI nominava il sotto,
scritto Ing. MARIO DI MAGGIO quale C. F. U. nella
causa civile promossa dalla Banca Popolare
Sant'Angelo contro i Sigg.

e n. R. ES. 983/93. Oggi
09.01.2004 alle ore 9.30, dopo comunicazione
tramite raccomandata A/R, sono iniziate le
operazioni peritali nel luogo oggetto del
provvedimento: terreno in contada Ponte
nel comune di Nettosuso (PA). Sono intervenuti,
oltre al sottoscritto coadiuvato dall'Arch.
MAURO ZINGRASSA, il Sigg.
il quale ci ha consentito l'accesso ai luoghi.
E' stato effettuato rilievo metrico e Fotogram-
Fico. Alle ore 10.30 le operazioni peritali
sono concluse.

Atto confermato e sottoscritto

Mario Di Maggio

[Redacted signature]

[Redacted signature]



INDICE



IL PROCEDIMENTO I QUESITI

- 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 - 1.a- INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO
 - 1.b- VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE
 - 1.c- IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE
- 2) RELAZIONE DI STIMA E CRITERI ESTIMATIVI
 - 2.a - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO**
 - 2.a.1 - Determinazione del valore unitario medio di riferimento
 - 2.a.1.1 - Valore medio da indagine di mercato
 - 2.a.1.2 - Valore dal Bollettino Ufficiale della Regione Sicilia
 - 2.a.2 - PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO
 - 2.a.2.1 - Parametro di ubicazione
 - 2.a.2.2 - Parametro di potenzialità urbanistica
 - 2.a.2.3 - Parametro di potenzialità edificatoria
 - 2.a.2.4 - Parametro di panoramicità
 - 2.a.2.5 - Parametro di soleggiamento
 - 2.a.2.6 - Parametro di luminosità
 - 2.a.2.7 - Parametro di redditività
 - 2.a.2.8 - Parametro di soprassuolo
 - 2.a.3 - DETERMINAZIONE COEFFICIENTE TOTALE E DEL VALORE DEL TERRENO
 - 2.a/bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL MAGAZZINO**
 - 2.a/bis.1 - PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO
 - 2.a/bis.1.1 - Parametro zonale
 - 2.a/bis.1.2 - Parametro costruttivo
 - 2.a/bis.1.3 - Parametro funzionale
 - 2.a/bis.1.4 - Parametro urbanistico
 - 2.a/bis.1.5 - Parametro di trasformazione
 - 2.a/bis.1.6 - Parametro estetico-architettonico
 - 2.a/bis.2- DETERMINAZIONE COEFFICIENTE TOTALE E DEL VALORE DEL MAGAZZINO
 - 2.b) DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL BENE
 - 2.c) STATO DI POSSESSO
- 3) CONCLUSIONI
- 4) ALLEGATI

IL PROCEDIMENTO:

TRIBUNALE DI PALERMO – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – N° R. ES. 983/93
SIGNOR GIUDICE DOTT. ALDO DE NEGRI

CAUSA PROMOSSA DALLA “**BANCA POPOLARE SANT’ANGELO**”

Contro



I QUESITI

Il Giudice pone all'esperto il seguente quesito:

1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente ed ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:

1.a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini.

1.b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva.

1.c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo.

2) Rediga quindi, in fascioletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2.a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale-numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori; ciascun immobile sarà identificato in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria.

2.b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati il contesto in cui si trovano (es: se facente parte di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni etc.) le caratteristiche e la destinazione della zona;

2.c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore o da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.



1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio incaricato, Ing. Mario Di Maggio, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Palermo, al n° 6068 ed a quello dei Periti presso il Tribunale Civile di Palermo, ad evasione dell'incarico estimativo conferitogli dal Sig. Giudice Dott. Aldo De Negri, secondo giusta ordinanza del giorno 06.11.2003, ritirata nei giorni successivi la produzione, espone in appresso quanto segue.

Tramite raccomandata con ricevuta di ritorno il sottoscritto convocava le parti per il giorno 09.01.2004 sul luogo oggetto del procedimento.

Il giorno 09.01.2004 alla presenza del Sig. _____, comproprietario del bene, e dell'Architetto Mauro Ingrassia, in qualità di collaboratore del CTU, si aprivano le operazioni peritali (vedere Allegato 1: Verbale); il sottoscritto procedeva alla ispezione dei luoghi, eseguendo documentazione fotografica e metrica, previa acquisizione di informazioni presso gli Uffici Competenti. Nel terreno, in prossimità dell'accesso al magazzino, era in atto un copioso ruscellamento che non ha consentito di accedervi. Il terreno è soggetto a lievi fenomeni di dilavamento a causa del vicino impianto comunale di smaltimento delle acque piovane presumibilmente non in perfette condizioni.

1.a- INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il terreno agricolo di che trattasi, ubicato nel territorio del Comune di Mezzojuso in Contrada Ponte, è formato ed identificato catastalmente al Foglio 9 dalle Particelle 141 e 47, estese rispettivamente 00 17 90 (ha are ca) ossia mq 1.790 e 00 39 39 (ha are ca) ossia mq 3.939, come risulta dalla visura catastale e dalla planimetria in scala a 1:2000, rispettivamente Allegato 2 e 3.

Il terreno, avente in totale una superficie di 00 57 29 (ha are ca) pari a mq 5.729, è ubicato in zona esterna al centro urbano del Comune di Mezzojuso, vedere Allegati 4 e 5, presso il Bivio per Mezzojuso sulla Strada Statale 121 con cui confina insieme ad una strada di accesso al Comune di Mezzojuso, alle particelle catastali 221 e 49 a Nord - Ovest ed alle particelle 114 e 46 a Sud - Ovest.

Nel terreno è presente un magazzino ed una vasca per la raccolta idrica con un pozzo. Detto terreno è recintato con paletti e rete metallica ed ha accesso diretto dalla strada comunale suddetta tramite un cancello in legno; risulta dislocato ad una quota inferiore rispetto alle citate strade con un leggera pendenza verso la sua parte interna. La zona è servita da acqua e luce elettrica.

Il sottoscritto non ravvisa l'opportunità di procedere alla formazione di lotti per la vendita del bene in questione.

1.b - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA DEL BENE

Come detto sul terreno in questione è stato trovata un fabbricato usato come magazzino, esteso circa 300 mq con struttura in cemento armato e mattoni di tompagnamento in conci di tufo, avente copertura in pannelli su travi in legno; il magazzino presenta un fenomeno fessurativo dovuto ad un movimento del terreno di fondazione (vedere documentazione fotografica: Allegato 7).

Il sottoscritto ha presentato istanza presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mezzojuso circa l'esistenza di Licenza Edilizia per il suddetto magazzino, ricevendone verbalmente risposta negativa e sulla eventuale richiesta da parte dei proprietari di Condono Edilizio: anche in questo caso, come si vede nell'Allegato 11, si evince che ad oggi non è stata presentata nessuna richiesta di sanabilità.

Ai sensi del D.L. n° 269 del 30.09.2003 e della L. n° 326 del 24.11.2003, art. 32, si calcolano i costi della sanatoria.

Il fabbricato di che trattasi, immobile non residenziale, non conforme alle norme urbanistiche, quindi classificato in "Tipologia 1" dalla legge suddetta per le opere suscettibili di sanatoria, vede per l'oblazione 150,00 €/mq e per l'anticipazione degli oneri di concessione, per comune con numero di abitanti fino a 10.000, 38,00 €/mq.

1.c - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Esiste esatta corrispondenza tra i dati catastali, ossia Foglio 9 Particelle 47 e 141 del Comune di Mezzojuso, specificati nell'atto di pignoramento, quelli della documentazione catastale (vedere Allegato 2 e 3) e quelli della Relazione Notarile (vedere Allegato 10).

Si evidenzia che nella recente visura catastale per la particella 141 è indicata una estensione pari a 00 17 90 (ha are ca) e non 00 20 57 (ha are ca) come indicato negli atti precedenti.

2) RELAZIONE DI STIMA E CRITERI ESTIMATIVI

2.a - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL TERRENO

Il sottoscritto ha identificato il più probabile valore di mercato del terreno in esame, di tipo seminativo, attualmente incolto con qualche fico d'india, adottando un criterio di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, di terreni simili agricoli, catastalmente definiti seminativi o seminativi irrigui, e tenendo nel debito conto, in termini incrementali, ovvero decrementali, di quell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del valore reale del bene in esame.

Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, svolta nel Comune di Mezzojuso e nei Comuni limitrofi di Villafrati e Cefalà Diana, opportunamente mediata, con i valori dei terreni agricoli tratti dall'apposito Bollettino Regionale Siciliano (vedere Allegato 12), di un valore unitario zonale attuale, di un terreno ideale di riferimento, definibile, statisticamente come medio.

- definizione dei parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore del terreno in esame, comparativamente a quello medio ideale di riferimento, al fine di identificare i gradienti delle sue caratteristiche, assumendo coefficienti, incrementali o decrementali, rispetto a quelli, assunti come unitari, del terreno ideale di riferimento medio;

- determinazione di un coefficiente totale relativo al terreno in esame, risultante dal prodotto di quelli prima detti, tale da costituire globalmente un dato di comparazione, positivo o negativo, con riferimento ideale avente coefficiente totale pari all'unità;

- determinazione del più probabile valore di mercato del terreno in esame, a mezzo del coefficiente totale applicato al valore ideale medio di riferimento.

2.a.1 - DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO MEDIO DI RIFERIMENTO.

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto quale risultante della media aritmetica di due valori, determinati sulla scorta di indagini e disamine documentali:

2.a.1.1. - Valore medio da indagine di mercato.

Da informazioni assunte in un largo intorno zonale del territorio di Mezzojuso - nonché presso gli Uffici Tecnici Comunali, relativamente a concrete trattative di mercato intercorse su terreni agricoli del tipo in esame e dalla disamina di opuscoli specializzati, è stato individuato, statisticamente, un riferimento economico variabile fra gli estremi di 2,00 €/mq e 3,00 €/mq.

L'indagine di mercato identifica il valore unitario di un terreno ideale di riferimento, in termini statisticamente e tecnicamente accettabili, pari a 2,50 €/mq.

2.a.1.2. - Valore dal Bollettino Ufficiale della Regione Sicilia.

Il bollettino Ufficiale della Regione Sicilia identifica un valore unitario di un terreno seminativo irriguo ubicato in Comune di Mezzojuso, pari a 2,11 €/mq (vedasi Allegato 12).

Il valore unitario di riferimento di un terreno ideale, considerato in termini tecnicamente accettabili in quanto statisticamente "medi" fra le due risultanze prima citate, risulta pari a:
 $\text{€/mq} (2,50 + 2,11) / 2 = \text{€/mq} 2,31$

2.a.2 - PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO.

Secondo il criterio tecnico adottato, la valutazione può essere ricondotta, in termini di qualificazione delle sue caratteristiche, alla disamina analitica di una serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati:

2.a.2.1 - Parametro di ubicazione:

definito dalla localizzazione in un nucleo definibile nel caso in esame, periferico, rispetto al centro urbano del Comune, nonché dalla funzionalità della rete viabile autostradale e stradale, da quella di eventuali servizi: stante l'ottima dislocazione del terreno, in zona servita dalla rete stradale comunale e Statale n° 121, può essere assunto un coefficiente incrementale pari a $K1 = 1,30$.

2.a.2.2 - Parametro di potenzialità urbanistica:

inteso quale localizzazione del terreno in zona a destinazione urbanizzata, eventualmente destinata ad attività edificatorie; stante la qualifica meramente agricola del terreno in esame, viene assunto un coefficiente invariante pari a $K2 = 1,00$, vedasi Certificato di destinazione urbanistica presente nella produzione riportato in Allegato 9, le cui condizioni sono tuttora valide.

2.a.2.3 - Parametro di potenzialità edificatoria:

intesa nel senso della idoneità del terreno ad ospitare, in ipotesi di asservimento urbanistico, costruzioni, correlata ai loro requisiti fondamentali:

- a) la definibilità, per estensione complessiva, quale -lotto edificabile-, sia pure agricolo;
- b) la conformazione, regolare, del lotto;
- c) le possibilità di accesso al lotto, da strada comunale;
- d) la natura del sottosuolo;

Il relativo coefficiente, stanti le limitazioni tecniche della potenzialità edificatoria del lotto di che trattasi, può essere assunto pari, in termini invarianti, a $K3 = 1,00$.

2.a.2.4 - Parametro di panoramicità:

inteso come qualificazione di tipo estetico-funzionale, non prevalente nel terreno in esame, leggermente incassato nelle strade con cui confina, ma allo stesso tempo ben visibile da molti punti di osservazione. Il relativo coefficiente può essere assunto, invariante, pari a $K4 = 1,00$.

2.a.2.5- Parametro di soleggiamento:

inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti, nell'unità temporale, sulla superficie del terreno nel caso in esame accettabile, medio, ed assunto pari a quello del terreno ideale di riferimento $K5 = 1,00$.

2.a.2.6- Parametro di luminosità:

inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sulla superficie del terreno, nel caso in esame accettabile e pari a quello del terreno ideale assunto quale riferimento, con coefficiente invariante $K6 = 1,00$.

2.a.2.7- Parametro di redditività:

inteso come qualificazione di tipo reddituale in ipotesi di coltivazione diretta, intensiva, ad ortaggi; stante la localizzazione del terreno e la sua buona natura, in termini di fertilità, il relativo coefficiente può essere assunto, in termini incrementali, pari a $K7 = 1,30$.

2.a.2.8. - Parametro di soprassuolo:

inteso come qualificazione economica derivata dalla presenza di coltivazioni, alberi, impianti agricoli di varia natura, quali ad esempio, sistemi di irrigazione ricoveri etc: in questo caso attualmente il terreno risulta incolto, ma vi è presente una vasca di raccolta idrica con un pozzo. Il relativo coefficiente può essere assunto, in termini potenzialmente incrementali, pari a $K8 = 1,30$.

2.a.3. - DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE E DEL VALORE DEL TERRENO

La separata comparazione dei parametri relativi al terreno in esame a quello prima definito "di riferimento" e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale od invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative analoghe o peggiorative, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale K_t che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente al terreno in esame:

$$K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 =$$

$$K_t = 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,30 \times 1,30 = K_t = 2,20 \text{ valore del coefficiente totale}$$

Applicando il coefficiente totale $K_t = 2,20$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi del terreno, rispetto a quello di riferimento ideale, per il quale è stato identificato un valore unitario - medio- pari a 2,31 €/mq, si ottiene un valore unitario del terreno in oggetto pari a 2,31 €/mq x 2,20 = 5,08 €/mq.

Il più probabile valore totale di mercato del terreno, a cui si sottrae l'area di sedime del magazzino di mq 300, quindi esteso mq 5.429, risulta pari a: mq 5.429 x 5,08 €/mq = € 27.590,18

2.a.bis - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL MAGAZZINO

Dopo indagine svolte nella zona in questione, si è appurato che non esiste un vero e proprio mercato omogeneo, da trattare successivamente in termini statistici, riguardante i magazzini, al contrario di quanto accade per i terreni, come si è illustrato prima. Il sottoscritto ha quindi proceduto alla valutazione del fabbricato stimandone il suo costo di costruzione attuale, quindi ipotizzato ideale, per poi una applicare una serie di parametri relativi all'immobile in esame che possono essere di natura incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento delle situazioni, migliorative o peggiorative, infine formativi del suo più probabile valore commerciale nelle sue attuali condizioni.

2.a/bis.1 - PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO.

2.a/bis.1.1 - Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- ubicazionale: circa la localizzazione del fabbricato rispetto al centro del comune;
- di utenza, definita dalla funzionalità della rete viabile e da quella dei servizi;
- utenze tecnologiche: reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante;
- posizionale, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione, aereazione, luminosità, soleggiamento;

Nel nostro caso l'ubicazione periferica rispetto al centro del comune, la normale fruizione di reti di servizi, nonché la stretta vicinanza ad asse stradale di primaria importanza, la SS 121, connotano l'immobile in termini incrementali, rispetto a quelli definibili medi; conseguentemente, il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente pari a $K_z = 1,10$.

2.a/bis.1.2 - Parametro costruttivo: inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- strutturali, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in cemento armato, ed alla conseguente assenza o presenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;
- di finitura, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli elementi architettonici, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni - elettrico, idrico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente.

Per il fabbricato in esame, con riferimento alle varie componenti:

- strutturale: è presente un quadro di dissesto da faticenza, in termini di lesioni significative delle componenti strutturali nella facciata dell'ingresso principale e sono anche presenti immissioni di acque piovane come illustrato precedentemente. Il tutto induce ad applicare un coefficiente decrementale strutturale pari a $K_{c1} = 0,80$

- di finitura: le caratteristiche di finitura, completamente assenti possono essere trasposte in un coefficiente riduttivo pari a $K_{c2} = 0,90$.

- impiantistico: la non completa e precaria situazione dell'immobile, possono essere trasposte in un coefficiente riduttivo pari a $K_{c3} = 0,90$.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo molto riduttivo pari a: $K_c = K_{c1} \times K_{c2} \times K_{c3} = 0,80 \times 0,90 \times 0,90 = 0,576$

2.a/bis.1.3 - Parametro funzionale: inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, etc.

Qui, in termini di razionale fruizione dell'immobile, i percorsi e le articolazioni zionali esterni e per la presenza di accesso diretto dal fronte strada, inducono all'applicazione di un coefficiente invariante pari a $K_f = 1,00$.

2.a/bis.1.4 - Parametro urbanistico: inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile;

Il fabbricato deve essere sottoposto ad istruttoria di sanatoria totalmente ex-novo secondo l'ultima legge ed inoltre anche catastato: si applica un coefficiente riduttivo pari a $K_u = 0,90$.

2.a/bis.1.5 - Parametro di trasformazione: inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Le buone potenzialità del magazzino in esame, individuabili nella possibilità di operare diverse distribuzioni interne, stante la presumibile modularità regolare degli spazi, e di trasformazione esterna ad uso commerciale, induce l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_{tr} = 1,15$

2.a/bis.1.6 - Parametro estetico-architettonico: inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile, caratterizzato, da struttura in c.a. molto semplice e regolare conferisce, una volta sistemato il problema del fenomeno fessurativo, una certa potenzialità per un suo uso diverso da mero magazzino o capannone, per esempio locale commerciale con ampio parcheggio, con normali funzioni estetiche che inducono l'applicazione di un coefficiente incrementale pari a $K_a = 1,10$.

2.a/bis.2- DETERMINAZIONE COEFFICIENTE TOTALE E VALORE DEL MAGAZZINO.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici del magazzino di che trattasi, risulta:

$$K_{tot} = K_z \times K_c \times K_f \times K_u \times K_{tr} \times K_a = 1,10 \times 0,576 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,15 \times 1,10 = K_{tot} = 0,69$$

Si è stimato il valore del magazzino nelle condizioni ideali, considerato, lo scavo di fondazione, la struttura in cemento armato in elevazione ed in fondazione, la tompagnatura in muratura di conci di tufo, la pavimentazione completa di massetto e rivestimento, la copertura in pannelli, gli infissi, il rivestimento di intonaco e la sua tinteggiatura, gli impianti tecnici essenziali, pari ad € 50.000,00.

Applicando a questo valore il coefficiente totale di comparazione di ha:

e 50.000,00 x 0,69 = € 34.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.b) DESCRIZIONE RIASSUNTIVA DEL BENE

Il terreno agricolo in questione è ubicato nel territorio del Comune di Mezzojuso in Contrada Ponte: esso è identificato al Foglio 9 e Particelle 141 e 47, estese complessivamente 00 57 29 (ha are ca) ossia mq 5.729. La sua ubicazione è in zona esterna al centro urbano del Comune di Mezzojuso, in prossimità del Bivio per Mezzojuso sulla SS 121, procedendo da Palermo verso Catania, a sinistra. Nel terreno è presente un magazzino ed una vasca per la raccolta idrica con un pozzo. Detto terreno è recintato con paletti e rete metallica ed ha accesso diretto da strada comunale tramite un cancello in legno.

2.c) STATO DI POSSESSO

Il terreno e l'annesso magazzino sono utilizzati dai debitori, ossia dal Sig.

e dal Sig.

3) CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene alla fine delle indagini effettuate che il più probabile valore venale dell'appezzamento de quo, riferito all'anno 2004 ed alle condizioni di finitura al momento del sopralluogo si può assumere in: **€ 62.090,18 (sessantaduemilanovanta/18 euro)**

Il magazzino insistente sul terreno ha una estensione ed una conformazione tale che non se ne ritiene opportuna una sua suddivisione in più unità immobiliari; lo stesso dicasi del terreno di proprietà della parte debitrice, sia per la sua conformazione, a volte acclive, che per la possibilità di aprire nuove strade di accesso ad esso.

IL SOTTOSCRITTO, RITENENDO ESAURIENTEMENTE EVASO IL MANDATO CONFERITOGLI, RASSEGNA LA PRESENTE RELAZIONE, RESTANDO A DISPOSIZIONE DELLA S.V.I. PER QUALSIASI CHIARIMENTO DOVESSE NECESSITARE E LA RINGRAZIA PER LA FIDUCIA ACCORDATAGLI.

Palermo, li 25-03-04

Con Osservanza

Il C.T.U.

Ing. M. Di Maggio

Mario Di Maggio
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI PALERMO
DI MACCHI
n° 6068

4) ALLEGATI

- ALL. 1: Convocazioni e Verbale di sopralluogo
- ALL. 2: Visura catastale
- ALL. 3: Planimetria catastale in scala 1:2000
- ALL. 4: Corografia mappale del comune di Mezzojuso in scala 1: 20.000
- ALL. 5: Stralcio della carta aerofotogrammetrica CTR 608100 in scala 1:10.000
- ALL. 6: Copia del titolo di proprietà
- ALL. 7: Documentazione fotografica
- ALL. 8: Planimetria del bene
- ALL. 9: Certificato di destinazione urbanistica del comune di Mezzojuso
- ALL. 10: Relazione Notarile
- ALL. 11: Richiesta dati su licenza e condono edilizio presso il comune di Mezzojuso
- ALL. 12: Bollettino Regione Sicilia - valore dei terreni Comune di Mezzojuso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

25/03/04
P. R. C. 1