

C.T.U. Ing. Giuseppa Candiotta

Via Aquileia,11 2

Tel. Fax 091/2523276

Cell. 3476160207

90146 Palermo



Consulenza tecnica d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare



iscritta al n. 242/2007

promossa

da A contro B



Lotto a
Terreno in Borgetto

Contrada Notar Mario

Originale



Sommaro	
1	Introduzione _____ 1
2	Svolgimento delle operazioni di consulenza _____ 5
3	Risposte ai quesiti contenuti nel mandato _____ 7
3.1	Premessa _____ 7
3.2	Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori _____ 9
3.3	Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico _____ 10
3.4	Identificazione catastale dell'immobile _____ 11
3.5	Relazione di Stima immobiliare _____ 13
3.5.1	Individuazione del bene _____ 13
3.5.2	Provenienza e attuale intestazione del bene _____ 14
3.5.3	Descrizione complessiva e sintetica dei beni _____ 14
3.5.3.1	Descrizione della zona _____ 14
3.5.3.2	Descrizione della singola unità immobiliari oggetto della stima _____ 15
3.5.4	Stato di possesso dell'immobile _____ 16
3.5.5	Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente _____ 16
3.5.6	Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati _____ 16
3.5.7	Criteri e metodi di Stima _____ 17
3.5.8	Fonti dati utilizzate per l'individuazione dei prezzi medi di mercato _____ 18
3.5.9	Stima dell'immobile _____ 19
4	Conclusioni _____ 20
5	Elenco degli Allegati _____ 22

Ing. Giuseppa Candiotta

Via Aquileia, 112

Tel. Fax 091/2523276

Cell. 3476160207

90146 Palermo

Ill.mo Sig. G. ES. Dott. Giuseppe Sidoti

della IV Sezione Civile

del Tribunale di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

1 Introduzione

Con Ordinanza pronunciata in data 26 Febbraio 2010, la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Giuseppa Candiotta, residente in Palermo Via Aquileia, 112 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri di Palermo col n. 5350, consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare iscritta al n. 242/2007, promossa da **A** contro **B**, invitandomi a comparire all'udienza del 7 Maggio 2010 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato con i seguenti quesiti:

Mandato

- 1) Provveda l'esperto, preliminarmente a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art 567, secondo comma, c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento, nonché se sia stato prodotto certificato di destinazione urbanistica), segnalando al giudice

immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;

2) Provveda, altresì, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore precedente e 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:

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

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.

c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico.

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

- 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 e accessori; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella 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 e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.
- c) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
- d) L'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

e) L'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

4) Provveda inoltre l'esperto:

a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisi infine se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.).

5) Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.

6) Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

2 Svolgimento delle operazioni di consulenza

In seguito al giuramento prestato all'udienza del 7 Maggio 2010, effettuai le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Palermo ed acquisii le planimetrie e gli estratti di mappa delle unità immobiliari in base agli estremi indicati nell'esecuzione immobiliare.

Il 31 Maggio 2010 comunicai, tramite lettera raccomandata A.R., alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza il 14 Giugno 2010, e che in tale data mi sarei recata alle ore 10:00 a visionare il magazzino sito in Partinico Via della Regione 55 e 57 piano terra (identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 12 particella 1111) ed alle ore 11:00 il terreno sito in Borgetto Contrada Notar Mario (identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471).

Ivi era presente il debitore esecutato **B**.

Durante il sopralluogo rilevai che il magazzino oggetto dell'esecuzione con gli identificativi catastali Foglio 12 e particella 1111 era stato demolito, con successiva ricostruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra e piano seminterrato.

Il nuovo fabbricato era costituito da tre unità immobiliari distinte, ed in particolare un negozio al piano terra con laboratorio al piano seminterrato, un ufficio al piano primo ed un ufficio al secondo piano.

Presi visione degli immobili, verificando la rispondenza degli stessi al carteggio in mio possesso acquisendo i dati necessari per rispondere ad i quesiti posti dal mandato.

Inoltre effettuati i rilievi fotografici e planimetrici in separati fogli.

In seguito ad un'ulteriore visura catastale ed acquisizione di planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Palermo rilevai che le unità immobiliari facenti parte del nuovo fabbricato erano state iscritte presso l'Agenzia del Territorio di Palermo con i seguenti identificativi:

- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2;
- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5;
- ✓ Unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione Siciliana n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.

In fine acquisii l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 28 Maggio 2010 relative a **B**, la copia degli atti di provenienza e dei certificati di destinazione urbanistica degli immobili oggetto dell'esecuzione ed i documenti necessari per verificare la regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.

In base allo studio della documentazione acquisita ed a quanto emerso durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato l'opportunità di individuare quattro lotti distinti oggetto della vendita ed in particolare:

- Lotto a: piena proprietà di un terreno sito in Borgetto Contrada Notar Mario, identificato presso l'Agencia del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471;
- Lotto b: 1/3 di piena proprietà di un'unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2;
- Lotto c: 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5;
- Lotto d: 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.

3 Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

3.1 Premessa

Dallo studio degli atti e della documentazione relativa alla procedura di espropriazione immobiliare in oggetto il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

- a) Il 2/12/2005 **C** ha iscritto ipoteca giudiziale Registro Particolare 22074, Registro Generale 67086, sugli immobili di **B**, oggetto della presente esecuzione.
- b) Con atto di precetto di pagamento, notificato in data 3/4/2007 al debitore esecutato **B**, **A** intimava di corrispondere a **C**, infra dieci giorni dalla notifica dell'atto, la complessiva somma di Euro 570.680,08.

Oltre agli interessi al tasso meglio specificato in decreto dal 15/9/2005 fino all'effettivo soddisfo, nonché spese di notifica dell'atto e successive di rito che devono intendersi del pari precettate.

c) Con atto di pignoramento notificato a **B** il 19/5/2007, **A** chiedeva il pignoramento dei seguenti immobili:

- piena proprietà di un terreno sito a Borgetto (PA), iscritto al N.C.T. al foglio 4 particella 471;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana n.41, iscritto al N.C.E.U. al numero di scheda 2255/A anno 1986;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 1111;
- 1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana, iscritto al N.C.E.U. al foglio 12, particella 111;

Il tutto con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritti di proprietà condominiali, diritti, frutti ed usufrutti, patti, servitù attive e, di quelle passive, solo quelle legalmente esistenti, e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli d'acquisto, dalla situazione dei luoghi, dal possesso protratto nel tempo e dalla legge, e per qualunque titolo, ragione e causale tutto incluso e nulla escluso, quant'anche non specificatamente indicato.

Il pignoramento immobiliare veniva trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Palermo in data 29/06/2007, Registro Particolare 32268 Registro Generale 50469.

d) Il 23/07/2007 **A** presentava al Tribunale di Palermo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, l'istanza di vendita per gli immobili pignorati in danno di **B**.

e) Il del 24 Dicembre 2007, su richiesta del creditore procedente A, il notaio Dott. Zammitti Gabriele elaborava la relazione notarile alla storia del dominio oggetto dell'esecuzione nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, dichiarando che, in relazione al bene indicato nell'atto di pignoramento come "1/3 di piena proprietà del magazzino sito a Partinico (PA) in Viale Regione Siciliana n.41, iscritto al N.C.E.U. al numero di scheda 2255/A anno 1986", non rinvenendo alcun titolo a favore del debitore, è stata comunicata rinunzia alla esecuzione per detto cespite.

3.2 Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori

Esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto CTU ha rilevato, limitatamente ai lotti b,c e d l'assenza degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. e ne dato comunicazione al Giudice ed al Creditore procedente.

Per quanto riguarda l'ex art. 498 c.p.c., dalle visure ipotecarie, oltre al creditore procedente, dai pubblici registri non risulta nessun altro creditore con diritto di prelazione.

In fine, per quanto riguarda il secondo comma dell'art. 567 c.p.c., il creditore procedente ha depositato la relazione notarile elaborata dal Dott. Zammitti Gabriele del 24/12/2007, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Il sottoscritto C.T.U., svolte le opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio, ha verificato la relazione notarile rilevandone la completezza dei dati relativi alla

storia del dominio nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (19/5/2007).



In sintesi, il creditore procedente ha depositato la documentazione necessaria per procedere con la vendita a meno degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. limitatamente ai lotti b,c e d.



3.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

L'unità immobiliare oggetto della stima è un terreno agricolo di 2.274,00 mq sito nel comune di Borgetto contrada Notar Mario.

Il 15 Gennaio 1993 il Comune di Borgetto ha rilasciato la concessione edilizia n. 3, Pratica n. 108/89 per l'esecuzione di opere di nuova costruzione relativa ad un magazzino agricolo da edificare sul terreno oggetto della stima.

La realizzazione del fabbricato avrebbe dovuto tener conto del vincolo a parcheggio di 122 mq, in base a quanto previsto dall'atto redatto dal Notaio Alfredo Morreale di Partinico del 14/12/1992 e registrato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 24/12/1992, repertorio 35214.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che i lavori di costruzione del fabbricato non sono stati iniziati, con conseguente decadimento della concessione edilizia.

Qualora il nuovo acquirente intenda edificare un magazzino agricolo sul terreno oggetto della stima, dovrà nuovamente istruire presso gli uffici competenti la pratica per la concessione edilizia.



Ad oggi il terreno, avendo destinazione d'uso agricola, a prescindere dalla costruzione di un eventuale magazzino, è in regola sotto il profilo urbanistico.



3.4 Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile, nell'atto di pignoramento immobiliare, nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile viene descritto come:

- Piena proprietà del terreno sito a Borgetto (Pa), iscritto al N.C.T. al foglio 4 particella 471.



In seguito alle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, nell'istanza di vendita e nella certificazione notarile sono idonei all'esatta individuazione dell'immobile in oggetto.

Seguono i dati catastali completi, rilevati dal C.T.U. presso l'Agenzia del Territorio di Palermo:



Dati Identificativi:

Foglio: 4; Particella: 471;

Dati di Classamento:

Porzione: AA Qualità: Seminativo Arboreo; Classe: 3;

Superficie: 19 are e 61 ca = 1.961 mq

Reddito Dominicale: 16,20 €;

Reddito Agrario: 5,06 €;



Porzione: AB Qualità: Uliveto; Classe: 1;



Superficie: 03 are e 13 ca = 313 mq

Reddito Dominicale: 2,75 €;

Reddito Agrario: 1,86 €;



Superficie Totale: 22 are e 74 ca = 2.274 mq

Intestazione

Dati Anagrafici: **F,G;**

Codice Fiscale: C.F. di **F,G;**

Diritti e Oneri Reali: proprietà per 1/2 di **F;**

Diritti e Oneri Reali: proprietà per 1/2 di **G;**

Relativamente all'intestazione dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha rilevato che l'unità immobiliare, di proprietà di **B**, risulta erroneamente intestata ad **F** e **G** per un evidente errore effettuato nella voltura di un terreno sito in Borgetto ed acquistato da **F** e **G** l'8/10/1984 e che nulla ha a che vedere con l'unità immobiliare oggetto della stima.

A tal proposito, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che, coerentemente con quanto riportato nella nota di trascrizione registrata presso l'Agenzia del Territorio di Palermo il 16/10/1984 Registro Generale 40261 e Registro Particolare 32935, **F** e **G** tramite atto di compravendita l'8/10/1984 hanno acquistato un lotto di terreno di 170 mq, da potere di **H** ed **I**, rogato dal notaio Dott. Vincenzo Marino di Partinico.

Il lotto di terreno acquistato da **F** e **G** è sito in contrada San Carlo, territorio di Borgetto ed è identificato, presso l'Agenzia del Territorio di Palermo, dal Foglio 10



particelle 460 e 471; appare evidente che nell'effettuare la voltura, a favore di **F** e **G**, è stato erroneamente riportato tra gli identificativi catastali il Foglio 4 piuttosto che il foglio 10.

3.5 Relazione di Stima immobiliare

3.5.1 Individuazione del bene

Piena proprietà di un terreno agricolo sito in Borgetto di 2.274 mq, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 Particella 471.

Confinante:

- da mare (Nord Ovest) con la strada provinciale 1 Partinico Montelepre;
- da monte (Sud Est) con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 478) di proprietà di **L**;
- da Palermo (Nord Est) con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 211) di proprietà di **M**, con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 212) di proprietà di **N** ed **O** e con le unità immobiliari (Foglio 4 Particelle 378 e 821) di proprietà di **P**;
- da Alcamo (Sud Ovest) con stradella a fondo naturale (Foglio 4 Particella 472) di proprietà di **Q,R,S,D**.

3.5.2 Provenienza e attuale intestazione del bene

Dallo studio degli atti e della documentazione prodotta il sottoscritto ha riscontrato quanto segue:

Intestazione:

- B;

Titoli:

- Atto di compravendita del 12/11/1983 Notaio Vincenzo Marino di Partinico.

Potere:

- D ed E;

Trascrizioni:

- 1) Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Palermo trascritto in data 19/11/1983 Registro Generale 42628 Registro Particolare 35090.

3.5.3 Descrizione complessiva e sintetica dei beni

3.5.3.1 Descrizione della zona

Borgetto è un comune siciliano di circa 6000 abitanti, facente parte della provincia di Palermo, da cui dista circa 25 km.

Situato ai piedi del Monte Crocefia, a circa 280 m sul livello del mare, occupando una zona privilegiata e centrale nel Golfo di Castellammare, il paese confina con i comuni di Partinico, Montelepre, Giardinello e Monreale.

Il terreno oggetto dell'esecuzione immobiliare si affaccia sulla strada provinciale 1 Montelepre-Partinico e a pochi chilometri dall'ingresso del paese di Partinico e dall'ingresso del paese di Borgetto.

Il terreno ricade in una zona agricola, che per la ridotta distanza dai centri abitati, è in realtà sfruttata come zona di villeggiatura e sulla quale è possibile individuare diversi villini circondati da ampi appezzamenti di terreni.

3.5.3.2 Descrizione della singola unità immobiliari oggetto della stima

Piena proprietà di un terreno agricolo di 2.274 mq, sito in Borgetto Contrada Notar Mario, confinante da mare con la strada provinciale 1 Partinico – Montelepre, da monte con l'unità immobiliare di proprietà di L, da Palermo con l'unità immobiliare di proprietà di M, con l'unità immobiliare di proprietà di N ed O e con le unità immobiliari di proprietà di P e da Alcamo con stradella a fondo naturale, larga metri 4 di proprietà di Q,R,S,D.

Il terreno ricade in Zona Verde Agricolo E.2, nella quale è consentita la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola zootecnica.

Il terreno privo di recinzione lungo la strada provinciale 1 Partinico – Montelepre e lungo la stradella a fondo naturale, è incolto e ricoperto da sterpaglie e canne cresciute spontaneamente.



L'unità immobiliare è caratterizzata dalla seguente quadratura:

Superficie Terreno:  2.274,00 mq;

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla superficie del terreno.

Pertanto si avrà:

Superficie Commerciale Totale: 2.274,00 mq

3.5.4 Stato di possesso dell'immobile

Come dichiarato da **B** durante il sopralluogo, il terreno è attualmente inutilizzato.

3.5.5 Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente

Dagli accertamenti effettuati non risulta nessuna particolare formalità, vincolo o onere a carico dell'acquirente.

3.5.6 Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

Dalla consultazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 28/05/2010 relative a **B**, effettuata dal sottoscritto C.T.U., risulta, in coerenza con quanto riportato nella relazione notarile, che sull'unità immobiliare oggetto della stima gravano:



- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro **B** del 02/12/2005 Registro Particolare 22074 Registro Generale 67086 a favore di **C**. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio 4013/2005 del 28/11/2005.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro **B** del 29/06/2007 Registro Particolare 32268 Registro Generale 50469 a favore di **A**. Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 1400/2007 del 11/05/2007.

3.5.7 Criteri e metodi di Stima

Il criterio di stima ad aspetto economico si identifica col "valore venale" del bene.

Il valore venale è un criterio che risponde ad un giudizio di equivalenza tra il bene ed una quantità di moneta e cioè il valore che il bene assume sul mercato.

Sarà ricercato il "valore venale in comune commercio" ovvero "il più probabile valore venale attribuibile all'immobile da ordinari venditori ed ordinari compratori".

Si procederà quindi alla valutazione con il metodo di stima sintetico-comparativo ottenendo così il valore più probabile dell'immobile.

Il metodo sintetico-comparativo prevede una stima eseguita in base a parametri tecnici cioè: a mc. Vuoto per pieno, a vano, a mq. di superficie coperta, assumendo i prezzi medi di mercato nella stessa zona per uguale destinazione, uguale area, uguale periodo economico, classe economica, tipologia edilizia, strutture portanti, ecc.

Mediante l'elaborazione di questo metodo si cercherà di ottenere un valore , il più aderente possibile alla realtà di mercato.



3.5.8 Fonti dati utilizzate per l'individuazione dei prezzi medi di mercato

Relativamente alle fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver consultato pubblicazioni specializzate riportanti le quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazioni, di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi basata su dati a sua disposizione.

In particolare, si sono consultate:

- 1) le quotazioni medie indicative del mercato immobiliare in €/mq in base agli annunci alla data pubblicati su casa.it.

Casa.it è uno dei principali portali immobiliari sul web che raccoglie i dati di numerose agenzie immobiliari nazionali e per in appartamento terreno agricolo nella zona di Borgetto – Partinico, con caratteristiche similari all'immobile oggetto della stima, pubblica un prezzo a mq che varia da un minimo di 10,00 Euro/mq ad un massimo di 20,00 Euro/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, delle condizioni generali della zona in cui esso è ubicato, delle disponibilità di unità immobiliari della stessa, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene congruo un valore pari a 15,00 €/mq.



3.5.9 Stima dell'immobile

Nella determinazione del valore venale delle unità immobiliari in oggetto si è utilizzato lo "sviluppo della superficie" come parametro di raffronto.

Il sottoscritto C.T.U., come meglio esplicitato nel precedente paragrafo, ha effettuato indagini di mercato nella zona per immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili.

Pertanto tenuto conto delle caratteristiche della zona, e delle caratteristiche dell'immobile dello stato di manutenzione, si ritiene equo determinare il prezzo unitario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova oggi l'immobile in € 15,00 al mq.

Pertanto:

Superficie Commerciale del terreno 2.274 mq

Valore Commerciale : (2.274 mq X Euro 15,00) = Euro 34.110,00 in cifra tonda € 34.000,00

4 Conclusioni

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e riepilogo nella seguente tabella le conclusioni alle quali sono giunta.

Consulenza Tecnica d'Ufficio nell' esecuzione immobiliare iscritta al n. 242/2007	
Quesito	Esito
Verifica della completezza della documentazione presentata dai creditori	Il creditore procedente ha depositato la documentazione necessaria per procedere con la vendita a meno degli avvisi ai comproprietari dei beni pignorati indivisi previsti dall'ex. Art. 599 c.p.c. limitatamente ai lotti b,c e d
Individuazione dei beni oggetto del pignoramento evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita	<u>Lotto a:</u> piena proprietà di un terreno agricolo sito in Borgetto Contrada Notar Mario, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 particella 471; <u>Lotto b:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità Immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 57, piano terra e seminterrato, Foglio 12, Particella 3309, Sub 2; <u>Lotto c:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano primo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 5; <u>Lotto d:</u> 1/3 di piena proprietà di un'unità immobiliare sita in Partinico, Viale della Regione n. 55, piano secondo, Foglio 12, Particella 3309, Sub 6.
Verifica della regolarità urbanistica del bene	Positivo.
Identificazione catastale dell'immobile	Registrato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4, Particella 471. Superficie 22 are e 74 ca.
Individuazione del bene componente il lotto a	Piena proprietà di un terreno agricolo sito in Borgetto di 2.274 mq, identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 Particella 471. Superficie 22 are e 74 ca. Confinante: - da mare (Nord Ovest) con la strada provinciale 1 Partinico Montelepre; - da monte (Sud Est) con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 478) di proprietà di L; - da Palermo(Nord Est) con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 211) di proprietà di M , con l'unità immobiliare (Foglio 4 Particella 212) di proprietà di N ed O e con le unità immobiliari (Foglio 4 Particelle 378 e 821) di proprietà di P; - da Alcamo (Sud Ovest) con stradella a fondo naturale (Foglio 4 Particella 472) di proprietà di Q,R,S,D.
Concessione Edilizia	Decaduta per il mancato inizio dei lavori entro il termine previsto
Certificato di Destinazione Urbanistica	Acquisito dal C.T.U.
Provenienza ed attuale intestazione del bene	Intestatario B tramite atto di compravendita
Descrizione del bene	Piena proprietà di un terreno agricolo di 2.274 mq sito in Borgetto identificato presso l'Agenzia del Territorio di Palermo al Foglio 4 Particella 471. Il terreno ricade in Zona Verde Agricolo E.2, nella quale è consentita la costruzione di tutti i fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola zootecnica. Il terreno privo di recinzione lungo la strada provinciale 1 Partinico – Montelepre e lungo la stradella a fondo naturale, è

	incolto e ricoperto da sterpaglie e canne cresciute spontaneamente.
Stato di possesso dell'immobile	Libero
Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Nessuna formalità, vincoli o oneri rilevati.
Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	Quanto indicato nella relazione notarile e riepilogo nell'apposito paragrafo della relazione di stima
Valore Commerciale	€ 34.000,00

La presente relazione, con fascicolo separato degli allegati, viene depositata in cancelleria in originale, oltre due copie fotostatiche ed un CD contenente il formato digitale (pdf) della relazione, della documentazione fotografica e delle planimetrie dell'unità immobiliare.

Disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Palermo 6 Settembre 2010

Il C.T.U.

Ing. Giuseppa Candiotta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 Elenco degli Allegati

- 1) Legenda con i dati del creditore, del debitore e di soggetti terzi
- 2) Tavola Planimetrica Zona dell'Unità Immobiliare
- 3) Foto dal Satellite
- 4) Visure Catastali
- 5) Estratto di Mappa
- 6) Copia Atto di Provenienza
- 7) Elenco Ipotecario Aggiornato
- 8) Copia Note di Trascrizione Atti di Compravendita del Terreno
- 9) Raccomandate d'Inizio Operazioni di Consulenza
- 10) Verbale Redatto il 14 Giugno 2010
- 11) Documentazione Fotografica Prodotta da C.T.U.
- 12) Fonti di Informazioni Utilizzate per la Stima
- 13) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica
- 14) Copia della Concessione Edilizia e della Dichiarazione di Vincolo
- 15) Visure Catastali per l'Individuazione dei confini
- 16) Istanza di Proroga dei Termini di Deposito della Consulenza
- 17) Comunicazione assenza degli avvisi ai comproprietari di uno degli immobili oggetto dell'esecuzione
- 18) Comunicazione Deposito Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio