

**TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO**

**Sezione IV Esecuzioni Immobiliari**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Procedura Esecutiva R.G.Es. 289/2012**

**LOTTO D**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2787**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2789**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2792**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 2795**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 551**

**Carini (PA) - Foglio 16, p.lla 67**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Vincenzo Liotta**

**Consulente Tecnico: Arch. Alessandra Carollo**

**4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI**

4.1 - TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE p. 3

4.2 - ACCESSI E CONFINI p. 4

4.3 - PERTINENZE ED ACCESSORI p. 5

4.4 - DOTAZIONI CONDOMINIALI p. 5

4.5 - DESCRIZIONE p. 5

4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE p. 6

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG p. 7

4.8 - STATO DI POSSESSO p. 8

4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE p. 11

4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI p. 11

4.11 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA p. 12

4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA p. 13

4.13 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE

UNITARIO LORDO p. 14

4.14 - SUPERFICIE COMMERCIALE p. 16

4.15 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ p. 16

4.16 - STIMA p. 16

**5. SCHEDA RIASSUNTIVA** p. 17

**6. INDICE DEGLI ALLEGATI** p. 19

#### 4. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI LOTTI - LOTTO D

*QUESITO PUNTO 3 – lett. a) (parziale) 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, di eventuali pertinenze ed accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto; ... omissis ...;*

##### 4.1 - TIPOLOGIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il lotto D è composto dalle seguenti unità immobiliari:

**a)** Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 2787**, qualità agrumeto, classe 4, superficie 12,17 are;

**b)** Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 2789**, qualità agrumeto, classe 3, superficie 1,16 are;

**c)** Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 2792**, qualità agrumeto, classe 3, superficie 90 centiare;

**d)** Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 2795**, qualità agrumeto, classe 3, superficie 4,61 are.

e) Terreno sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 551**, qualità agrumeto, classe 3, superficie 9,10 are.,

f) Fabbricato rurale sito in Carini (PA), contrada Dominici, censito al **N.C.T.** del comune di **Carini** al **foglio 16, particella n. 67**, superficie 16 centiare.

Le sopradette particelle di terreno sono tutte confinanti tra loro e presentano caratteristiche omogenee. Considerate nell'insieme costituiscono un unico appezzamento di terreno di 2.810 m<sup>2</sup> che per le sue dimensioni può assolvere alla funzione d'uso prevista nel PRG, ossia quella di area d'insediamento industriale.

Al contrario, ciascuna particella, se considerata singolarmente, presenta una superficie talmente ridotta da risultare inadeguata alla funzione industriale alla quale è stata destinata dalle prescrizioni del PRG.

Per i motivi sopradetti si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita che comprenda tutte le sopradette particelle di terreno (nn. 2787, 2789, 2792, 2795, 551) e il presunto fabbricato rurale di cui alla p.lla 67.

#### 4.2 - ACCESSI E CONFINI

Il lotto di terreno costituito dalle sopradette particelle è ubicato nell'area dell'agglomerato industriale di Carini, alle spalle di uno stabilimento industriale sito in via De Spuches (**all. 3**). Il lotto di terreno risulta intercluso tra altrui proprietà e vi si accede indirettamente dalla via De Spuches mediante una stradella interpodereale che diparte dalla stessa via (**foto 1-2**).

Confina a nord e ad ovest con terreni di altrui proprietà, ad est con fabbricato industriale di proprietà alinea; a sud confina con le aree di pertinenza dei fabbricati

cati facenti parte dello stabilimento industriale di via De Spuches, ed in particolare con l'area esterna di un capannone di proprietà della stessa ditta debitrice.

Il lotto di terreno è delimitato da recinzione solo sui lati sud ed est.

#### 4.3 - PERTINENZE E ACCESSORI

Non risultano pertinenze o accessori.

#### 4.4 – DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non risultano parti comuni con altre proprietà limitrofe.

#### *QUESITO PUNTO 3 – lett. b)*

*Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*a) 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 un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*

#### 4.5 – DESCRIZIONE

Il lotto costituito dalle p.lle 2787, 2789, 2792, 2795, 551, 67 è ubicato in contrada Dominici e ricade nel perimetro dell'agglomerato industriale di Carini.

La sua superficie complessiva, secondo quanto riportato nelle visure catastali e verificato dal CTU mediante sopralluogo, è di 2.810 m<sup>2</sup>.

Ha una conformazione trapezoidale e, all'atto dei sopralluoghi, presentava un'orografia disomogenea con parti pianeggianti, zone depresse e zone di accumuli terrosi. La suddetta orografia, variabile da punto a punto, è il probabile esito di operazioni di deposito di terra di riporto effettuate tempo addietro da ignoti.

All'atto dei sopralluoghi non si è rinvenuta all'interno del lotto la presenza di infrastrutture (sistemi di irrigazione, pozzi...) o di elementi costruiti.

Il fabbricato rurale identificato con la particella 67 non sembra più esistente; tuttavia, avendo la sottoscritta rinvenuto alcuni conci da costruzione alla base di uno dei cumuli di terra, non si può escludere che esso si trovi sotto tale cumulo allo stato di mero rudere. Tale evenienza, tuttavia, non è accertabile se non rimuovendo la terra e le sterpaglie che occultano i pochi elementi litici rinvenuti sui luoghi.

La coltura riportata nelle visure catastali è "agrumeto." In verità il terreno è incolto e abbandonato, interessato solo da sterpaglie e vegetazione spontanea (**foto 3-11**).

La zona in cui è ubicato il terreno è servita da opere di urbanizzazione primaria (rete elettrica, idrica e fognante) ed è caratterizzata da capannoni industriali e aree esterne a servizio dei fabbricati industriali.

#### 4.6 - STATO DI CONSERVAZIONE

Il lotto di terreno si presenta in cattive condizioni essendo interessato da cumuli di terra e rifiuti di dubbia provenienza (**foto 12-13**) riversati anni addietro da ignoti, e oggi ricoperti da sterpaglie e arbusti spontanei (**foto 3-11**).

A causa della terra ivi riversata, il suolo presenta un andamento disomogeneo con notevoli dislivelli in più punti. Dalle ricognizioni è emerso, inoltre, che per due lati il lotto è privo di recinzione e costituisce fisicamente un tutt'uno con i terreni contermini. Il terreno, pertanto, necessiterebbe di operazioni di bonifica, pulitura, spianamento e di opere di recinzione.

4.7 - DESTINAZIONE DI PRG

Dalla consultazione del certificato di destinazione acquisito dalla sottoscritta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Carini (**all. 7**), risulta che le particelle di terreno in oggetto ricadono nel PRG del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale all'interno della zona territoriale omogenea "D1-aree industriali esistenti".

Le zone territoriali omogenee D1 *comprendono le zone produttive industriali esistenti con tipologie settoriali prevalenti ma con promiscuità di funzioni da realizzare secondo gli obiettivi del piano* (art.19, lett. a, delle N.T. di A.) per le quali sono ammesse attività produttive comprensive dei servizi connessi al funzionamento delle singole aziende; questi ultimi nella quota non superiore al 15% dell'intera superficie di ciascun comparto (art. 19.2 delle N.T. di A.). *E' ammessa la destinazione residenziale limitatamente alle esigenze di sorveglianza e custodia degli impianti e nella misura massima del 5% della superficie del lotto, utilizzabile anche su due elevazioni fuori terra. In tali aree non possono essere edificati manufatti in adiacenza di edifici o complessi storici o comunque a distanza inferiore a m. 25,00 dagli stessi. Sono altresì consentiti per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione, gli ampliamenti, gli accorpamenti le ristrutturazioni e le nuove costruzioni a seguito di demolizione, totale o parziale, degli edifici preesistenti. (omissis...)* Il rapporto di copertura degli edifici industriali e dei servizi annessi non può superare il 60% della superficie totale del lotto. (omissis...).

*L'altezza massima dei fabbricati deve essere di 10,00 m. con un massimo di due elevazioni fuori terra, altezze maggiori possono essere consentite per comprovate esigenze legate al ciclo di lavorazione e comunque entro i limiti imposti da altre normative vigenti. (omissis...)*

*La superficie da vincolare a parcheggio è il 10% della superficie del lotto.*

*La superficie da destinare a verde è il 10% della superficie del lotto (omissis...)*

Le particelle di terreno di cui trattasi sono soggette al vincolo sismico di cui al Decreto Interministeriale del marzo 1969, di classificazione del rischio sismico del territorio siciliano.

*QUESITO PUNTO 3 – lett. c)*

*Rediga ...omissis... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*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.*

#### 4.8 - STATO DI POSSESSO

Le particelle pignorate componenti il lotto D appartengono alla società debitrice in piena proprietà e per l'intero. All'atto del sopralluogo non erano occupate e non vi era sede alcuna attività.

#### ATTO DI PROVENIENZA

Dalla relazione notarile prodotta agli atti dal creditore precedente si rileva che le particelle pignorate componenti il lotto D sono pervenute alla ditta debitrice per averle acquistate con atto di compravendita del 04/09/2007, trascritto il 25/09/2007 ai nn. 64664/41150.

Nel quadro D della nota di trascrizione del suddetto atto si legge: *L'immobile viene compravenduto con tutti i diritti reali, pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive, queste ultime se legalmente costituite ed esistenti senza alcuna riserva da parte della parte venditrice.*



*In particolare il terreno in oggetto: ha servitù attiva di passaggio carrabile anche con mezzi pesanti e di attraversamento con impianti tecnologici sulla corte del complesso industriale realizzato dalla ditta venditrice corrispondente alla particella 2718 del foglio 16; detta servitù viene esercitata sulla stradella larga metri tre e posta sul confine ovest della detta corte; al di sotto di detta stradella potranno essere collocati gli impianti tecnologici a servizio delle costruzioni da realizzare sul terreno oggi venduto; potrebbe - se la società venditrice eserciterà il diritto potestativo di cui si dirà - essere gravato da servitù passiva di passaggio anche con mezzi pesanti e da servitù di passaggio degli impianti tecnologici in favore della porzione di terreno descritto alla lettera a) della premessa che non viene oggi venduta (omissis...), nonché del terreno limitrofo a questa, di proprietà della... (omissis), e delle costruzioni che su detti terreni potranno essere in futuro realizzate.; detta servitù sarà esercitata lungo il confine ovest del terreno in oggetto su una stradella da realizzare con una larghezza di almeno metri tre; la servitù si costituirà se la società venditrice manifesterà alla società compratrice, entro due anni da oggi, la volontà di servirsene contribuendo in ragione di due terzi alle spese di realizzazione della stradella e alla sua manutenzione; la società venditrice potrà anche decidere di costituire la servitù soltanto per la porzione di terreno immediatamente adiacente al terreno in oggetto corrispondente alle particelle catastali 2796, 2793, 2790, 2799 e 2788 del foglio 16 ed in questo caso le spese di manutenzione della realizzanda stradella saranno divise tra le due società oggi comparenti o i loro aventi causa a metà per ciascuna. Poiché la parte acquirente ha interesse a realizzare l'allacciamento fognario del fabbricato che intende realizzare sul terreno in oggetto dal lato valle per evitare l'utilizzo di pompe di sollevamento, le parti pattuiscono fin da ora che se la ditta venditrice dovesse divenire proprietaria del terreno posto tra la porzione di terreno oggi rimasta di sua proprietà e la strada di collegamento con la via De Spuches, verrà contestualmente a costituirsi sul terreno oggi di proprietà della ditta venditrice e su quello che questa avrà acquistato una servitù di passaggio di conduttura fognaria e di impianti tecnologici in favore del terreno in og-*

*getto e delle costruzioni che su esso saranno realizzate. Se tale servitù non dovesse costituirsi (anche per diretta costituzione da parte del proprietario) entro due anni da oggi, il prezzo della odierna vendita sarà ridotto di euro 10.000,00 più iva.*

Secondo quanto si legge nella relazione notarile la ditta venditrice aveva acquistato:

-la porzione corrispondente alle particelle 551, 2795 (ex 552) , 2787 (ex 1180) con atto di compravendita del 23/03/2004 rep. n. 14030, trascritto a Palermo il 15/04/2004 ai nn. 17391/11332. Tale porzione era pervenuta al precedente proprietario per atto di divisione del 08/06/1979 trascritto il 07/07/1979 ai nn. 25404/21579;

-la porzione corrispondente alle particelle 67 e 2792 (ex 515) con atto di compravendita del 23/03/2004 rep. n. 14031, trascritto a Palermo il 15/04/2004 ai nn. 17392/11333. Tale porzione era pervenuta ai precedenti proprietari metà per atto di compravendita del 21/09/1979 trascritto il 30/10/1979 ai nn. 35245/29889 e metà per successione apertasi il 29/02/1996;

-la porzione corrispondente alla particella 2789 (ex 357) con atto di compravendita del 15/04/2004 rep. n. 14172 trascritto a Palermo il 11/05/2004 ai nn. 21986/14178. Tale porzione era pervenuta ai precedenti proprietari per atto di compravendita del 10/04/1990 trascritto il 08/05/1990 ai nn. 18375/13812.

*QUESITO PUNTO 3 – lett. d) e e)*

*Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:*

*d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistici;*

*e) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non resteranno opponibili all'acquirente;*

#### 4.9 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per ciò che concerne i vincoli derivanti dalle prescrizioni di P.R.G. si rimanda a quanto già esposto nel paragrafo 4.7.

Per ciò che concerne le servitù attive e passive derivanti dal contratto di compravendita si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 4.8.

#### 4.10 - FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Dalla documentazione prodotta agli atti, è stata riscontrata l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni in oggetto:

##### N. 2 ISCRIZIONI

- ipoteca legale del 13/08/2010 iscritta ai nn. 47091/9884 a favore del creditore intervenuto M contro la ditta debitrice gravante sulla piena proprietà dei beni in oggetto;

- ipoteca giudiziale del 14/07/2011 iscritta ai nn. 35877/5786 a favore del creditore precedente H nascente da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 2270/2011 emesso il 20/06/2011 dal Tribunale di Palermo, contro la ditta debitrice gravante sulla piena proprietà dei beni in oggetto;

##### N. 1 TRASCRIZIONE pregiudizievole

Trascrizione del pignoramento immobiliare di cui trattasi, eseguita a Roma il 23/04/2012 ai nn. 20139/16423 a favore del creditore precedente H.

Non risultano altri vincoli od oneri di qualsiasi altra natura.

4.11 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sui beni del lotto D non insistono, in atto, edifici dei quali verificare le prestazioni energetiche.

QUESTITO PUNTO 2 - lett. b)

Provveda, ... omissis:

*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 vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto dell'art. 7 della L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 del DPR380/01) verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice); in caso di mancata emissione dell'ordine proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati - anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima). Si segnala a tal proposito che ai sensi della normativa vigente in vigore - lg.326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: a tal proposito si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni;*

QUESTITO PUNTO 3 - lett. a) (parziale) e lett. f)

Rediga ...omissis ... indicando in ciascuna di tali relazioni:

*a)...omissis... 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.*

#### 4.12 - REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Sui beni del lotto D non insiste alcuna costruzione.

Il presunto rudere corrispondente alla particella 67, secondo quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 04/09/2007 trascritto il 25/09/2007 ai nn. 64664/41150, era stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

*QUESITO PUNTO 4 – lett. b) e c)*

*Provveda inoltre l'esperto:*

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

*b) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; 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.), precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso gli uffici pubblici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art.*

*599 c.p.c.;*

4.12 - CRITERI DI STIMA, FONTI DI RIFERIMENTO E VALORE UNITARIO LORDO

Premessa

Prima di procedere alla valutazione del lotto D si fa presente che l'esistenza o meno del fabbricato/rudere identificato con la particella 67 all'interno del terreno non ha alcuna incidenza sul valore di stima considerate le ridotte dimensioni e lo stato di rovina.

Criteri di stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno in oggetto si ritiene opportuno utilizzare il metodo sintetico-comparativo il quale consiste nel reperire i valori unitari, al metro quadrato, di terreni aventi caratteristiche e destinazione d'uso similari a quello oggetto di stima e ricadenti nello stesso ambito territoriale.

Le caratteristiche a cui fare riferimento nella comparazione dei terreni sono:

- la destinazione urbanistica
- l'ubicazione del lotto rispetto all'area industriale e agli abitati vicini
- la presenza di infrastrutture viarie e opere di urbanizzazione primaria
- l'accessibilità
- l'estensione in relazione alla destinazione d'uso
- la condizione orografica
- lo stato di manutenzione

I valori unitari, al metro quadrato, degli immobili consimili a quello in oggetto sono stati ricavati mediante una ricerca condotta presso le agenzie immobiliari della rete nazionale e le agenzie immobiliari locali.

Dalle ricerche condotte è emerso che le quotazioni del mercato immobiliare nel territorio di Carini riferite a terreni edificabili con destinazione industriale/produttiva, oscillano tra un valore minimo 40,00 €/mq e un valore massimo 80,00 €/mq.

Per determinare, all'interno della forbice dei valori del mercato immobiliare, il *valore unitario specifico del terreno* in esame si è tenuto conto delle peculiarità intrinseche del bene. Tra le caratteristiche positive ai fini dell'appetibilità del bene nel mercato immobiliare si è considerata la presenza di una adeguata rete viaria che serve la zona, la facile accessibilità alla rete autostradale, la discreta raggiungibilità del lotto dalla via De Spuches mediante la strada interpodereale di 3 metri, la possibilità di allacciamento alle reti infrastrutturali già esistenti (luce, acqua, fognatura), la fattibilità di insediamento di un impianto industriale in relazione alla estensione e alla conformazione del lotto. Tra le caratteristiche negative si è considerata la condizione di abbandono e degrado del suolo che all'atto dei sopralluoghi presentava cumuli di terra da riporto, zone depresse, sterpaglie e rifiuti vari. Lo stato di degrado del suolo presuppone un necessario intervento di recupero prima di qualsivoglia edificazione.

Sono stati considerati dunque quegli elementi che possono determinare uno spostamento di valore rispetto al prezzo di immobili simili presenti sul libero mercato. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, delle caratteristiche della zona, dei margini di oscillazione delle quotazioni del mercato relative ad immobili consimili ricadenti nella stessa area, si ritiene equo applicare il valore unitario di **65,00 €/m<sup>2</sup>**.

4.13 – SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie complessiva del lotto, come verificato dai rilievi in loco e come risulta dalla sommatoria delle superfici delle singole particelle riportate nei certificati catastali, è pari a 2.810 m<sup>2</sup>.

4.14 - QUOTE INDIVISE E DIVISIBILITÀ

Le particelle 2787, 2789, 2792, 2795, 67, 551 sono state pignorate per intero.

E' costituito un unico lotto per la vendita che comprende tutte le succitate particelle.

4.15 – STIMA

Quota: 1/1

Valore unitario lordo del lotto pignorato: 65,00 €/m<sup>2</sup>

Superficie: 2.810,00 m<sup>2</sup>.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO "D":**

**65,00 €/m<sup>2</sup> x 2.810,00 m<sup>2</sup> = € 182.650,00 (Euro centoottantaduemila seicentocinquanta/00)**

*QUESITO PUNTO 5*

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

Si rimanda alla visione degli allegati.

*QUESITO PUNTO 6*



*Acquisisca il perito direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che si profilano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.*

Si rimanda alla visione degli allegati.

#### 5. SCHEDA RIASSUNTIVA LOTTO D

- **Unità immobiliare a)**

TIPOLOGIA: Terreno a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella**

**2787**, superficie 12,17 are (1.217 mq)

STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre

QUOTA: 1/1

- **Unità immobiliare b)**

TIPOLOGIA: Terreno a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella**

**2789**, superficie 1,16 are (116 mq)

STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre

QUOTA: 1/1

- **Unità immobiliare c)**

TIPOLOGIA: Terreno a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella**

**2792**, superficie 0,90 are (90 mq)



STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre

QUOTA: 1/1

- **Unità immobiliare d)**

TIPOLOGIA: Terreno a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella 1a2795**, superficie 4,61 are (461 mq)

STATO DI CONSERVAZIONE: Mediocre

QUOTA: 1/1

- **Unità immobiliare e)**

TIPOLOGIA: Terreno a destinazione industriale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella 551**, superficie 9,10 are (910 mq)

- **Unità immobiliare f)**

TIPOLOGIA: Fabbricato rurale

UBICAZIONE: Via De Spuches – Carini (PA)

DATI CATASTALI: N. C. T. **Comune di Carini, Foglio 16, Particella 67**, superficie 0,16 are (16mq)

STATO DI CONSERVAZIONE: Rudere

QUOTA: 1/1

Superficie commerciale del lotto: 2.810,00 m<sup>2</sup>

**VALORE STIMATO DEL LOTTO "D": € 182.650,00**

**(Euro centoottantaduemila seicentocinquanta/00)**



**6. INDICE ALLEGATI**

1. Foglio di mappa
2. Visure catastali
3. Rilievo dello stato di fatto eseguito dal CTU, scala 1:100
4. Rilievo fotografico eseguito dal CTU
5. Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il CTU resta sempre a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo, 12/01/2015

IL CTU

*Arch. Alessandra Carollo*