

arie Lorda Coperta =

307,25 mq

arie Utile Coperta =

271,00 mq

arie Area di Pertinenza = (932,00 - 307,25) =

624,75 mq;

Descrizione del fabbricato adibito a magazzino - deposito

Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra, che insiste su un

terreno complessivamente di 507,30 mq (al catasto particella 1362),

versato dalla stradina privata interpodale che consente l'accesso al

agricolo oggetto delle stime, dalla S.P. n. 20.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, realizzata con blocchetti

cemento da 25 cm collegata in fondazione ed in testa da cordoli in

acciaio armato; la copertura è costituita da due falde inclinate realizzate

con strutture metalliche (capriate), con sovrastante travatura in legno e

lastre di onduline in Eternit.

Il fabbricato consiste in un solo grande vano, adibito a magazzino deposito al

quale si accede tramite un grande portone in ferro a due ante ed è dotato di

una finestra alta in ferro posta nel retro prospetto.

Nel vano del magazzino sono stati realizzati alcuni box in muratura, legno e

acciaio per il ricovero degli animali.

Le pareti interne sono allo stato grezzo, prive di qualsiasi strato di intonaco.

Il pavimento è in battuto di cementizio di tipo lisciato; i prospetti

sono definiti con applicazione di intonaco al "traversato".

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è caratterizzata

da una seguente quadratura:

Superficie lorda Coperta

70,00 mq

Superficie Utile Coperta =

63,75 mq

Superficie Area di Pertinenza Esclusiva = (507,30 - 70) = 435,30 mq

#### 3.6.4.5 Riepilogo Superfici Unità Immobiliari

Particella	Tipologia	Consistenza	Qualità
1364 Sub. 1	Abitazione		
1364 Sub. 2	Superficie Coperta	307,25 mq	
1364 Sub. 3	Bene comune non censibile	624,75 mq	
1362	Magazzino Deposito		
	Superficie coperta	70 mq	
	Terreno di pertinenza	435,30 mq	
337	Terreno (rilevato incolto)	1.160 mq	Limoneto Classe 4
338	Terreno (rilevato incolto)	2.590 mq	Seminativo Classe 2
340	Terreno (rilevato oliveto)	536 mq	Seminativo Classe 1
540	Terreno (rilevato incolto)	1.679 mq	Limoneto Classe 4
1361	Terreno (rilevato oliveto)	2.946 mq	Limoneto Classe 4

#### 3.6.5 Stato di possesso dell'immobile

Come dichiarato da L. durante il sopralluogo, gli immobili oggetto della sti-

ma sono nella totale disponibilità dello stesso, il quale, per un periodo di

tempo limitato, ha utilizzato il fabbricato principale per un'attività di ristorazione.

zialmente il debitore esecutato ha adibito il fabbricato principale esclusivamente ad abitazione, in coerenza con il certificato di residenza dello stesso.

**6.6 Verifica attestato conformità energetica**

Unità abitativa non è dotata dell'attestato di conformità energetica.

Costi per la regolarizzazione tramite professionista ammontano a circa € 1.000 e nella presente stima verranno detratti dal valore degli immobili e stabilizzati nel paragrafo 3.6.7 "Esistenza di formalità, vincoli o oneri carico dell'acquirente".

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

Gli accertamenti effettuati risulta che, data la presenza del Torrente Mice, le particelle individuate al catasto terreni di Monreale con i numeri 1361, 1362, 1364 e 340 sono soggette a vincolo Galasso.

Quel che riguarda gli oneri a carico dell'acquirente vanno contabilizzati i costi per la regolarizzazione delle modifiche apportate al fabbricato destinato ad unità abitativa con rilascio del certificato di agibilità ed i costi per il rilascio della certificazione energetica al dettaglio:

- ✓ Costo per la regolarizzazione delle modifiche apportate al fabbricato destinato ad unità abitativa ed al rilascio della certificazione di agibilità per entrambi i fabbricati, tramite un tecnico abilitato alla professione quantificabile complessivamente in € 8.000,00 (com-

prensivo della parcella del tecnico abilitato, delle denunce di variazione delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Palermo e degli oneri da versare al Comune di Monreale).

✓ Costo per la rilascio della certificazioni energetica tramite un tecnico abilitato quantificabile in € 200,00:

el determinare il valore del bene gli oneri a carico dell'acquirente, pari complessivamente a € 8.200,00, saranno detratti dal valore commerciale dell'immobile.

#### 3.6.8 Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

dalla consultazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie dall' 1 Gennaio 1979 al 13 Gennaio 2014 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 VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO contro B del 16/09/2013 Registro Particolare 6373 Registro Generale 37753 Pubblico Ufficiale Incardona Francesco Repertorio 162911 del 9/9/2003.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO contro B del 28/07/2011 Registro Particolare 6206 Registro Generale 38272 a favore di E, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 2828/2008 del 09/04/2008.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI contro B del 05/02/2013 Registro Particolare 5024 Registro Generale

a favore di . Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO Repertorio

2013 del 04/01/2013;



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

OBILI contro I del 19/02/2013 Registro Particolare 7271 Registro Generale

a favore di L. Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE

STACCATA DI MONREALE Repertorio 15 del 10/01/2013.



#### 6.9 Criteri e metodi di Stima

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

il bene. Il valore venale è un criterio che risponde ad un giudizio di e-

nivalenza tra il bene ed una quantità di moneta e cioè il valore che il be-

ne assume sul mercato.

Si ricercato il "valore venale in comune commercio" ovvero "il più proba-

le valore venale attribuibile all'immobile da ordinari venditori ed ordi-

ni compratori". Si procederà quindi alla valutazione con il metodo di sti-

ma sintetico-comparativo ottenendo così il valore più probabile

all'immobile.

Il metodo sintetico-comparativo prevede una stima eseguita in base a pa-

rametri tecnici cioè: a mc. vuoto per pieno, a vano, a mq. di superficie coper-

ta, a mq, assumendo i prezzi medi di mercato nella stessa zona per uguale

destinazione, uguale area, uguale periodo economico, classe economica, tipo

logia edilizia, strutture portanti, ecc.

Mediane l'elaborazione di questo metodo si cercherà di ottenere un valore,

più aderente possibile alla realtà di mercato.

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

immobili oggetto dell'esecuzione ricadono nel Comune di Monreale e con-

no con il Comune di Camporeale, per cui relativamente alle fonti delle

informazioni utilizzate per la stima, il sottoscritto C.T.U. precisa di aver

scattato per entrambi i Comuni, pubblicazioni specializzate riportanti le

quotazioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazio-

ni di avere contattato qualificate agenzie immobiliari, nonché di essersi

ata su dati a sua disposizione.

Le varie fonti, è stata consultata la banca dati delle quotazioni immo-

bili dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territo-

ri, relativamente alle quotazioni immobiliari aggiornate al secondo seme-

dell'anno 2013 ed ai valori agricoli medi aggiornati all'anno 2012.

Nel specifico, l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni

sul mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia; i dati sono strutturati

sulla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella

quali si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni

economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul si-

stema dell'Agenzia del Territorio ed oscillano in intervalli i cui estremi rap-

presentano "medie" dei valori minimi e massimi riferiti a quella tipologia

edilizia per zona omogenea comunale, ad una determinata fascia o zona, con

specifiche destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manu-

tenzione.

**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**

articolare in base all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Terri-



- Per Ville e Villini, a destinazione residenziale, ricadenti nel Comune di Camporeale, nella zona E1 Suburbana Zone Rurali, con stato di conservazione normale, si rileva una valutazione che oscilla da un minimo di €. 390,00 ad un massimo di €. 580,00 al mq.

- Per Ville e Villini, a destinazione residenziale, ricadenti nel Comune di Monreale, nella zona E5 Suburbana Zone Agricole, con stato di conservazione normale, si rileva una valutazione che oscilla da un minimo di €. 630,00 ad un massimo di €. 820,00 al mq.

- Per Capannoni Tipici, a destinazione produttiva, ricadenti nel Comune di Camporeale nella zona E1 Suburbana Zone Rurali, con stato di conservazione normale, si rileva una valutazione che oscilla da un minimo di €. 190,00 ad un massimo di €. 295,00 al mq.

Per Capannoni Tipici, a destinazione produttiva, ricadenti nel Comune di Monreale, nella zona E5 Suburbana Zone Agricole, con stato di conservazione normale si rileva una valutazione che oscilla da un minimo di €. 260,00 ad un massimo di €. 350,00 al mq.

Valori Agricoli Medi della provincia di Palermo, rilevati nell'anno 2012, per i Terreni ricadenti nella Regione Agraria n.5 Colline Inteme - Colline di Monreale Comuni di Camporeale e Borgetto:

Agrumeto 21.150,00 per ettaro pari a 2,1150 €/mq

Seminativo 8.650,00 per ettaro pari a 0,8650 €/mq



luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto di stima, delle rifiniture interne, delle condizioni generali della zona in cui essi sono ubicati, 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 equo determinare il prezzi unitari, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano oggi pari a:

Abitazione: 650 €/mq;

Garzino: 270 €/mq;

Terrreno destinato a seminativo: 2,12 €/mq

Terrreno destinato ad Agrumeto: 0,87 €/mq

#### 6.11 Stima dell'immobile

Alla determinazione del valore venale delle unità immobiliari in oggetto si utilizzato lo "sviluppo della superficie" come parametro di raffronto, considerando la superficie dell'invaso artificiale alla stregua del terreno su cui insiste.

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

pertanto:

✓ Valore Commerciale Abitazione = Superficie Lorda Coperta Abitazione X

Prezzo al mq = 307,25 mq X 650 €/mq = 199.712,20 €

✓ Valore Commerciale Area Pertinenza Abitazione = 1/10 X Superficie A-

rea Pertinenza Abitazione X Prezzo al mq = 0,1 X 624,75 mq X 650

€/mq = 40.608,75 €

✓ Valore Commerciale Magazzino = Superficie Lorda Coperta Magazzino X

Prezzo al mq = 70,00 mq X 270 €/mq = 18.900,00 €

✓ Valore Commerciale Area Pertinenza Magazzino = 1/10 X Superficie Area

Pertinenza Magazzino X Prezzo al mq = 1/10 X 435,30 mq X 270 €/mq =

11.753,10 €

✓ Valore Commerciale Terreno con destinazione Agrumeto = Superficie

Terreno con destinazione Agrumeto X Prezzo al mq = 5.785 mq X 2,12

€/mq = 12.235,28 €

✓ Valore Commerciale Terreno con destinazione Seminativo = Superficie

Terreno con destinazione Seminativo X Prezzo al mq = 3,126 mq X 0,87

€/mq = 2.704,74 €

Valore Commerciale = 199.712,20 € + 40.608,75 € + 18.900,00 € +

11.753,10 € + 12.235,28 € + 2.704,74 € = € 285.913,62 €

Dal quale vanno detratti gli oneri a carico dell'acquirente pari com-

plessivamente a 8.200,00 €.

Valore Commerciale complessivo = 285.913,62 € - 8.200,00 € =

277.713,62 € in cifra tonda 278.000,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

assegnare la presente relazione, ringrazio la S.V.I. per la fiducia ac-

vata e riepilogo nella seguente tabella le conclusioni alle quali sono

Riassunto - Consulenza Tecnica d'Ufficio nell' esecuzione immobiliare i-  
al n. 50/2013

	<b>Esito</b>
della completezza della zione presentata dai cre-	Positivo
uazione dei beni oggetto del mento evidenziando unità di procedere alla zione di uno o più lotti per ta	<p>Immobili siti in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., censiti in catasto al foglio 120 particelle numeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1364, sub. 1, piano T, cat. A/7 vani 9,5;</li> <li>- 1364, sub. 2, piano T, cat. C/2 mq. 92;</li> <li>- 1364, sub. 3, bene comune ai subalterni 1 e 2;</li> <li>- 1362, piano T, cat. C/6 mq. 70;</li> <li>- terreno particella 337 di are 11,60;</li> <li>- terreno particella 339, di are 25,95;</li> <li>- terreno particella 340 di are 05,36;</li> <li>- terreno particella 540 di are 16,79;</li> <li>- terreno particella 1361 di are 29,46;</li> </ul> <p>La maggiore probabilità di vendita unitamente al massimo realizzo economico, si ricava mantenendo un unico lotto.</p>
della regolarità urbani- del bene	<p>I fabbricati, oggetto della stima, sono stati costruiti abusivamente e regolarizzati tramite concessioni edilizie in sanatorie rilasciate dal Comune di Monreale; nel corso del sopralluogo il C.T.U. ha rilevato ulteriori modifiche all'unità abitativa regolarizzabili tramite l'applicazione dell'Art. 13 della legge 47/85.</p> <p>Non sono state rilasciate le certificazioni d'agibilità.</p>
ficazioni catastali degli im-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Catasto Urbano Comune di Monreale al Foglio 120, Particelle numeri: 364, sub. 1, 1364, sub. 2, 1364, sub. 3, 1362;</li> <li>- Catasto Terreni Comune di Monreale al Foglio 120, Particelle numeri: 337, 338, 340, 540, 1361;</li> </ul>
ento della conformità dei astatali e delle planimetrie to di fatto	Rilevate diffidenze dei dati catastali e delle planimetrie rispetto allo stato di fatto
duazione del bene componente	<p>Piena proprietà di un fondo agricolo di circa 10.350 mq, sito nel comune di Monreale, Contrada Fargione, dotato di invaso artificiale di circa 520 mq; con annessi un fabbricato ad uso abitativo con una superficie linda coperta di circa 307 mq ed un magazzino-deposito con una superficie linda coperta di 70 mq.</p> <p>Il fondo confina a Nord con proprietà di C., ad Est con la strada provinciale 20 San Giuseppe Jato -</p>

<p>L'immobile è uno ex possedimenti di C.T.U. e Monreale, un appannaggio di terra, ricadente nel comune di Camporeale.</p>	
Concessioni Edilizie	I due fabbricati, oggetto della stima, sono stati costruiti abusivamente e regolarizzati successivamente, tramite Concessioni Edilizie in Sanatoria rilasciate dal Comune di Monreale ed acquisite dal C.T.U.  Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate ulteriori modifiche, apportate all'unità abitativa, rispetto alla documentazione tecnica allegata alle concessioni edilizie in sanatoria, regolarizzabili tramite richiesta autorizzazione ai sensi dell'art 13 legge 47/85.
Certificazioni di Agibilità	Inesistente
Certificato di Destin. Urbanistica	Acquisito dal C.T.U.
Certificazione energetica	Inesistente
Provenienza ed attuale intestazione del bene	Intestatario è tramite atto di compravendita a favore di F contro P
Descrizione del bene	Fondo agricolo di circa 10.350 mq, sito nel comune di Monreale, Contrada Fargione, dotato di invaso artificiale di circa 520 mq; con annessi un fabbricato ad uso abitativo con una superficie linda coperta di circa 307 mq ed un magazzino-deposito con una superficie linda coperta di 70 mq.  L'unità abitativa è costituita da un solo piano fuori terra, composta da un ingresso principale, che conduce ad un ampiissimo soggiorno con zona barbecue, due grandi cucine, una delle quali con dispensa in muratura, due grandi camere, un wc ed un corpo con accesso indipendente con tre wc ed un antibagno.  Il magazzino - deposito è costituito da un solo piano fuori terra e consiste in un grande vano, al quale si accede tramite un grande portone in ferro.
Stato di possesso dell'immobile	L'immobile è nella completa disponibilità del debitore esecutato, residente presso l'unità abitativa
Dotazioni del Fondo Agricolo	Invaso artificiale, per la raccolta delle acque ad uso irriguo, che si estende per una superficie di circa 520 mq
Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente	Alcune delle particelle, oggetto dell'esecuzione, sono soggette a vincolo Galasso, inoltre rimangono a carico dell'acquirente, i costi per la regolarizzazione delle modifiche apportate all'unità abitativa, il rilascio delle certificazioni di agibilità per i due fabbricati ed il rilascio della certificazione energetica per l'unità abitativa, per un importo complessivo pari a € 8.200,00
Esistenza di formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati	Quelle indicate nella relazione notarile meglio specificato nella relazione.
Valore Commerciale	€ 278.000,00

presente relazione viene depositata in cancelleria in originale, congiuntamente al fascicolo con gli allegati ed un CD contenente la relazione, la documentazione fotografica e le planimetrie dell'unità immobiliare in formato digitale (pdf).

Nonostante per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

anno 9 Aprile 2014

Il C.T.U.

Ing. Giuseppa Candiotta

Giuseppa Candiotta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

09.04.2016

Ola

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Elenco degli Allegati



1) Legenda con i dati del creditore, del debitore e di soggetti terzi

2) Tavola Planimetrica Zona dell'Unità Immobiliare

3) Visure e Planimetria Catastale

4) Estratto di Mappa

5) Copia Atto di Provenienza

6) Elenco Ipotecario Aggiornato

7) Raccomandate d'inizio Operazioni di Consulenza e Comunicazione Data

Sopralluogo

8) Verbale Redatto il 7 Febbraio 2014

9) Documentazione Fotografica Prodotta da C.T.U.

10) Planimetrie degli Immobili Prodotte dal C.T.U. sullo stato attuale

11) Copia Certificato di Destinazione Urbanistica

12) Copia Concessioni edilizie in sanatoria

13) Tabella riepilogativa Verifica Avvisi ex art. 498 c.p.c.

14) Visure Catastali per l'Individuazione dei confini

15) Comunicazione Deposito Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

16) Ricevute Invio/Consegna Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

alle Parti

