

Area Lorda Coperta =	307,25 mq
Area Utile Coperta =	271,00 mq
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), servato dalla stradina privata interpoderale che consente l'accesso al piccolo oggetto delle stime, dalla S.P. n. 20.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, realizzata con blocchetti di cemento da 25 cm collegata in fondazione ed in testa da cordoli in cemento armato; la copertura è costituita da due falde inclinate realizzate con strutture metalliche (capriate), con sovrastante travatura in legno e rivestimento con 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.

Nelle parti del magazzino sono stati realizzati alcuni box in muratura, legno e ferro per il ricovero degli animali.

Le pareti interne sono allo stato grezzo, prive di qualsiasi strato di intonaco ed il pavimento è in battuto di cementizio di tipo liscio; i prospetti sono definiti con applicazione di intonaco al "traversato".

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed è caratterizzata dalla 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 E. durante il sopralluogo, gli immobili oggetto della stima sono nella totale disponibilità dello stesso, il quale, per un periodo di tempo limitato, ha utilizzato il fabbricato principale per un'attività di ristorazione.

Almente il debitore esecutato ha adibito il fabbricato principale esclusi-  
amente ad abitazione, in coerenza con il certificato di residenza dello  
SSO.

#### 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 €  
10,00 e nella presente stima verranno detratti dal valore degli immobili e  
contabilizzati nel paragrafo 3.6.7 "Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
a 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  
Miche, le particelle individuate al catasto terreni di Monreale con i nu-  
meri 1361, 1362, 1364 e 340 sono soggette a vincolo Galasso.

Per quel che riguarda gli oneri a carico dell'acquirente vanno contabilizza-  
ti i costi per la regolarizzazione delle modifiche apportate al fabbricato  
destinato ad unità abitativa con rilascio del certificato di agibili-  
tà/abitabilità ed i costi per il rilascio della certificazione energetica

nel dettaglio:

✓ Costo per la regolarizzazione delle modifiche apportate al fabbricato

destinato ad unità abitativa ed al rilascio della certificazione di

abitabilità per entrambi i fabbricati, tramite un tecnico abilitato al-

la professione quantificabile complessivamente in € 8.000,00 (com-

preensivo della parcella del tecnico abilitato, delle denunzia di var-  
riazione delle planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Palermo  
e degli oneri da versare al Comune di Monreale).

✓ Costo per la il 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  
omplessivamente a € 8.200,00, saranno detratti dal valore commerciale  
ell'immobile.

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

dalla consultazione dell'elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie  
dell' 1 Gennaio 1979 al 13 Gennaio 2014 relative a B effettuata dal sotto-  
scritto 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 con-  
tro B del 16/09/2013 Registro Particolare 6373 Registro Generale 37753 Pub-  
blico 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

MOBILI contro E. 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-

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

ne assume sul mercato.

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

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

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

ma sintetico-comparativo ottenendo così il valore più probabile

dell'immobile.

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

tri 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.

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

il 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  
sultato per entrambi i Comuni, pubblicazioni specializzate riportanti le  
razioni unitarie di mercato, riferite alle tipologie ed alle destinazio-  
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-  
liari dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territo-  
o, relativamente alle quotazioni immobiliari aggiornate al secondo seme-  
re dell'anno 2013 ed ai valori agricoli medi aggiornati all'anno 2012.

lo specifico, l'Osservatorio è una banca dati che raccoglie informazioni  
el mercato immobiliare in tutti i comuni d'Italia; i dati sono strutturati  
lla base della suddivisione del territorio comunale in zone omogenee nella  
ale si registra uniformità di apprezzamento del mercato, per condizioni  
economiche e socio-ambientali.

I valori scaturenti sono localmente inseriti nel sistema informativo sul si-  
o 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  
specificata destinazione, tipologia edilizia, stato di conservazione e manu-  
tenzione.

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 Interne - 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, 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;

garage: 270 €/mq;

terreno destinato a seminativo: 2,12 €/mq

terreno destinato ad Agrumeto: 0,87 €/mq

#### 6.11 Stima dell'immobile

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

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:

✓ 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 =  $1/10 \times \text{Superficie Area}$

$\text{Area Pertinenza Abitazione} \times \text{Prezzo al mq} = 0,1 \times 624,75 \text{ mq} \times 650$

$\text{€}/\text{mq} = 40.608,75 \text{ €}$

✓ Valore Commerciale Magazzino =  $\text{Superficie Lorda Coperta Magazzino} \times$

$\text{Prezzo al mq} = 70,00 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq} = 18.900,00 \text{ €}$

✓ Valore Commerciale Area Pertinenza Magazzino =  $1/10 \times \text{Superficie Area}$

$\text{Pertinenza Magazzino} \times \text{Prezzo al mq} = 1/10 \times 435,30 \text{ mq} \times 270 \text{ €/mq} =$

$11.753,10 \text{ €}$

✓ Valore Commerciale Terreno con destinazione Agrumeto =  $\text{Superficie}$

$\text{Terreno con destinazione Agrumeto} \times \text{Prezzo al mq} = 5.785 \text{ mq} \times 2,12$

$\text{€/mq} = 12.235,28 \text{ €}$

✓ Valore Commerciale Terreno con destinazione Seminativo =  $\text{Superficie}$

$\text{Terreno con destinazione Seminativo} \times \text{Prezzo al mq} = 3,126 \text{ mq} \times 0,87$

$\text{€/mq} = 2.704,74 \text{ €}$

Valore Commerciale =  $199.712,20 \text{ €} + 40.608,75 \text{ €} + 18.900,00 \text{ €} +$

$11.753,10 \text{ €} + 12.235,28 \text{ €} + 2.704,74 \text{ €} = \text{€ } 285.913,62 \text{ €}$

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

pletivamente a  $8.200,00 \text{ €}$ .

Valore Commerciale complessivo =  $285.913,62 \text{ €} - 8.200,00 \text{ €} =$

$277.713,62 \text{ €}$  in cifra tonda  $278.000,00 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

lori

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

ammi e riepilogo nella seguente tabella le conclusioni alle quali sono

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

Esito	
Positivo	della completezza della ione presentata dai cre-
Immobili siti in Monreale (PA), Contrada Fargione s.n.c., censiti in catasto al foglio 120 parti- celle numeri: - 1364, sub. 1, piano T, cat. A/7 vani 9,5; - 1364, sub. 2, piano T, cat. C/2 mq. 92; - 1364, sub. 3, bene comune ai subalterni 1 e 2; - 1362, piano T, cat. C/6 mq. 70; - terreno particella 337 di are 11,60; - terreno particella 339, di are 25,95; - terreno particella 340 di are 05,36; - terreno particella 540 di are 16,79; - terreno particella 1361 di are 29,46; La maggiore probabilità di vendita unitamente al massimo realizzo economico, si ricava mantenendo un unico lotto.	duazione dei beni oggetto del amento evidenziando ranità di procedere alla ione di uno o più lotti per ita
I fabbricati, oggetto della stima, sono stati co- struiti abusivamente e regolarizzati tramite con- cessioni edilizie in sanatorie rilasciate dal Co- mune 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. Non sono state rilasciate le certificazioni d'agibilità.	ca della regolarità urbani- del bene
- Catasto Urbano Comune di Monreale al Foglio 120, Particelle numeri: 364, sub. 1, 1364, sub. 2, 1364, sub. 3, 1362; - Catasto Terreni Comune di Monreale al Foglio 120, Particelle numeri: 337, 338, 340, 540, 1361;	ficazioni catastali degli im-
Rilevate difformità dei dati catastali e delle planimetrie rispetto allo stato di fatto	amento della conformità dei catastali e delle planimetrie tato di fatto
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 lorda coperta di circa 307 mq ed un magazzino-deposito con una superficie lorda coperta di 70 mq. Il fondo confina a Nord con proprietà di C, ad Est con la strada provinciale 20 San Giuseppe Jato -	duazione del bene componente

Concessioni Edilizie	<p>un appezzamento di terreno ricadente nel comune di Camporeale.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Certificazioni di Agibilità	Inesistente
Certificato di Destin. Urbanistica	Acquisito dal C.T.U.
Certificazione energetica	Inesistente
Provenienza ed attuale intestazione del bene	Intestatorio <del>il</del> tramite atto di compravendita a favore di F contro P
Descrizione del bene	<p>Fondo agricolo di circa 10.350 mq, sito nel comune di Monreale, Contrata Fargione, dotato di invaso artificiale di circa 520 mq; con annessi un fabbricato ad uso abitativo con una superficie lorda coperta di circa 307 mq ed un magazzino-deposito con una superficie lorda coperta di 70 mq.</p> <p>L'unità abitativa è costituita da un solo piano fuori terra, composta da un ingresso principale, che conduce ad un ampio 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.</p> <p>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.</p>
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	<p>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</p>
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, congiu-

ente al fascicolo con gli allegati ed un CD contenente la relazione, la

mentazione fotografica e le planimetrie dell'unità immobiliare in forma-

digitale (pdf).

onibile per qualsiasi ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

emo 9 Aprile 2014

Il C.T.U.

Ing. Giuseppa Candiotta

Giuseppa Candiotta

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

09.04.2014

*[Signature]*

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