
❖ **TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE** ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Claudia Camilleri

◆◆◆

Procedura esecutiva n. 115/2008 R.G.Es.

Promossa da

Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi (PA)

Contro

☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒☒

◆◆◆

Tecnico Incaricato:

Arch. Giampiero D'Anna

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data conferimento dell'incarico: 19 Marzo 2009.
- Data di rinvio 09.07.2009.
- Scadenza del termine: 26.05.2009 (45 giorni prima dell'udienza fissata)
- Richiesta di proroga - Si (giorni 30)-.
- Termine di scadenza a seguito della proroga – 26.06.2009 -.

Premessa

La Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi con atto di precetto notificato in data 03.04.2008 ha intimato ai sigg.ri xxxxxxxxxxxx il pagamento di € 233.000,00 oltre interessi, competenze e quanto altro. Non avendo ottemperato all'atto di precetto, in

data 28.05.2008 veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito, gli immobili siti a Lercara Friddi.

Quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari con provvedimento del 19.03.2009 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, conferiva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis – disposizioni attuative - del C.P.C..

[I]. L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei beni pignorati, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione dei beni;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) 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-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.*
- 7) Fornisca nel caso di pignoramento di una quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene.*

8) *Determini il valore, formando ove possibile beni separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro ed operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima in relazione allo stato d'uso;*

[II]. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all' articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

[III]. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' articolo 569, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

[IV]. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza del 26.11.2008.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare esecuzione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate A.R. del 21.08.2008 convocava l'Avvocato Pillitteri Maria Assunta per la Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi e gli esecutati per un sopralluogo da effettuarsi in data 03.04.2009, alle ore 16,00, dando loro appuntamento presso uno degli immobili oggetto di esecuzione sito in Lercara Friddi in Via Pier Santi Mattarella n° 1. Alla data ed all'ora stabiliti si presentava all'appuntamento Il Sig. XXXXXX per la parte esecutata; risultavano assenti la parte attrice e gli altri esecutati.

Avvenuto l'accesso all'interno dell'immobile in Lercara Friddi in Via Pier Santi Mattarella n° 1 e successivamente anche in quello sito nel Comune di Vicari in C/da Passo Palermo anch'esso oggetto dell'esecuzione, il consulente procedeva all'acquisizione di tutti i dati utili alla redazione della C.T.U. ivi compreso i rilievi fotografici. In data 28.04.2009 a seguito di ulteriori visite di sopralluogo, si procedeva ad acquisire altri dati utili alla redazione della C.T.U..

RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

I beni oggetto di esecuzione desumibili dall'atto di pignoramento immobiliare risultano i seguenti:

A) Unità immobiliari tutti facenti parte dell'edificio a due elevazioni fuori terra oltre piano seminterrato e piano sottotetto non abitabile, sito in Lercara Friddi con ingresso principale da Via Piersanti Matterella n°1, ed ingresso secondario da Via Michele Granato n° 18:

a) Beni di spettanza dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXX

Bene n° 1) appartamento posto al piano rialzato a sinistra salendo le scale di circa mq. 85,00, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 3 – 4 - 5; C/da Colle Croce s.n.c., PT, interno Sx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5;

Bene n° 2) Locale posto a piano seminterrato con ingresso da Via Michele Granato n° 18 avente una superficie utile di circa mq. 37, distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 22 -23, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 3 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 37;

b) Beni di spettanza dei coniugi

Bene n° 3) appartamento posto al piano rialzato a destra salendo le scale di circa mq. 85,00, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 6 – 7 - 8; C/da Colle Croce s.n.c., PT, interno Dx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5;

Bene n° 4) Locale posto a piano seminterrato con ingresso da Via Michele Granato n° 18, avente una superficie utile di circa mq. 45, distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 19 -20, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 2 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 36;

c) Beni di spettanza dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX

Bene n° 5) appartamento posto al piano primo a sinistra salendo le scale di circa mq. 85,00, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 9 – 10; C/da Colle Croce s.n.c., P1°, interno Sx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5;

Bene n° 6) Locale posto a piano seminterrato con ingresso da Via Michele Granato n° 18 avente una superficie utile di circa mq. 35, distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 17 -18, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 1 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 35;

d) Beni di spettanza dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX

Bene n° 7) appartamento posto al piano primo a destra salendo le scale di circa mq. 85,00, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 11 – 12; C/da Colle Croce s.n.c., P1°, interno Dx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5;

Bene n° 8) Locale posto a piano seminterrato con ingresso da Via Michele Granato n° 18 avente una superficie utile di circa mq. 39, distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particelle graffate 210 sub 24 -25, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 4 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 39;

B) Beni di spettanza dei coniugi xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Bene n° 9) Immobile ad uso abitativo sito in territorio di Vicari C/da Passo Palermo, distinto nel N.C.E.U. di Vicari al fg. 49, part. 432 sub 1, c/da Passo Palermo, PT, cat. A/4, cl. 3, vani 1;

Bene n° 10) Locale deposito sito in territorio di Vicari C/da Passo Palermo, distinto nel N.C.E.U. di Vicari al fg. 49, part. 432 sub 2, c/da Passo Palermo, PT, cat. C/2, cl. 3, mq. 50,00;

Bene n° 11) Terreno agricolo sito in territorio di Vicari, Contrada Passo Palermo, distinto nel C.T. di Vicari al fg. 49, particelle: 82 di are 5,20; 130 di are 3,25; 431 di Ha 1.15.77.

Il C.T.U. riferisce che tutti i beni così come analiticamente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare sono sufficientemente identificati; Infatti dalle visure catastali aggiornate risultano i seguenti dati:

Bene n° 1) appartamento posto al piano rialzato in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 3 – 4 - 5; C/da Colle Croce s.n.c., PT, interno Sx, cat. A/3, cl. 3^a, vani 4,5, rendita €. 227,66;

Bene n° 2) Locale posto a piano seminterrato in testa a XXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 22 -23, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 3 cat. C/2, cl. 6^a mq. 37, rendita €. 64,97;

Bene n° 3) appartamento posto al piano rialzato in testa a XXXXXXXXXXXXXXX, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 6 – 7 - 8; C/da Colle Croce s.n.c., PT, interno Dx, cat. A/3, cl. 3^a, vani 4,5, rendita €. 227,76;

Bene n° 4) Locale posto a piano seminterrato in testa a XXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 19 -20, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 2 cat. C/2, cl. 6^a mq. 36, rendita €. 63,21;

Bene n° 5) appartamento posto al piano primo in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 9 – 10; C/da Colle Croce s.n.c., P1°, interno Sx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5, rendita €. 227,76;

Bene n° 6) Locale posto a piano seminterrato in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 17 -18, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 1 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 35, rendita €. 61,46;

Bene n° 7) appartamento posto al piano primo in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. del Comune di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 11 – 12; C/da Colle Croce s.n.c., P1°, interno Dx, cat. A/3, cl. 3[^], vani 4,5, rendita €. 227,76;

Bene n° 8) Locale posto a piano seminterrato in testa a XXXXXXXXXXXXXXXX distinto nel N.C.E.U. di Lercara Friddi al fg. 12, particella 210 sub 24 -25, C/da Colle Croce s.n.c. PS1, interno 4 cat. C/2, cl. 6[^] mq. 39, rendita €. 68,48;

Bene n° 9) Immobile sito in Vicari C/da Passo Palermo in testa a tutti gli esecutati, distinto nel N.C.E.U. di Vicari al fg. 49, part. 432 sub 1, c/da Passo Palermo, PT, cat. A/4, cl. 3, vani 1, rendita €. 37,70;

Bene n° 10) Locale sito in Vicari C/da Passo Palermo in testa a tutti gli esecutati, distinto nel N.C.E.U. di Vicari al fg. 49, part. 432 sub 2, c/da Passo Palermo, PT, cat. C/2, cl. 3, mq. 50,00;

Bene n° 11) Terreno agricolo sito in territorio di Vicari, Contrada Passo Palermo in testa a tutti gli esecutati, distinto nel C.T. di Vicari al fg. 49, particelle: 82 di are 5,20; 130 di are 3,25; 431 di Ha 1.15.77.

In relazione, però, alle opere abusive realizzate nel corso degli anni da parte degli esecutati, ai fini della vendita è stato necessario iscrivere in catasto i seguenti beni:

Lercara Friddi Via Piersanti Mattarella – piano seminterrato - è stato iscritta nel N.C.E.U. la quota parte abusiva, meglio descritta in seguito, sanabile ai sensi dell'art. 13 della L.N. n° 47/85, al fg. 12, part. 210 sub 26 p. S1 Cat. C02, Cl. 06 consistenza mq. 54, Rendita €. 94,82;

Vicari – è stato iscritto nel N.C.E.U. il vano e la relativa area di pertinenza per cui è stata richiesta la concessione in sanatoria ai sensi della L.N. n° 47/85, al fg. 49, part. 551 Cat. C02, Cl. 04, consistenza mq. 12, Rendita €. 15,49.

2) Sommaria descrizione dei beni.

Descrizione sommaria per ciascun bene

a) Complesso immobiliare sito in Lercara Friddi Via Piersanti Mattarella n° 1, Via Michele Granato n° 18 (beni di cui ai numeri 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8).

Il complesso immobiliare sito in Lercara Friddi tra le Vie Piersanti Mattarella e Michele Granato, di proprietà dei soggetti eseguiti così come riportato in precedenza, risulta costituito da due elevazioni fuori terra oltre numero due piani seminterrati e piano sottotetto non abitabile. Il piano seminterrato PS1 è costituito da un unico ambiente destinato ad auto carrozzeria e da un piccolo locale a quota – 2,20 rispetto a quest'ultimo, accessibile da una scala interna, destinato a magazzino a servizio dell'attività artigianale; il piano terra e primo piano, costituiti da due unità immobiliari a piano, risultano destinati a residenza mentre il piano sottotetto non abitabile è destinato a locale di sgombero. Il complesso residenziale risulta ubicato in zona periferica del paese e vi si perviene percorrendo lo scorrimento veloce Palermo Agrigento con uscita al Bivio per Lercara Friddi. L'immobile risulta accessibile dall'ingresso su Via Piersanti Mattarella da cui si diparte una scala a soletta rampante che permette

la fruizione ai vari livelli, ivi compreso anche i due piani seminterrati; questi ultimi risultano accessibili a livello carrabile dalla Via Michele Granato. L'intera struttura del complesso immobiliare è in cemento armato con travi e pilastri che si intersecano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi; i solai sono in latero cemento, i muri di tompagno sono in tufo o cemento pomice o di laterizio; la copertura è a due falde con struttura in legno e soprastante manto di copertura in tavolato e tegole (i locali abusivi sono presentano invece una copertura in pannelli coibentati). In merito alle rifiniture esterne si riferisce che i fronti sono rifiniti con il solo strato di rinzaffo; Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con serramento esterno in plastica; i balconi sono pavimentati in gres marmo (soglie) e risultano muniti di parapetto in ferro. La scala e l'androne di ingresso risultano rifiniti con pavimentazione in marmo e corrimano in ferro.

In merito alle rifiniture interne si riferisce che le unità immobiliari ad uso abitativo presentano analoghe caratteristiche: i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, le pareti sono completate con intonaco civile per interni e due mani di idropittura lavabile; le porte interne sono in legno tamburato; le pareti di cucina e bagni sono interamente piastrellate in ceramica. Gli impianti idrico, fognario ed elettrico sono sotto traccia e funzionanti. L'impianto elettrico non è a norma ai sensi della L.N. n° 46/90.

Il piano sottotetto risulta completamente al rustico.

Il piano seminterrato PS1 con destinazione ad attività artigianale risulta rifinito con pavimentazione in battuto cementizio, muri intonacati civilmente e copertura, relativamente alla parte chiusa abusivamente di cui si dirà in seguito, realizzata con struttura profilati di ferro su cui risultano ammorsati pannelli coibentati. L'attività artigianale è munita di un piccolo bagno non a norma e di un soppalco prefabbricato, mentre gli impianti sono sottotraccia e non adeguati alle normative vigenti in materia (impianto elettrico). Il piano

seminterrato PS2 è completamente al rustico ed è privo di impianti (ad eccezione di un punto di illuminazione) . Dal punto di vista manutentivo e della fruizione, il complesso immobiliare risulta in condizioni appena sufficienti in funzione dell'umidità presente nelle varie unità immobiliari e delle condizioni di obsolescenza delle rifiniture al piano seminterrato.

b) Complesso immobiliare sito in Vicari in C/da Passo Palermo (beni di cui ai numeri 9 – 10 - 11).

Il complesso immobiliare in oggetto comprensivo del terreno di cui al bene n° 11, risulta localizzato in territorio di Vicari anche se a confine con quello di Lercara Friddi. Il bene pignorato si trova, infatti, in corrispondenza del bivio di accesso alla strada Scorrimento Veloce Palermo Agrigento rispetto al quale risulta facilmente raggiungibile e fruibile.

Una quota del terreno in corrispondenza della strada di accesso a Lercara Friddi ha subito una trasformazione edilizia con l'intendimento di realizzare un'area di esposizione autovetture o, comunque, da adibire a rimessaggio autovetture (in funzione anche dell'attività dei fratelli XXXXXXXX di carrozzeria e di soccorso ACI). In questo senso tale area è stata circoscritta con muretti in c.a. e soprastante recinzione metallica e l'interno è stato completamente pavimentato in asfalto con la realizzazione anche di un piccolo vano (mq. 10,50) a locale di sgombero a servizio dell'attività.

I suddetti lavori sono stati realizzati completamente in abuso e per tali motivi gli eseguiti sono stati denunciati all'autorità giudiziaria e sottoposti a procedimento penale per il reato commesso. Per i lavori abusivi suddetti, gli eseguiti hanno presentato istanza di condono edilizio meglio evidenziato in seguito.

A monte del suddetto terreno anteriormente al 1967 sono state realizzate dal vecchio proprietario ad uso agricolo due corpi di fabbrica la cui fattura e

tipologia costruttiva fa ritenere in tempi diversi. Infatti si tratta di due manufatti ad un solo piano fuori terra in muratura portante i cui muri sono stati realizzati uno in conci di tufo, l'altro in conci di calcestruzzo.

Il corpo di fabbrica con muratura in conci di tufo, come detto è stato realizzato ad un solo piano fuori terra ed è costituito da un unico ambiente attualmente senza destinazione. La struttura è completata da un solaio di copertura a due falde in legno e soprastante manto di copertura. L'immobile risulta completamente al rustico, privo di impianti ed in condizioni d'uso e manutenzione notevolmente fatiscenti.

Il corpo di fabbrica in adiacenza, anch'esso in muratura portante e con maschi murari in conci di calcestruzzo e solaio di copertura in legno a due falde, è stato realizzato ad un solo piano fuori terra e presenta n° 3 vani di cui uno separato da un tompagno rispetto agli altri due ed accessibile solo dall'esterno. Anche questo fabbricato risulta completamente al rustico ed è privo di impianti ed inoltre presenta uno stato manutentivo e strutturale notevolmente degradato come è possibile evidenziare dai rilievi fotografici.

3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Tutti i beni oggetto di stima sono detenuti dagli esecutati i quali in hanno la loro dimora abituale.

4) 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-artistico;

Dall'esame della concessione edilizia in sanatoria n° 286/86 di cui si è estratta copia presso il Comune di Lercara Friddi non si riscontrano sull'immobile di Via P. Santi Mattarella vincoli di asservimento urbanistico o storico paesaggistici e non sono state apposte sull'immobile prescrizioni speciali ad eccezione di quello sismico.

Il C.T.U. riferisce anche che gli immobili realizzati in Vicari C/da Passo Palermo sono asserviti al vincolo sismico e storico paesaggistico (L. n° 1497/1939 e 431/1985).

5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Per ciascun bene che andrà in vendita, il C.T.U. riferisce dell'inesistenza di vincoli di natura condominiale da cancellare o comunque non opponibili all'acquirente.

Trascrizioni pregiudizievoli (Decreto di sequestro conservativo, giudiziale, etc.): Nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Iscrizioni contro:

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 25.05.1993 ai nn. 20984/3091 a favore della Sicilcassa S.p.A. con sede in Palermo, contro xxxxxxxxxxxx per il montante di L. 80.00.000 (€ 41.316,55) a garanzia di mutuo ipotecario di L. 40.000.000 (€ 20.658,28), gravante sull'appartamento sito in Lercara Friddi in C/da Colle (Via P.S. Mattarella) in catasto al fg. 12 part. 210 sub 6,7,8;
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 20.05.1999 ai nn. 18688/2808 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi, contro tutti gli esecutati (ad eccezione di XXXXXXXXXXXXX) per il montante di L. 300.000.000 (€ 154.937,07 a garanzia di mutuo ipotecario di L. 150.00.000 (€ 77.468,53), gravante sugli appartamenti siti in Lercara Friddi Via P.S. Mattarella rispettivamente a) fg. 12 part. 210 sub 3, 4, 5 di proprietà XXXXXXXX; b) fg. 12 part. 210 sub 9, 10 di proprietà XXXXXXXXXXXXX; fg. 12 part. 210 sub 11, 12 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX;
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 03.07.1999 ai nn. 25843/4017 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi, contro XXXXXXXXXXXXX per il montante di L. 80.000.000 (€ 41.316,55) a garanzia di mutuo ipotecario di L. 35.000.000 (€ 18.075,99), gravante sull'appartamento sito in Lercara Friddi Via Autonomia Siciliana n° 29, iscritto nel N.C.E.U. al foglio 21 part.lla 405 sub 4 e sull'immobile sito in Lercara Friddi Via Lo Forte n° 2, iscritto nel N.C.E.U. al foglio M.U., part.lla 1062 1 ;
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 10.09.2003 ai nn. 37243/6285 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi, contro tutti gli esecutati (ad eccezione di XXXXXXXXXXXXX) per il montante di € 220.000.000 a garanzia di mutuo ipotecario di € 120.000.000, gravante sugli appartamenti siti in Lercara Friddi Via P.S. Mattarella rispettivamente a) fg. 12 part. 210 sub 3, 4, 5 di proprietà XXXXXXXXXXXXX; b) fg. 12 part. 210 sub 9, 10 di proprietà XXXXXXXXXXXXX; fg. 12 part. 210 sub 11, 12 di proprietà di XXXXXXXXXXXXX;

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 17.02.2005 ai nn. 8238/2423 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi, gli esecutati per il montante di €. 466.000,00 a garanzia di mutuo ipotecario di €. 233.000,00, gravante su tutti gli immobili di Via Pier Santi Mattarella;

Trascrizioni contro:

- ✓ Pignoramento immobiliare trascritto il 16.06.2008 ai nn. 35105/24498 a Favore della Banca di Credito Cooperativo di Lercara Friddi con sede in Lercara Friddi, contro tutti gli esecutati sui due beni oggetto dell'esecuzione immobiliare

Trascrizioni a favore

6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all' articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Bene in Lercara Friddi in Via Piersanti Matterella :

L'intero fabbricato su Via Piersanti Mattarella è stato realizzato in abuso e a seguito di richiesta ai sensi della L.N. n° 47/85 e L.R. n° 37/85, il Comune di Lercara Friddi ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria n° 286/86 in data 24.06.1991. Tuttavia dai rilievi effettuati in sito è stato accertato uno stato dei luoghi in difformità rispetto alla concessione in sanatoria assentita. In particolar modo si evidenziano i seguenti abusi: **a) piano seminterrato** - nel progetto in sanatoria erano previsti quattro ambienti destinati a garage ognuno dei quali

risultava assegnato ad uno dei quattro fratelli XXXXXXXX; in realtà l'intero piano si presenta in unico ambiente destinato ad attività artigianale e due piccoli vani con fruizione a w.c. e ufficio ed un livello soppalcato con struttura prefabbricata; l'area di sedime dell'edificio è stata inoltre ampliata sia incorporando l'area esterna che avrebbe dovuto permettere l'accesso ai garage che risulta coperta con pannelli coibentati, sia ampliando l'edificio su un'area posta lateralmente (a destra guardando l'accesso principale alle unità abitative) con una struttura in c.a.. Quest'ultimo corpo di fabbrica in ampliamento presenta, inoltre, oltre al piano seminterrato descritto un piano secondo sottostrada di dimensioni ridotte rispetto al piano primo sottostrada, che è stato adibito a magazzino a servizio dell'attività di autocarrozzeria. Le due elevazioni vengono collegate attraverso una scala in ferro battuto. **b) piano terra rialzato** – Rispetto al progetto di cui alla concessione in sanatoria lo stato dei luoghi si differenzia per una variazione delle tramezzature interne con eliminazione in ognuna delle due unità abitative di un w.c.; **b) piano primo** – Rispetto al progetto di cui alla concessione in sanatoria lo stato dei luoghi si differenzia per una variazione delle tramezzature interne con eliminazione in ognuna delle due unità abitative di un w.c..

In relazione alle informazioni ed alla documentazione acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lercara Friddi, si riferisce che il corpo di fabbrica in ampliamento insiste nel P.R.G. vigente su una zona omogenea da sottoporre a piano particolareggiato di riqualificazione urbanistica. Si tratta di area sita ad est dell'area urbana, che in passato sono state oggetto di sfruttamento minerario; queste aree a causa del notevole disordine urbanistico e del permanere di contro di elementi di archeologia industriale di notevole interesse, sono state tutelate dallo strumento urbanistico vigente con la previsione di un piano particolareggiato di attuazione di iniziativa pubblica degli interventi di infrastrutturazione che tenga conto dei beni paesaggistici ed

architettonici da tutelare. Fino all'approvazione del piano particolareggiato è fatto divieto assoluto di eseguire trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio con la sola eccezione di interventi di manutenzione su strutture già esistenti. In questo senso l'intervento di ampliamento non può essere soggetto a sanatoria edilizia e va demolito per il ripristino dei luoghi.

L'ampliamento che ha interessato la strada di accesso attraverso la copertura dell'area con tetto prefabbricato in ferro e pannelli coibentati, può essere sanato, invece, ai sensi dell'art. 13 della L.N. n° 47/85 in quanto ricadente in z.t.o. "B". Contestualmente può essere sanata ai sensi dell'art. 10 della L.N. n° 47/85 anche la difformità relativa al ambio di destinazione d'uso ed alla fusione immobiliare dei quattro ambienti destinati a garage ed oggi in unica unità immobiliare.

Bene in Vicari in C/da Passo Palermo :

Gli esecutati con nota di prot. 9008 del 04.12.2006 hanno richiesto al Comune di Vicari di porre in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L.N. n° 47/85 le opere per la realizzazione di un locale tecnico interrato e recinzione di un'area destinata ad esposizione autovetture, allegando documentazione tecnica ed amministrativa. Ad oggi il Comune di Vicari con nota di prot. n° 189 del 08.01.2007 ha richiesto in fase istruttoria ad integrazione della pratica una serie di documenti (pareri enti competenti rispetto ai vincoli ricadenti sull'area) non ancora riscontrata dagli esecutati. Dai colloqui avuti con i tecnici del Comune ed in considerazione della volumetria assentibile in funzione della dimensione del lotto e della capacità edificatoria della zona, i lavori abusivi risultano sanabili (trattasi di circa mc. 20 in abuso).

Le opere abusive sopra identificate passibili di rilascio di concessione in sanatoria possono essere regolarizzate ed i costi che dovrà affrontare l'aggiudicatario per definire l'iter procedurale risultano i seguenti:

BENI IN LERCARA FRIDDI VIA P. S. MATTARELLA

-Ampliamento da demolire -

si calcolano i costi di demolizione a mc. vuoto per pieno sulla base del prezzario regionale vigente ed i costi di conferimento a discarica autorizzata:

- ✓ Demolizione mc. 512 x €. 12,60 = € 6.451,00
- ✓ Trasporto a discarica € 3.174,00
- ✓ Oneri conferimento mc. 150,00 (stima) x €. 12,00 = € 1.800,00

Costo complessivo demolizione € 11.425,00 che sarà scomputato dalla stima del piano seminterrato;

- Chiusura area stradale sanabile ai sensi dell'art. 13 L.N. n° 47/85 e fusione immobiliare e cambio di destinazione d'uso-

- ✓ € 3.500,00 a titolo di sanzione;
- ✓ € 750,00 per spese amministrative (diritti di segreteria, trascrizione concessione, bolli etc.);
- ✓ € 1.000,00 per competenze tecniche .

Il tutto assomma ad € 5.250,00 che saranno scomputati dalla stima del piano seminterrato.

- Variazioni interne al piano rialzato e primo piano -

- ✓ € 250,00 a titolo di sanzione;
- ✓ € 50,00 per spese amministrative (diritti di segreteria, trascrizione concessione, bolli etc.);
- ✓ € 200,00 per competenze tecniche.

Il costo complessivo da scomputare per ogni unità immobiliare è pari ad € 500,00

BENI IN VICARI C/DA PASSO PALERMO

-sanatoria locale di sgombero e recinzione ai sensi dell'art. 13 della L.N. n° 47/85 -

- ✓ € 500,00 a titolo di sanzione;
- ✓ € 700,00 per spese amministrative (diritti di segreteria, trascrizione concessione, bolli etc.);
- ✓ € 500,00 per competenze tecniche comprensiva anche dell'iscrizione in catasto.

Il costo complessivo da scomputare è pari ad €. 1.700,00

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, della relazione notarile che ricostruisce la storia del dominio di tutti i cespiti nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, di visure ed estratti di mappa catastali.

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei beni di cui al punto 11 e cioè i terreni siti nel territorio di Vicari in C/da Passo Palermo, nel C.T. di Vicari al fg. 49, particelle: 82 di are 5,20; 130 di are 3,25; 431 di Ha 1.15.77.

Determinazione del valore di stima con l'indicazione di lotti funzionali e del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare

direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione ha condotto un'indagine sui luoghi dei prezzi di compravendita delle unità immobiliari simili a quelle oggetto dell'esecuzione ed in base a questi poter ricavare il valore per metro quadrato di superficie commerciale. A questo proposito non ci si è potuti avvalere di indicazioni da parte delle agenzie immobiliari in quanto non presenti nel Comune.

Altra fonte attendibile da cui si è potuto ricavare informazioni utili circa la valutazione dei beni oggetto di stima è la banca dati delle quotazioni immobiliari istituita presso l'Agenzia del Territorio che segmentando ogni territorio comunale in una o più zone omogenee definite "OMI" che riflettono un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, registra sostanziali uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali, posizione geografica nel Comune e caratteristiche conservative. Per la zona oggetto di stima la suddetta banca dati registra per gli immobili siti in Lercara Friddi (zona periferica) e per le abitazioni civili un valore di mercato riferito all'anno 2008 secondo semestre da un minimo di €. 610,00 ad un massimo di €. 830,00, mentre per i box auto si riscontra un valore minimo di €. 410,00 ed un massimo di €. 530,00; per gli immobili siti in Vicari (zona agricola extraurbana) la banca dati registra per le abitazioni di tipo economico un valore di mercato riferito all'anno 2008 secondo semestre da un minimo di €. 400,00

ad un massimo di €. 500,00 . Tutti i dati elencati, individualmente presentano smagliature che non permettono di rilevare esattamente il valore reale di mercato degli immobili per cui il confronto e la valutazione dei risultati ottenuti unita all'esperienza ed al buon senso hanno determinato il reale valore di mercato che viene in appresso indicato per ogni immobile oggetto di esecuzione. A tale valore sono stati adeguatamente applicati coefficienti correttivi derivanti dallo stato d'uso e manutentivo degli immobili, dalla posizione nell'ambito urbano, dal periodo di costruzione, dagli impianti tecnologici presenti e in generale dall'insieme di caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano il valore di un immobile. Successivamente è stata individuata, sulla base dei rilievi eseguiti, la superficie commerciale calcolata dalla sommatoria della superficie netta comprensiva anche dei tramezzi e dei tompagni e della metà dei muri perimetrali di tompagno se condivisi con proprietà aliene. L'area dei balconi è stata calcolata, così come previsto nei manuali di estimo, sulla base del coefficiente correttivo pari a 0,30.

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali aggiornati, superficie commerciale	Valore unitario €/ mq	STIMA in EURO
1	Unità immobiliare attualmente adibita ad attività artigianale sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano seminterrato di un complesso immobiliare, in testa a tutti gli esecutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 239,05 .	1/1	foglio 12, particella 210 sub 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26	800,00	191.240,00
			A detrarre le spese di sanatoria		- 16.675,00
			TOTALE		174.565,00
2	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano rialzato di un complesso immobiliare attualmente	1/1	foglio 12, part. 210 sub 3 - 4 - 5	700,00	60.144,00

	adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 85,92				
			A detrarre le spese di sanatoria		- 500,00
				TOTALE	59.644,00
3	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano rialzato di un complesso immobiliare attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,04		foglio 12, part. 210 sub 6 – 7 – 8	700,00	58.828,00
			A detrarre le spese di sanatoria		- 500,00
				TOTALE	58.328,00
4	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano primo di un complesso immobiliare, attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,53		foglio 12, part. 210 sub 9 – 10	700,00	59.171,00
			A detrarre le spese di sanatoria		- 500,00
				TOTALE	58.671,00
5	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano primo di un complesso immobiliare, attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,53		foglio 12, part. 210 sub 11 – 12	700,00	59.171,00

			A detrarre le spese di sanatoria		- 500,00
				TOTALE	58.671,00
6	Unità immobiliare sita in Vicari in C/da Passo Palermo ad un solo piano fuoriterra attualmente adibita a magazzino, in testa a tutti gli esegutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 30,82		foglio 49, part. 432 sub 1	350,00	10.787,00
				TOTALE	10.787,00
7	Unità immobiliare sita in Vicari in C/da Passo Palermo ad un solo piano fuoriterra attualmente adibita a magazzino, in testa a tutti gli esegutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 62,28		foglio 49, part. 432 sub 2	350,00	21.798,00
				TOTALE	21.798,00
8	Terreno ad uso agricolo sito in Vicari in C/da Passo Palermo, in testa a tutti gli esegutati. Sup. mq. 12.422		foglio 49 particelle 82 - 130 - 431	2.50/mq	31.055,00
				TOTALE	31.055,00
9	Immobile con area di pertinenza sito i Vicari in C/da Passo Palermo in catasto Sup. mq. 10,50		Fg. 49, particella 551	Si applica un prezzo a corpo compreso l'area d pertinenza	25.000,00
			A Detrarre le spese di sanatoria		-1.700,00
					23.300,00
			SOMMANO	Euro	496.819,00

Descrizione sintetica dei beni per la vendita

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Estremi catastali	STIMA in EURO
1	Unità immobiliare attualmente adibita ad attività artigianale sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano seminterrato di un complesso immobiliare, in testa a tutti gli esecutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 239,05	1/1	foglio 12, particella 210 sub 17 - 18 - 19 - 20 - 22 - 23 - 24 - 25.	174.565,00
2	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano rialzato di un complesso immobiliare attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 85,92	1/1	foglio 12, part. 210 sub 3 - 4 - 5	59.644,00
3	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano rialzato di un complesso immobiliare attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,04		foglio 12, part. 210 sub 6 - 7 - 8	58.328,00
4	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano primo di un complesso immobiliare, attualmente adibita a residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXXXX. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,53		foglio 12, part. 210 sub 9 - 10	58.671,00
5	Unità immobiliare sita in Lercara Friddi in Via P.S. Mattarella al piano primo di un complesso immobiliare, attualmente adibita a		foglio 12, part. 210 sub 11 - 12	58.671,00

	residenza, in testa a XXXXXXXXXXXXX . Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 84,53			
6	Unità immobiliare sita in Vicari in C/da Passo Palermo ad un solo piano fuoriterra attualmente adibita a magazzino, in testa a tutti gli esecutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 30,82		foglio 49, part. 432 sub 1	10.787,00
7	Unità immobiliare sita in Vicari in C/da Passo Palermo ad un solo piano fuoriterra attualmente adibita a magazzino, in testa a tutti gli esecutati. Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq. 62,28		foglio 49, part. 432 sub 2	21.798,00
8	Terreno ad uso agricolo sito in Vicari in C/da Passo Palermo, in testa a tutti gli esecutati. Sup. mq. 12.422		foglio 49 particelle 82 - 130 - 431	29.355,00
9	Immobile con area di pertinenza sito i Vicari in C/da Passo Palermo in catasto Sup. mq. 10,50		Fg. 49, particella 551	23.300,00

I beni identificati ai numeri 6, 7, 8 e 9 preferibilmente vano posti in vendita in unico lotto in relazione alla difficoltà di scorporo e di autonoma accessibilità agli stessi

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato.

Termini Imerese 15.07.2009

Il C.T.U.

Arch. Giampiero D'Anna