

E mail: filippo.zerilli61@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio per la
Esecuzione Immobiliare promossa dalla società [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED].

G.E.: *Dott.sa Alessia LUPO.*

Sono acclusi: *I verbali di sopralluogo, gli allegati dal n. 1 al n. 8, la parcella con nota spese e le ricevute di trasmissione, attraverso PEC, della relazione alle parti.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Alessia Lupo - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 1 di 42 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'immobile pignorato (oppure certificato nota immobiliare) segnalando mancanti o inidonei

- ASTE GIUDIZIARIE.it

- ipignorati.
- ASTE GIUDIZIARIE.it
- ava al Consulente Tecnico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 4 di 42 -



Sopralluogo e verbale

135. Giunto sul luogo, lavori con la perlustrazione

la documentazione di cui all'art. 28, comma 1, lett. a) del D.Lgs. n. 460/1997 e certificati delle iscrizioni

- ASTE**
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 5 di 42 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



recintato con muretti in conglomerato cementizio armato sui quali è collocata una rete metallica plastificata sorretta da paletti (foto n. 2); l'area scoperta, che funge da deposito a cielo aperto e da spazio per la manovra ed il parcheggio di mezzi ordinari e pesanti, è ricoperta da un ghiaietto disaggregato, mentre la porzione di terreno retrostante i capannoni è coltivata ad uliveto e mandorleto. Il cancello d'ingresso è ampio, realizzato in scatolari di ferro e del tipo scorrevole. La foto che segue mostra il fondo ripreso dall'alto con le opportune indicazioni inserite dal C.T.U. e finalizzate al riconoscimento di ciascun immobile.



Il capannone identificato con la lettera "A", porzione con destinazione a magazzino, ha una forma rettangolare (foto n. 3 e 4), possiede una superficie commerciale coperta di circa mq 311,19 (ml 25,30 x ml 12,30) ed è stato

ri in ferro e copertura in
ici (foto n. 6). I due locali,
pollaio (foto n. 13). Essi ha

mento e copertura in acciaio
con pannelli grecati (foto n.
reale dei pilastri in acciaio



pavimento del capannone
passato fuori traccia entro
se esiste il certificato di c

50 x ml 9,75, foto n. 14), r
o n. 15) che ragguagliata a

ed identificato con la
qualità o di scarso valore



Terreno

el primo capannone d
assentita dalla predett

Integrazione di documenti
ASTE
GIUDIZIARIE.it



pietra con solai lignei e co
rivolte verso ciascuna
l'ingresso dal civico n. 135

uri, i pavimenti, gli intonaci
pianti sono da rifare, così
quanto altro necessario pe



del 25% di quella effettiva. La superficie commerciale censita nel 2008, secondo l'urbanistico, fa presente che

condizioni generali scadenti. Il
 licio di mappa catastale con
 la visura catastale, della

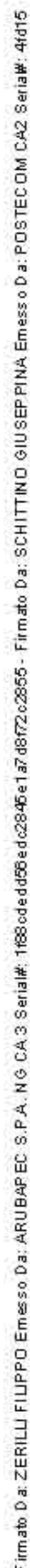


l'impianto elettrico fuori t
fognario sono sotto traccia
superficie commerciale, c

di Fitalia, C/da Canale
bina elettrica; 1314 su

on è visibile perché ubio
rada che si diparte da





fici e alloggio custode;
ne della palazzina uffici ed

- le della palazzina antieroa



- stoccaggio del grano con
L'opificio consta di:

di fondazione armati (non sa

entata (foto n. 52-54). G
uesto edificio presenta delle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 15 di 42 -



Un'estesa tettoia di m.
n. 1 palazzina (foto n.

di quella dello stesso portico, ma computata al
calcolata al 25%. Circa le rifiniture espone che i

ai in latero-cemento che



elementi scatolati e/
tubazione auto estir
ceramica (foto n. 70)

vinciale vi è una recinzione
a una ringhiera (foto

è un guscio metallico vuoto

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 17 di 42 -



Lotto n. 6: Intera nuda proprietà del terreno sito a Ciminna (PA), C/da Pecorone, uliveto, esteso mq 930, distinto al fg. 37 con la p.lla 303. Trattasi di terreno tipicamente agricolo costituito da un unico lotto di forma regolare con una superficie complessiva di mq 930, distinto, per qualità di coltura, ad uliveto. E' ubicato in agro del comune di Ciminna in zona di agevole accesso grazie ad una strada interpoderale asfaltata che si dirama dallo scorrimento veloce Palermo-Agrigento, proprio di rimpetto alla città di Vicari, e giunge davanti al terreno lambendolo lungo il confine Nord (foto n. 93-96). La p.lla 303 confina a Sud con la "Regia Trazzera della Pianetta di Vicari" della quale, invero, non vi è traccia alcuna sui luoghi, ad Est con la p.lla 304 di proprietà aliena, ad Ovest con la p.lla 302 di proprietà sconosciuta ed a Nord con la strada di accesso. Ha giacitura di colle con piano di campagna in medio pendio, con "rete" naturale di deflusso delle acque piovane e di corrivazione. Nelle vicinanze si notano diversi fabbricati di tipo rurale ed al margine Sud della strada passa la linea elettrica su palificazione. Il fondo, infine, ricade entro la fascia demaniale delle 18 canne e due palmi della "Regia Trazzera della Pianetta di Vicari" ed andrà riscattato, per la parte interessata, dall'aggiudicatario; questi dovrà inoltrare la domanda presso l'Ufficio Tecnico Speciale per le Trazzere di Sicilia sito in Via N. Garzilli a Palermo. Dal punto di vista urbanistico, si consulti il certificato accluso in allegato n. 6, ricade in zona "E" – Verde Agricolo –con densità edilizia di 0,03 mc/mq. Il fondo è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/1939 ed alla Legge Galasso che detta misure in ordine alla salvaguardia dei corsi d'acqua e delle aree boscate. In allegato n. 6 sono visionabili: l'estratto di mappa con indicata la p.lla, la visura catastale, il certificato di destinazione urbanistica e le fotografie.



Corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento ed i beni

In ordine al bene n. 2: 1/1 della nuda proprietà del terreno sito in Campofelice di Fitalia (PA), distinto al NCEU al foglio 6, particella 634, riferisce che il bene è esattamente indicato. La p.lla 634, confinante con la predetta p.lla 145 invero, identifica un capannone contraddistinto, nella planimetria catastale, con la lettera "A", un corpo edilizio adibito ad ufficio ed identificato con la lettera "B", due locali accessori, uno dei quali, il più grande, munito di tettoia, riconosciuti con la lettera "C", il piazzale antistante e laterale adibito a spazio di manovra e di sosta, nonché il terreno retrostante coltivato in minima parte ad uliveto, ed in massima parte a mandorleto (osserva la foto aerea n. 1 in allegato n. 1). E' bene evidenziare che il capannone "A" è stato oggetto di ampliamento abusivo, del pari il corpo uffici e per la loro regolarizzazione fu presentata una domanda di condono ai sensi dell'art. 13 della L. 47/1985, oggi art. 36 del D.P.R. 3080/2001, in atto pendente presso il comune di Campofelice di Fitalia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 19 di 42 -



sgombero, che possiede
84 (osserva la pianta b

Il compendio è corretto

a proprietà del terreno sito
p.lla 303, che il fondo è



2) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Per quanto riguarda l'appartamento che si sviluppa tra il piano terra ed il 1° piano (fg. 4 p.lla 320 sub 1) del fabbricato sito in abitato di Campofelice di Fitalia, tra la Via P.pe di Fitalia e la Via V. Emanuele, non ne eseguirà l'aggiornamento stante che sono ancora in corso i lavori di restauro che potranno condurre, una volta ultimati, ad una sistemazione in parte o in toto diversa da quella registrata dal C.T.U. durante il sopralluogo e riportata nella pianta acclusa in allegato n. 2.

ASTE 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 21 di 42 -



Per quanto sopra descritto ed argomentato, conclude che i cespiti pignorati sono dichiarati in catasto e che non vi è l'esigenze, almeno per il momento, di effettuare aggiornamenti di alcun tipo.

Tutti i beni oggetto di stima sono detenuti dal debitore, [REDACTED], con rapporto alla quota di proprietà a lui spettante. Durante il sopralluogo, il C.T.U., ha constatato che all'interno dello stabilimento-ementificio di contrada Canalotto non vi si svolgeva alcuna attività lavorativa e che tutti i macchinari risultavano fermi.

L'unità abitativa sita tra la Via P.pe di Fitalia ed il Corso V. Emanuele (piano terra e primo piano) era in corso di restauro, ma i lavori al primo piano figuravano interrotti da parecchio tempo. La porzione di piano terra, invece, era utilizzata dal sig. [REDACTED] come ufficio, camera da letto e locali di soggiorno (foto n. 26 e 27).

I due locali terrani di Via Principe di Fitalia n. 84 (magazzino) e n. 86 (autorimessa) erano in uso allo stesso debitore.

Nel capannone ubicato nella C/da Puzzo vi si svolgeva l'attività di riparazioni di macchine agricole e mezzi pesanti, nonché la vendita di materiali per l'edilizia.

Il piccolo appezzamento di terreno sito in territorio del comune di Ciminna risultava coltivato ad uliveto.

I cespiti oggetto di pignoramento sono beni personali del sig. Vagante Liberto.

5) *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*

Ipoteca legale iscritta alla CC.RR.II. di Palermo il 5.08.2010 ai nn. 45698/9384 a favore della Montepaschi SE.RI.T Sicilia S.p.A. e contro

_____ , per un montante di € 103.440,38 e sorte di € 51.720,19, gravante sullo stabilimento-ementificio sito a Campofelice di Fitalia, censito al fg. 1 con le p.lle 1314 sub 4, 1314 sub 5, 1314 sub 7 graffato con il sub 1 e sul terreno ubicato in territorio di Ciminna, distinto al fq. 37 con la p.la 303.

Trascrizione del pignoramento immobiliare in oggetto del 15.04.2013 ai nn. 19022/14749, a favore della società [REDACTED]

gravante su tutti i beni della presente procedura.

9) Riferisca della verifica della regolarità e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85 "...".

Fabbricati siti in C/da Puzzo di Campofelice di Fitalia

Il primo immobile costruito in C/da Puzzo di Campofelice di Fitalia (cespite di cui al 2° punto dell'atto di pignoramento) fu un capannone ad uso di "Centro per il deposito di prodotti agricoli", completo di stadera o bilico (una sorta di enorme bilancia), di locale ufficio con w.c. e di un piccolo locale per il controllo della pesatura. La costruzione fu autorizzata con Concessione Edilizia prot. 1518 del 13.05.1994, pratica edilizia n. 5/94 – anno 1994 – intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED], padre dell'odierno debitore (in allegato n. 1 è possibile consultare la copia del titolo abilitativo con i grafici di progetto). Seguì l'ampliamento mediante l'edificazione, sul lato Sud, di un altro capannone adiacente al primo, nonché la costruzione di



dell'area dipartimento igie
favorevole della Commis
parere di sussistenza de

... di mappa n. 6.

dell'intero, mentre la nuda

dell'intero, mentre la nuda

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e della rendite (o



pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale del 1,00%. Anno 2014.			
Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	95,00	95,00	5,00
da 21 a 30	90,00	90,00	10,00
da 31 a 40	85,00	85,00	15,00
da 41 a 45	80,00	80,00	20,00
da 46 a 50	75,00	75,00	25,00
da 51 a 53	70,00	70,00	30,00
da 54 a 56	65,00	65,00	35,00
da 57 a 60	60,00	60,00	40,00
da 61 a 63	55,00	55,00	45,00
da 64 a 66	50,00	50,00	50,00
da 67 a 69	45,00	45,00	55,00
da 70 a 72	40,00	40,00	60,00
da 73 a 75	35,00	35,00	65,00
da 76 a 78	30,00	30,00	70,00
da 79 a 82	25,00	25,00	75,00
da 83 a 86	20,00	20,00	80,00
da 87 a 92	15,00	15,00	85,00
da 93 a 99	10,00	10,00	90,00

L'aggiudicatario, pertanto, dovrà contribuire al pagamento delle spese sopra elencate per € 5.500,00, mentre resta a carico degli usufruttuari, in ragione di ½ ciascuno, la somma di € 4.500,00.

Unità immobiliari site in abitato di Campofelice di Fitalia

Circa gli immobili siti in Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135 e la Via P.pe di Fitalia nn. 84-86, fg. 4, p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano, p.lla 320 sub 2, P.T. e p.lla 320 sub 3, P.T. (cespiti di cui al 3° punto dell'atto di pignoramento), evidenzia che il fabbricato di cui fanno parte è molto risalente nel tempo e presenta tecniche costruttive e materiali che lo fanno ascendere, di certo, a prima del 1° Settembre 1967 e, verosimilmente, ad epoca anteriore al 1940. Ne deriva, ai sensi e per gli effetti, dell'art. 40 della L. 47/1985 che le tre unità immobiliari sono liberamente trasferibili a terzi.

In merito all'appartamento che si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano (p.la 320 sub 1) rileva che i lavori di restauro e di manutenzione ordinaria



Lo stabilimento-s
di Fitalia, cespite indicat
rinpro, secondo lo segu

Lo stabilimento-ementificio ubicato nella C/da Canalotto di Campofelice di Fitalia, cespite indicato al 4° punto del pignoramento, è stato costruito, in più riprese, secondo le seguenti tappe:

Con Concessione Edilizia n. 2546 del 26.01.1985 fu autorizzato, al sig. [REDACTED], di legale rappresentante della Soc. [REDACTED], il potenziamento dell'impianto di stoccaggio già esistente. Seguì, in data 7.01.1986, il rilascio dell'Autorizzazione di Agibilità prot. n. 19, pratica n. 11 – anno 1984.

88 – Pratica Edilizia n. 10 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Con l'art. 2 del D

da un'area, che, nello
potenzialità di autonomia

proprio reddito. Ne conseguono diverse pertinenze (tettoie, e magazzino e le on

e della legge Galasso che
aree boschive.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 29 di 42



I cespiti sono alienabili nelle quote descritte e secondo l'identificazione catastale loro attribuita. Il C.T.U. li ha raggruppati in sei lotti funzionali:

2° lotto: Piena proprietà dell'alloggio in corso di restauro e ristrutturazione, sito a Campofelice di Fitalia tra il Corso V. Emanuele n. 135, dal quale trova accesso, e la Via P.pe di Fitalia, distinto al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, P.T. e 1° piano;

4° lotto: Piena proprietà dell'autorimessa sita a Campofelice di Fitalia, Via P.pe di Fitalia n. 86, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 3, P.T., Cat. C/6;

1314 sub 4 (cabina elettrica),

1314 sub 5, alloggio del custode, Cat. A/3,

erreno non pignorato, ma
ritori;

6° lotto: Intera nuda proprietà del terreno sito a Ciminna (PA), C/da Pecorone, uliveto, esteso mq 930, distinto al fg. 37 con la p.lla 303.



Il C.T.U. non ha ravvisato le condizioni ipotizzate nel superiore quesito.

(Il Sole 24ORE, Casa 24, 30 maggio 2013 a cura di Paola Dezza)
DAL 2008 PERSI 10 MILIARDI DI VOLUMI DI TRANSAZIONI NEL NON RESIDENZIALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 31 di 42 -

Molise, - 57,8% e quella più bassa per la regione Umbria, -0,9%. La flessione degli uffici è simile per comuni capoluogo e centri minori che perdono circa il 26%. Ma le cadute maggiori si rilevano sempre nei comuni non capoluogo, ad eccezione del centro. Marginali sono, invece, le transazioni in alberghi (350 in tutto nel corso del 2012) e quelle degli istituti di credito (222 lo scorso anno). L'Osservatorio si spinge anche a dare dei prezzi medi per macroregione, prezzi che sono una media poco indicativa in un contesto così ampio. Per i negozi il costo medio è decisamente più elevato al centro, oltre 2.350 euro al mq, contro i 1.800 euro circa del nord. Il centro è più caro anche per uffici (quasi 2mila euro al mq) e capannoni (641 euro/mq). Anche le quotazioni medie si sono mosse in lieve discesa, come i valori del metro quadrato residenziale, e risultano in calo per i negozi (-2,1%), per gli uffici (-1,6%) e per i capannoni (-0,9%). Coinvolto nel contesto esaminato è il leasing. Un settore, quello del leasing immobiliare, che ha conosciuto negli ultimi cinque anni una contrazione più pesante di quella delle compravendite non residenziali. Anche se l'acquisto in leasing rappresenta ancora nel 2012 una quota del 16% sul volume del valore delle transazioni di immobili a destinazione non residenziale. Nel primo quadrimestre dell'esercizio 2013 il numero dei contratti di leasing immobiliare (costruito e da costruire) ha continuato a ridursi, perdendo il 17,7%. «La crisi si manifesta anche sugli indicatori di andamento delle società di leasing che, oltre ad una diminuzione dello stipulato, rilevano una crescita costante dei crediti deteriorati –sul totale dell'esposizioni immobiliari - e la flessione dei prezzi di rivendita degli immobili rivenienti da default» dicono da Assilea. Il fatto che il leasing sia lo strumento "principe" del finanziamento manifatturiero - in particolare - per le Pmi (sono proprio le piccole e medie imprese a rappresentare il 75,4% del portafoglio leasing) è un ulteriore indicatore della sofferenza alla quale è sottoposto il sistema industriale del nostro Paese. Per questo motivo il sistema delle società di leasing punta a presentare al Governo - di concerto con Confindustria - alcune proposte per utilizzare proprio il leasing come strumento per far ripartire l'economia produttiva. Una sfida non da poco.

Il criterio di valutazione che adotterà il C.T.U. per i capannoni di C/da Canalotto e di C/da Puzzo si basa sul “costo di riproduzione deprezzato” e rappresenta la spesa che si dovrebbe sostenere all’attualità per riprodurre dei capannoni simili a quelli oggetto della presente perizia, dedotto, ovviamente, il deprezzamento per vetustà, per le caratteristiche intrinseche e/o estrinseche dei beni, per l’appetibilità commerciale che suscitano, per l’andamento del mercato immobiliare nel preciso momento storico in cui si svolge la valutazione.

Il punto di partenza, ai fini della stima, è il valore di costruzione dei capannoni, sia di quelli ubicati in C/da Canalotto che di quelli situati nella C/da Puzzo. L'alloggio del custode ed il magazzino, come pure gli uffici ricavati nel box prefabbricato saranno valutati secondo altri criteri di seguito specificati.



Il valore unitario del costo di costruzione dei due capannoni ubicati in C/da Canalotto e di quello elevato con regolare Concessione Edilizia nella C/da Puzzo, si assume, mediamente, in € 635/mq (Crip).

Per ottenere il valore di deprezzamento subito, per

del valore a nuovo ed A il rapporto, in percentuale, tra la sua vita utile. Determinato D, è possibile calcolare il deprezzamento Cd $Cd=100-D$ che rappresenta il

La vita utile di un fabbricato, ai fini della

Quindi risulta: $D = [(0.26+20)^2 / 140] - 2.86$. $D = 7,00\%$.

ASTE GIUDIZIARIE.it



Il valore di riproduzione deprezzato dei capannoni di C/da Canalotto, “A-1” e “B-2”, risulta pari a: $VRip = 0,93 * €635/mq = 590,55 \text{ €/mq}$.

Quindi risulta: $D = [(0.19+20)^2 / 140) - 2.86$. $D = 5,00\%$.

Per conseguenza, il costo di produzione deprezzato sarà dato da: $C_d = 100 - D$;
 $C_d = 95.00\%$.

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone di C/da Puzzo, identificato con la lettera "A", risulta pari a: $VRip = 0,95 * €635/mq = 603,25 \text{ €/mq}$.

L'ampliamento del capannone prima detto, destinato a "deposito derrate", risale, verosimilmente, al 2003. La vetustà è di 11 anni.

Quindi risulta: $D = [(0.11+20)^2 / 140) - 2.86$

D = 7,00%, per conseguenza, il Costo di produzione deprezzato sarà dato da:
Cd=100-D: Cd = 98.00%

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone di C/da Puzzo, identificato con la lettera "A" ed utilizzato a "deposito derrate" risulta pari a: VRip= 0,98*€500/mq = 490,00 €/mq.

E' evidente però che tale metodo, che presenta specificità di tipo analitico-matematico, non può cogliere la svalutazione connessa al particolare andamento del mercato immobiliare. Negli ultimi anni la situazione economica del Paese, e Campofelice di Fitalia, piccolo centro dell'entroterra palermitano non fa eccezione, ha causato una significativa riduzione delle quotazioni immobiliari, soprattutto per quelli a destinazione produttiva, che nel caso delle Isole (vedi il reportage de "Il Sole 24ORE, Casa 24, 30 maggio 2013 a cura di Paola Dezza" prima riportato) si contrae per circa il 25%.



Il valore del capannone "A" di C/da Puzzo destinato a "deposito derrate", calcolato in € 490,00 €/mq, si attesta, applicando la riduzione del 25%, ad € 367,51/mq, arrotondati ad € 368,00/mq.

Stima degli altri beni di C/da Canalotto

Per la cabina elettrica, p.lla 1314 sub 4, elevata in prossimità dell'ingresso, costruita con pannelli metallici su una base in calcestruzzo, il prezzo, a corpo, di € 2.000,00.



Per la palazzina “B” adibita ad ufficio con w.c. e locale retrostante munito di tettoia ad un solo piano fuori terra, il valore di € 340/mq, pari al minimo dei due valori indicati per “abitazioni di tipo economico” (vedi la tabella in allegato n. 8).

Per i locali in ampliamento al capannone “A” destinato a magazzino, composti da piccoli ambienti in muratura con il tetto basso e senza rifiniture di nota (pollaio), il prezzo di € 200/mq, inferiore a quello minimo indicato per i box;

Per il piazzale di manovra e di stoccaggio, la cui superficie ammonta a circa mq 2.500, il prezzo di € 7,00/mq;

I manufatti abusivi addossati al confine Sud del lotto (ml 17,00 x ml 3,50 x h 2,20, foto n. 16) non sono oggetto di condono ex art. 13 della L. 47/1985 e vanno demoliti. Il costo per il loro abbattimento ed il trasporto a discarica è pari ad € 1.439,90, oltre l'IVA dovuta per legge, vedi il computo metrico accluso in allegato n. 7. La rimozione della tettoia eseguita in prolungamento al capannone "A, deposito derrate", lato Est (foto n. 7), ha un costo di € 500,00. Ne consegue che la somma complessiva per le demolizioni, pari ad € 1.939,90, arrotondata ad € 2.000,00, sarà detratta dalla valutazione.

Per l'unità immobiliare ad uso abitazione ed in corso di ristrutturazione, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 1, applica il prezzo di € 300/mq tenuto conto che essa è in fase di restauro, ma è in ottima posizione, praticamente sul corso principale del paese ed in centro. I valori OMI indicano il prezzo massimo di €



Per l'unità immobiliare di piano terra ad uso di magazzino, con accesso pedonale dalla Via P.pe di Fitalia n. 84, distinta al fg. 4 con la p.lla 320 sub 2, in considerazione delle condizioni fisiche e delle rifiniture minimali, stabilisce il valore di € 300/mq, leggermente inferiore al minimo indicato per i box, proprio in ragione dell'inaccessibilità carraia e delle condizioni fisiche (osserva la tabella acclusa in allegato n. 8)

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella sinottica di stima:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 37 di 42 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
1	Nuda Proprietà del compendio immobiliare composto dal terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Puzzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 di mq 145, dalla p.lla 634 che comprende il capannone "A" suddiviso in magazzino e deposito derrate, il corpo edilizio "B" adibito ad ufficio e munito di tettoia, due locali accessori "C", il locale gruppo elettrogeno, il piazzale antistante ed il terreno retrostante coltivato ad uliveto e mandorleto.	1/11 in nuda prop.				
	Terreno riconosciuto al Fg. 6 con la p.lla 454		145,00	A corpo	€ 500,00	€ 275,00
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634		311,19	€ 452,00	€ 140.657,88	€ 77.361,83
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634, ampliamento sul lato Est. Pollaio.		48,59	€ 200,00	€ 9.718,00	€ 5.344,90
	Capannone "A" porzione a "deposito derrate", fg. 6, p.lla 634		287,16	€ 368,00	€ 105.674,88	€ 58.121,18
	Ufficio con w.c. denominato corpo "B", locale di sgombero o accessorio denominato "C" + tettoia, distinti al fg. 6 con la p.lla 634		78,31	€ 340,00	€ 26.625,40	€ 14.643,97
	Locale accessorio, corpo "C", ad uso ricovero del gruppo elettrogeno, identificato al fg. 6 con la p.lla 634		10,00	€ 150,00	€ 1.500,00	€ 825,00
	Piazzale antistante i corpi di fabbrica di circa mq 2.500, utilizzato come stoccaggio, manovra mezzi e parcheggio, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		2.500,00	€ 7,00	€ 17.500,00	€ 9.625,00
	Terreno retrostante i fabbricati contivato ad uliveto e mandorleto per una superficie di circa mq 1.900, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		1.900,00	€ 2,00	€ 3.800,00	€ 2.090,00
	A detrarre le spese per la demolizione dei manufatti abusivi posti a Sud del lotto, per lo smontaggio della tettoia posta ad Est e per le spese di sanatoria, ex art. 13 L. 47/1985.				-€ 12.000,00	-€ 6.600,00
				Sommano	€ 293.976,16	€ 161.686,89

Lotto N. 5	€
a riportare	€

N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
					a riportare	€ 990.794,35
6	Nuda Proprietà del fondo agricolo sito nella C/da Pecorone di Ciminna, distinto al fg. 37 con la p.lla 303	1/1 in nuda prop.	930,00	A corpo	€ 2.000,00	€ 1.100,00
					TOTALE	€ 991.894,35

13) Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf “ per Adobe Acrobat) o equivalente”.

Riepilogo dei cespiti da mettere in vendita:

N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
1	Nuda Proprietà del compendio immobiliare composto dal terreno sito a Campofelice di Fitalia, C/da Pozzo, distinto al fg. 6 con la p.lla 454 di mq 145, dalla p.lla 634 che comprende il capannone "A" suddiviso in magazzino e deposito derrate, il corpo edilizio "B" adibito ad ufficio e munito di tettoia, due locali accessori "C", il locale gruppo elettrogeno, il piazzale antistante ed il terreno retrostante coltivato ad uliveto e mandorleto.	1/1 in nuda prop.				
	Terreno riconosciuto al Fg. 6 con la p.lla 454		145,00	A corpo	€ 500,00	€ 275,00
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634		311,19	€ 452,00	€ 140.657,88	€ 77.361,83
	Capannone "A" porzione a magazzino, fg. 6, p.lla 634, ampliamento sul lato Est. Pollaio.		48,59	€ 200,00	€ 9.718,00	€ 5.344,90
	Capannone "A" porzione a "deposito derrate", fg. 6, p.lla 634		287,16	€ 368,00	€ 105.674,88	€ 58.121,18
	Ufficio con w.c. denominato corpo "B", locale di sgombero o accessorio denominato "C" + tettoia, distinti al fg. 6 con la p.lla 634		78,31	€ 340,00	€ 26.625,40	€ 14.643,97
	Locale accessorio, corpo "C", ad uso ricovero del gruppo elettrogeno, identificato al fg. 6 con la p.lla 634		10,00	€ 150,00	€ 1.500,00	€ 825,00
	Piazzale antistante i corpi di fabbrica di circa mq 2.500, utilizzato come stoccaggio, manovra mezzi e parcheggio, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		2.500,00	€ 7,00	€ 17.500,00	€ 9.625,00
	Terreno retrostante i fabbricati coltivato ad uliveto e mandorleto per una superficie di circa mq 1.900, distinto al fg. 6 con la p.lla 634		1.900,00	€ 2,00	€ 3.800,00	€ 2.090,00
	A detrarre le spese per la demolizione dei manufatti abusivi posti a Sud del lotto, per lo smontaggio della tettoia posta ad Est e per le spese di sanatoria, ex art. 13 L. 47/1985.				€ 12.000,00	€ 6.600,00
				Sommano	€ 293.976,16	€ 161.686,89



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Pagina 41 di 42 -

Firmato Da: ZERILLI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1f88cdded56edc2845e1a7d8f72c2855 - Firmato Da: SCHITTINO GIUSEPPINA Emesso Da: POSTECOM CA2 Serial#: 4fd15

N. Lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima dell'intero	Stima nuda propr. 55%
					a riportare	€ 990.794,35
6	Nuda Proprietà del fondo agricolo sito nella C/da Pecorone di Ciminna, distinto al fg 37 con la p.lla 303	1/1 in nuda propr.	930,00	A corpo	€ 2.000,00	€ 1.100,00
					TOTALE	€ 991.894,35

14) Estragga reparto fotografico - anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Acclusa alla presente relazione, che viene trasmessa telematicamente, la S.V. troverà tutti gli allegati in formato digitale, ovvero: gli allegati dal n. 1 al n. 8, i verbali di sopralluogo, le notifiche a mezzo PEC e la parcella con nota spese.

Tanto doveva il consulente in adempimento dell'incarico ricevuto.

Trabia, lì 29.04.2014

II C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Alessia Lupo - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 42 di 42 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

