

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Architetto Filippo ZERILLI

Via Trovatelli n° 49 - 90019 Trabia (PA) Tel. Fax 091/8146418 – Cell. 347/7112253

E mail: filippo.zerilli61@gmail.com – PEC: filippo.zerilli@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE -
Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: *Consulenza Tecnica d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare promossa dalla Cassa Centrale di Risparmio*

Ruolo N.: 73/1987.

G.E.: Dott. Daniele Gallucci.

Sono acclusi: *Allegati dal N. 1 al N. 3 e Fascicoletti di stima dal N. 1 al N. 8.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 1 di 67 -

❖ TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE ❖

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Daniele Gallucci

. . .

Procedura esecutiva n. 73/1987 R.G.E.I.

Promossa da

Cassa Centrale di Risparmio

contro

. . .

Tecnico Incaricato:

Arch. Filippo Zerilli

❖❖❖❖❖

- RELAZIONE DI STIMA -

- Data nomina: 2 Ottobre 2017;
- Scadenza del termine originario: 27 Gennaio 2018;
- Udienza del 27 Febbraio 2018;
- Richiesta di proroga fino al 26.02.2018 accordata dal G.E..

Premessa

Con provvedimento del 02.10.2017, il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Daniele Gallucci, ritenuta la necessità di nominare un esperto per procedere alla stima dei beni pignorati, accertare l'esatta individuazione catastale, verificare la corrispondenza dei dati indicati nell'atto di esproprio, etc. etc., conferiva incarico al sottoscritto Arch. Filippo Zerilli, iscritto all'Albo dei CC.TT.UU. del Tribunale di Termini Imerese al n. 25, il quale prestava giuramento, seguendo la procedura telematica, inviando l'apposito modello che veniva accettato dalla cancelleria. Il G.E., per il deposito della relazione,

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 2 di 67 -

assegnava all'esperto il termine di 30 giorni prima dell'udienza, ex art. 569 c.p.c., calendata al 27.02.2018, ovvero il 27.01.2018 che, su richiesta del C.T.U., prorogava al 26.02.2018. Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, l'ausiliario, con lettera raccomandata A.R. del 20.10.2017 convocava, rispettivamente, i Sig.ri debitori, e con PEC di pari data l'Avv. Abbate Luigi, procuratore della Cassa Centrale di Risparmio, e gli avvocati dei creditori intervenuti, al sopralluogo fissato per il 07.11.2017, alle ore 9,30, con appuntamento presso il fabbricato oggetto della procedura, sito a Valledolmo nella Via Vittorio Emanuele III n. 75. Il giorno stabilito ha avuto la presenza del sig. , con il quale effettuava l'analisi dei documenti acclusi al fascicolo, delle mappe catastali e di quanto altro necessario per avere cognizione degli immobili da stimare.

Il Consulente, inoltre, eseguiva la perlustrazione delle unità immobiliari ubicate rispettivamente al piano seminterrato, terra e terzo del fabbricato situato in via Vittorio Emanuele III n. 75, angolo Via Agrigento, nonché l'ispezione del fabbricato posto in via Palermo, angolo Via Vittorio Emanuele; prendeva appunti su fogli separati, effettuava delle misurazioni e scattava diverse fotografie. Alle ore 11,50 era redatto e sottoscritto il verbale. In ordine ai terreni, il sig. dichiarava di non conoscerne la posizione e di non essere in grado di accompagnare il C.T.U..

Questi ne prendeva atto e, successivamente, dopo un accurato studio delle mappe catastali interfacciate con il sito "Google Earth", ritornava a Valledolmo per individuare e visitare i fondi agricoli staggiati.

Quesiti rassegnati dal G. E. e risposte del C.T.U.

QUESITO n. 1. Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.

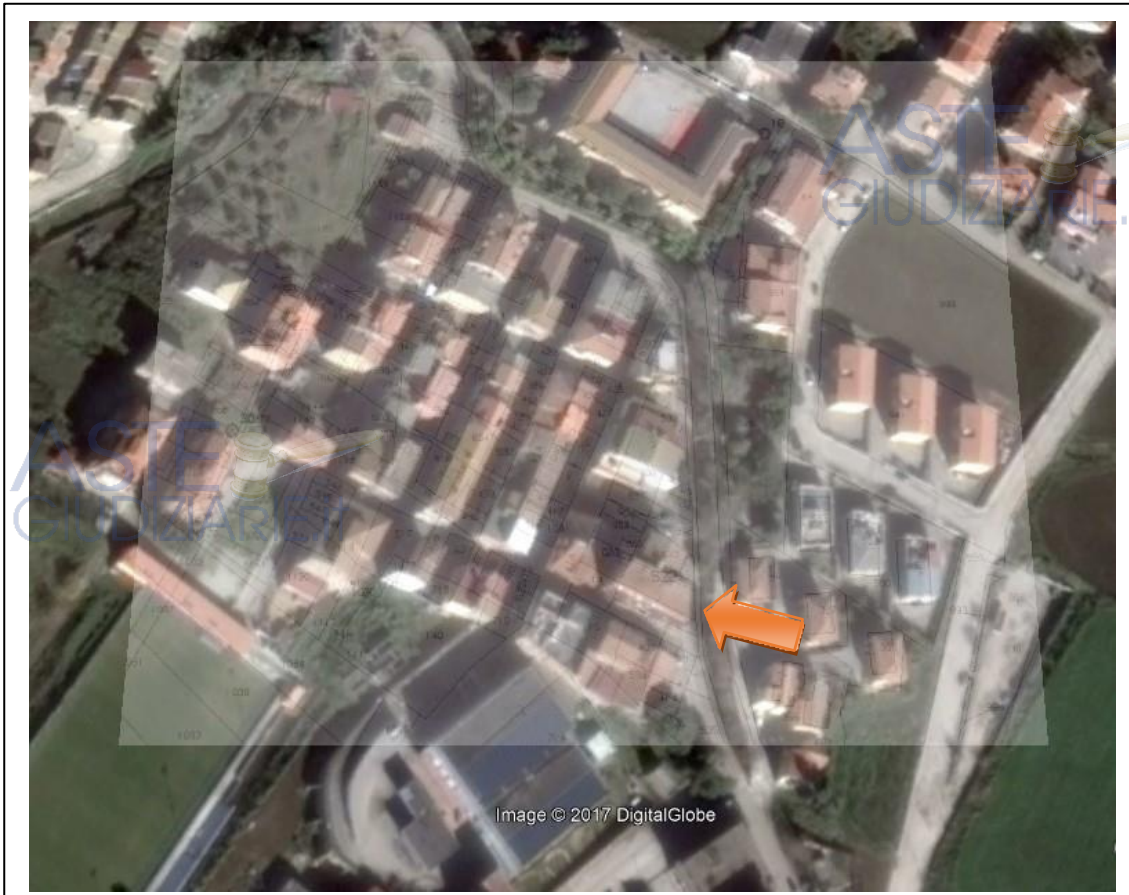
Beni di proprietà dei Sig.ri

Circa il bene 1) dell'atto di pignoramento: *Fabbricato sito in Valledolmo, nella Via Vittorio Emanuele III n. 75, comprendente un piano terra ed un*

*seminterrato, estesi rispettivamente mq 174 e 205, nonché due appartamenti al 3° piano, uno di mq 135, l'altro di mq 87; realizzato su terreno catastato all'art. 5423, fg. 15, part. 522, confinante con Siragusa Calogero da due lati e con strada provinciale Valledolmo-Caltavuturo, esteso are 3.90, **riferisce che i dati indicati sono sufficienti per riconoscere i beni staggiti.*** Le unità immobiliari fanno parte di un più grande edificio realizzato dai Sig.ri dopo aver acquistato, ciascuno di loro pro quota, giusta l'atto di compravendita in notaio Paolo Toscano del 27.06.1977, trascritto il 21.07.1977 ai nn. 23993/19613, da potere del sig., il lotto di terreno esteso circa mq. 390 e distinto in catasto al fg. 15 con la p.lla 522 (ex p.lla 19/b). Gli appartamenti di terzo piano, originariamente due, sono stati fusi in un solo grande alloggio con il rilascio della Concessione in Sanatoria n. 62/80 del 12.12.1981 cui seguì l'Autorizzazione di Abitabilità n. 62/80 del 04.09.1984. I beni pignorati sono, oggi, così distinti:

- il piano seminterrato con la p.lla 522 sub 9 (corte pertinenziale) e sub 10 graffiati (si consulti l'elaborato planimetrico nel fascicoletto di stima n. 1). Circa la corte è necessario chiarire che buona parte di essa è stata occupata dalla Via Agrigento (strada urbana) ed i proprietari ne hanno perso, di fatto, il dominio. La porzione residua è quella che si sviluppa ad Ovest dell'edificio, ossia sul lato opposto della Via Vittorio Emanuele III.
- il piano terra con la p.lla 522 sub 2;
- il terzo piano con la p.lla 522 sub 7 che comprende, in un solo grande alloggio, gli originari e soppressi due appartamenti cui fa riferimento l'atto di pignoramento.
- Il quarto piano, sotto tetto non abitabile, p.lla 522 sub 8, benché inserito nella nota di trascrizione per il rinnovamento dell'atto di pignoramento, invero, non risulta incluso nell'originario atto di pignoramento, è sufficiente leggere attentamente la descrizione. Per questo motivo non sarà valutato.

Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 15 del Comune di Valledolmo, con evidenziata la p.lla 522, e l'ortofoto prelevata del sito "Google Earth".



Beni di proprietà del Sig.

- **In ordine al bene 2) dell'atto di pignoramento:** *Appezamento di terreno esteso are 36.99, sito in territorio del Comune di Lercara Friddi, contrada Rinella o Passo Putiario, con fabbricato, esteso il terreno are 36.99, in catasto all'art. 5960, fg. 21, p.lla 634, ed all'art. 5961, fg. 21, p.lla 162; pervenuto per atto del 04.03.1980 in notar Grimaldi, trascritto il 10.03.1980 ai nn. 9620/7883, riferisce che i dati indicati in pignoramento sono sufficienti per riconoscerlo. **Fa presente che la p.lla 634 è stata esclusa dal novero dei beni oggetto di rinnovazione del pignoramento (vedi la trascrizione acclusa al fascicolo di causa) e per questo motivo non sarà valutata.** Il fondo è giunto al sig. con atto di compravendita del 04.03.1980 ai rogiti del Notaio A. Grimaldi, trascritto il 10.03.1980 ai nn. 9620/7863 da potere dei sig.ri Giova precisare, però, che all'interno del terreno non c'è alcun fabbricato. La p.lla 162, a seguito del frazionamento approvato dall'UTE in data 22.08.1995, protocollo n. 4248/95,*

è stata ripartita originando le p.lle 1138 (ex 162/a) e 1139 (ex 162/b). La p.lla 1138 risulta occupata, se pure in parte, dalla Strada Statale 189 PA-AG che non è censita in catasto (freccia blu nella foto che segue), mentre una piccola porzione, che rimane al di là della SS. 189, sul lato Est, è utilizzata a parcheggio da chiunque ne avesse necessità (freccia rossa). Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 21 del Comune di Lercara Friddi e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth". Le frecce di colore arancione segnalano le p.lle 1138 e 1139 oggetto di esproprio forzato; quella blu la S.S. 189 e la rossa il triangolo di terreno utilizzato come parcheggio. Il C.T.U. eseguirà la stima dell'intero compendio, ma al netto della porzione occupata dalla S.S. 189 che ammonta a mq 989, come indicato nell'atto di compravendita del 04.03.1980 in notaio Agostino Grimaldi di Termini Imerese. L'aggiudicatario dovrà preoccuparsi di effettuare i necessari frazionamenti per un importo stimato di € 2.000 che saranno detratti dalla valutazione.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 6 di 67 -

Beni di proprietà del Sig.

- **Sul bene 3), lettera a, dell'atto di pignoramento:** *Appezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Ingaceci, esteso are 48.80, coltivato a vigneto, confinante con e trazzera, riferisce che il fondo non è del tutto ben riconosciuto mancando degli identificativi catastali.* Il predio è distinto al fg. 15 con la p.lla 262 ed è pervenuto al sig. con atto del 05.03.1953 ai rogiti del Notaio G. Guccione di Alia, trascritto il 03.04.1953 ai nn. 7777/6725. Circa l'aspetto urbanistico, ricade, secondo il vigente P.R.G., in zona "E" - verde agricolo - ove è possibile realizzare residenze e fabbricati connessi all'agricoltura con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di metri 7,50 alla gronda e distanza minima dai confini di metri 10,00. Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 15 del Comune di Valledolmo, e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth". La freccia colore arancione segnala la p.lla 262.

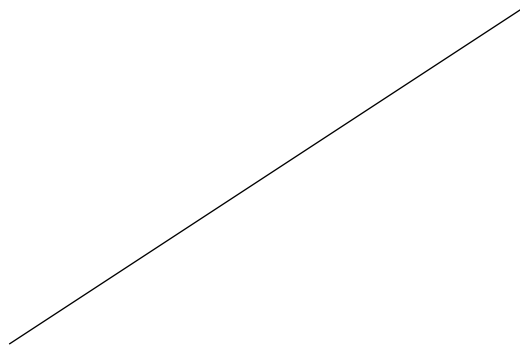


- **Sul bene 4), lettera b, dell'atto di pignoramento:** *Appezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Castellucci, esteso are 13.94, coltivato a vigneto, confinante con, trazzera e viottolo; censito in catasto al fg. 21 con la p.lla 199, **riferisce che il fondo non è correttamente indicato e sarà escluso dalla stima.*** Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio, emerge che l'appezzamento di terreno individuato al fg. 21 p.la 199 è inesistente; inoltre, dalle visure eseguite, risulta che il sig. acquistò, con atto del 29.03.1950, ai rogiti del Notaio Chiavetta di Valledolmo, trascritto il 28.04.1950 ai nn. 8804/7869, da potere di , un fondo sito in Valledolmo nella contrada Castellini, esteso are 13.94, distinto in catasto al fg. 1 (non 21) con la p.la 199. Di nessun aiuto sono risultati i nomi dei confinanti atteso che il C.T.U. non ha potuto verificarne l'esattezza. **Da qui la decisione di non valutare il bene, salva diversa statuizione del G.E..**
- **Sul bene 5), lettera c, dell'atto di pignoramento:** *Appezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are 66.00, coltivato a vigneto, confinante con , **riferisce che il fondo non è del tutto ben identificato mancando gli estremi catastali.*** I sig.ri vendettero al sig. , con atto ai rogiti del Notaio Berizia dell'11.11.1957, trascritto il 21.11.1957 ai nn. 27832/24420, il terreno sito in Valledolmo nella contrada Valle di Tratta, esteso are 66.00 circa, censito in catasto al fg. 3 p.la 65/a, la quale, successivamente, assunse l'identificativo finale di p.la 65. Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 3 del Comune di Valledolmo, con segnalata, da una freccia gialla, la p.la 65, e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth".



- **Sul bene 6), lettera d, dell'atto di pignoramento:** *Appezzamento di terreno in Valledolmo, contrada Valle di Tratta, esteso are 21.00, coltivato a vigneto, confinante con ; in catasto al fg. 3 p.lla 65/b, riferisce che il fondo è correttamente indicato.* Il sig. , acquistò, con atto di vendita ai rogiti del Notaio Berizia dell'11.11.1957, trascritto il 21.11.1957 ai nn. 27832/24420, da potere di , il terreno sito in Valledolmo, nella contrada Valle di Tratta, esteso are 21.00 circa, ed individuato in catasto al foglio di mappa 3 con la p.lla 65/b; questa, successivamente, assunse l'identificativo finale di p.lla 223 di are 23.20. Nell'immagine che precede, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 3 del Comune di Valledolmo, con evidenziata, da una freccia in colore arancione, la p.lla 223, e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth".
- **Sul bene 7), lettera e, dell'atto di pignoramento:** *Area Edificabile sita in Valledolmo, prolungamento di via Cesare Battisti, di mq. 3.100 circa,*

confinante con via Cifiliana, ; in catasto al fg. 10 p.lla 62/b e 64/b, **riferisce che il fondo è solo parzialmente ben indicato.** La suddetta area, per nulla edificabile, ma con destinazione, secondo il vigente P.R.G., a Verde Agricolo, è pervenuta al sig. con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Mario Berizia di Valledolmo del 03.01.1960, trascritto il 12.01.1960 ai nn. 1222/1021. **Dal punto di vista catastale, osserva che il frazionamento non è allegato all'atto di compravendita che il C.T.U. ha consultato presso l'archivio notarile di Termini Imerese e, pertanto, non si conosce né il numero di protocollo, né la data di approvazione dello stesso. Nonostante le ricerche, non è stato possibile reperire quel documento che, ovviamente, non è mai stato inserito in mappa per l'aggiornamento. Ciò è avallato dalle visure catastali storiche che non recano indicazioni circa possibili frazionamenti e l'estratto di mappa che rappresenta le due particelle nella loro originaria configurazione. Il C.T.U. ne compirà ugualmente la stima basandosi sulle notizie riportate nella nota di trascrizione, ben conscio, tuttavia, di non potere individuare, né evidenziare sulla mappa, per conseguenza sui luoghi, le due esatte porzioni oggetto di pignoramento. Sarà il G.E. a stabilire se il compendio potrà andare in vendita oppure no.** Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto del fg. 10 del Comune di Valledolmo, con evidenziate le p.lle 62 e 64 nella loro originaria configurazione, e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth". Le frecce colore arancio segnano i limiti delle due particelle.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 10 di 67 -



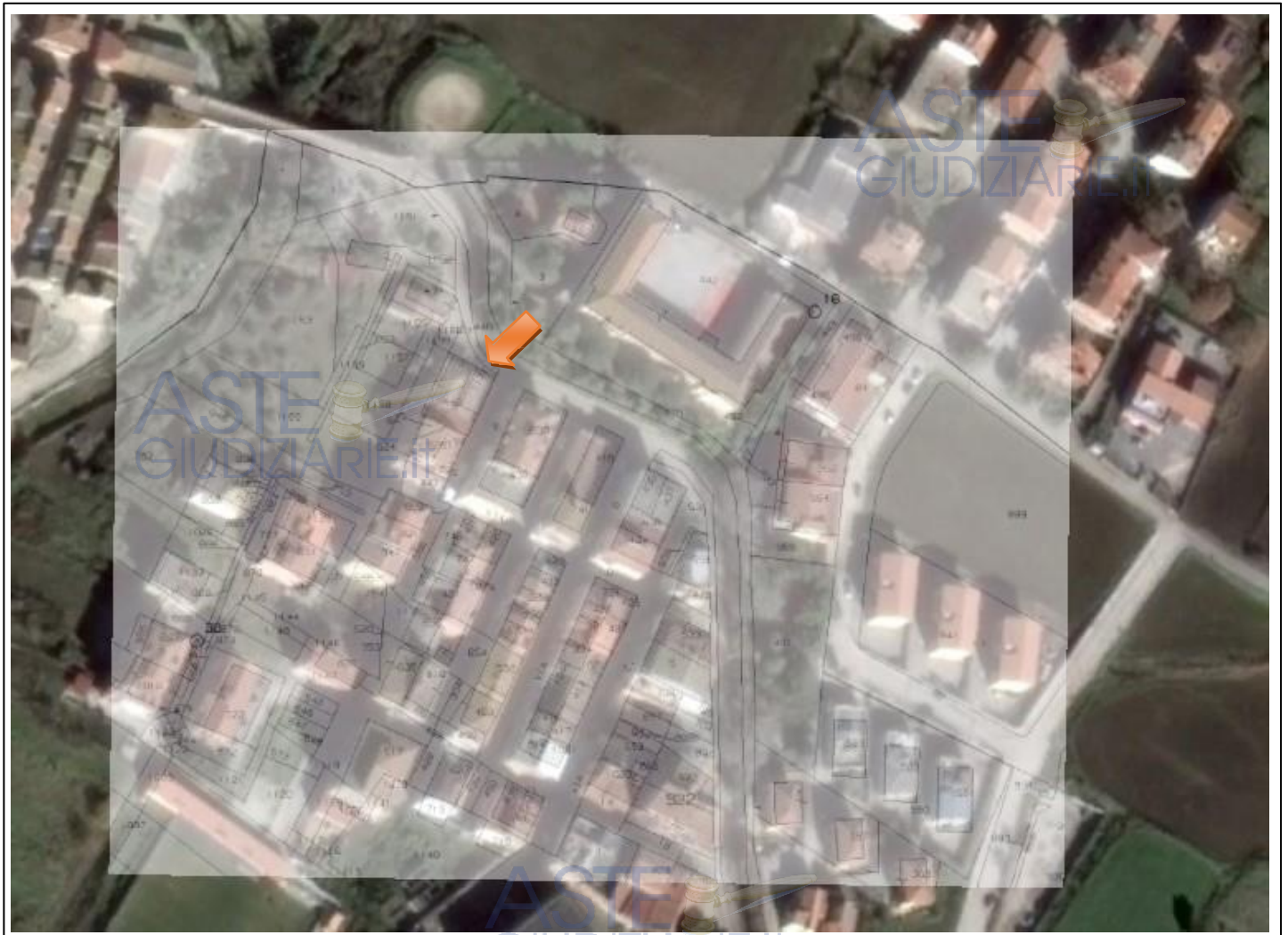
- **Sul bene 8), lettera f, dell'atto di pignoramento:** *Grande Magazzino sito in Valledolmo, in via Vittorio Emanuele, di mq. 190 a piano terra e mq. 190 a prima elevazione; confinante con detta via, con ed altra via, riferisce che i due beni sono solo parzialmente ben indicati, atteso che le superfici segnalate sono errate.* Precisa che la superficie coperta del fabbricato, difatti, non è di mq 190, ma di soli mq 77,62 circa. L'edificio, nell'attuale consistenza, è il frutto della demolizione e ricostruzione di un antico fabbricato pervenuto al sig. con atto di compravendita del 02.01.1971, ai rogiti del Notaio Gioacchino Guccione, coadiutore del Notaio Francesco Pizzuto di Valledolmo, trascritto il 02.10.1971 ai nn. 33375/26204, da potere di . Oggi, è censito al foglio n. 15 di Valledolmo con le p.lle 1171 sub 1 (P.T.) e sub 2 (P.T., 1° e 2° piano). Nell'immagine che segue, il lettore, può osservare la sovrapposizione tra l'estratto di mappa del fg. 15 del Comune di Valledolmo, con evidenziata la p.lla 1171, e l'ortofoto tratta dal sito "Google Earth".



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 11 di 67 -

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



In ogni sovrapposizione fin qui offerta, se pure compiuta con metodo empirico, il C.T.U. non ha riscontrato sconfinamenti dei beni staggiati su suolo altrui, né occupazione, da parte di terzi, dei beni sottoposti a pignoramento. I cespiti sono alienabili nelle quote indicate e secondo l'identificazione catastale loro attribuita. Il Consulente, infatti, ha provveduto a selezionarli in 8 lotti funzionali ed autonomi che non necessitano di alcuna suddivisione o frazionamento, né dell'istituzione di servitù di passaggio o di altri diritti reali minori, salvo quelli esistenti che permangono immutati anche dopo la vendita. I lotti sono così individuati e descritti:

Lotto 1 – Locale vincolato a parcheggio ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito a Valledolmo, via Vittorio Emanuele III, con accesso dalla via Agrigento, distinto in Catasto Urbano al fg. 15 con la p.lla 522 sub 9 e

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 12 di 67 -

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

sub 10 graffati, Cat. C/2. L'immobile confina: a Nord con terrapieno; ad Est con la via Vittorio Emanuele III (strada di accesso all'edificio); a Sud con la via Agrigento (strada di accesso al magazzino); ad Ovest con ciò che rimane della pertinenza (sub 9), preso atto che la stessa è stata occupata, in massima parte, dalla via Agrigento. Nell'estratto di mappa catastale che segue, in grassetto, è segnalata la p.lla 522 che identifica l'edificio dove ricade l'immobile pignorato.

Lotto 2 – Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito a Valledolmo, via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 75, distinto in Catasto Urbano al fg. 15 con la p.lla 522 sub 2, Cat. C/1. L'immobile confina: a Nord con proprietà Fedele o aventi causa; ad Est con la via Vittorio Emanuele III (strada di accesso all'unità immobiliare); a Sud con la via Agrigento; ad Ovest con chiostrina. Nell'estratto di mappa catastale che segue, in grassetto, è segnalata la p.lla 522 che identifica l'edificio dove ricade.

Lotto 3 – Appartamento ubicato al piano terzo del fabbricato sito a Valledolmo, via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 73, distinto in Catasto Urbano al fg. 15 con la p.lla 522 sub 7. L'appartamento confina: a Nord con proprietà Fedele o aventi causa; ad Est con la via Vittorio Emanuele III (strada di accesso all'edificio); a Sud con la via Agrigento; ad Ovest con chiostrina. Nell'estratto di mappa catastale che segue, in grassetto, è segnalata la p.lla 522 che identifica l'edificio dove è ubicato.

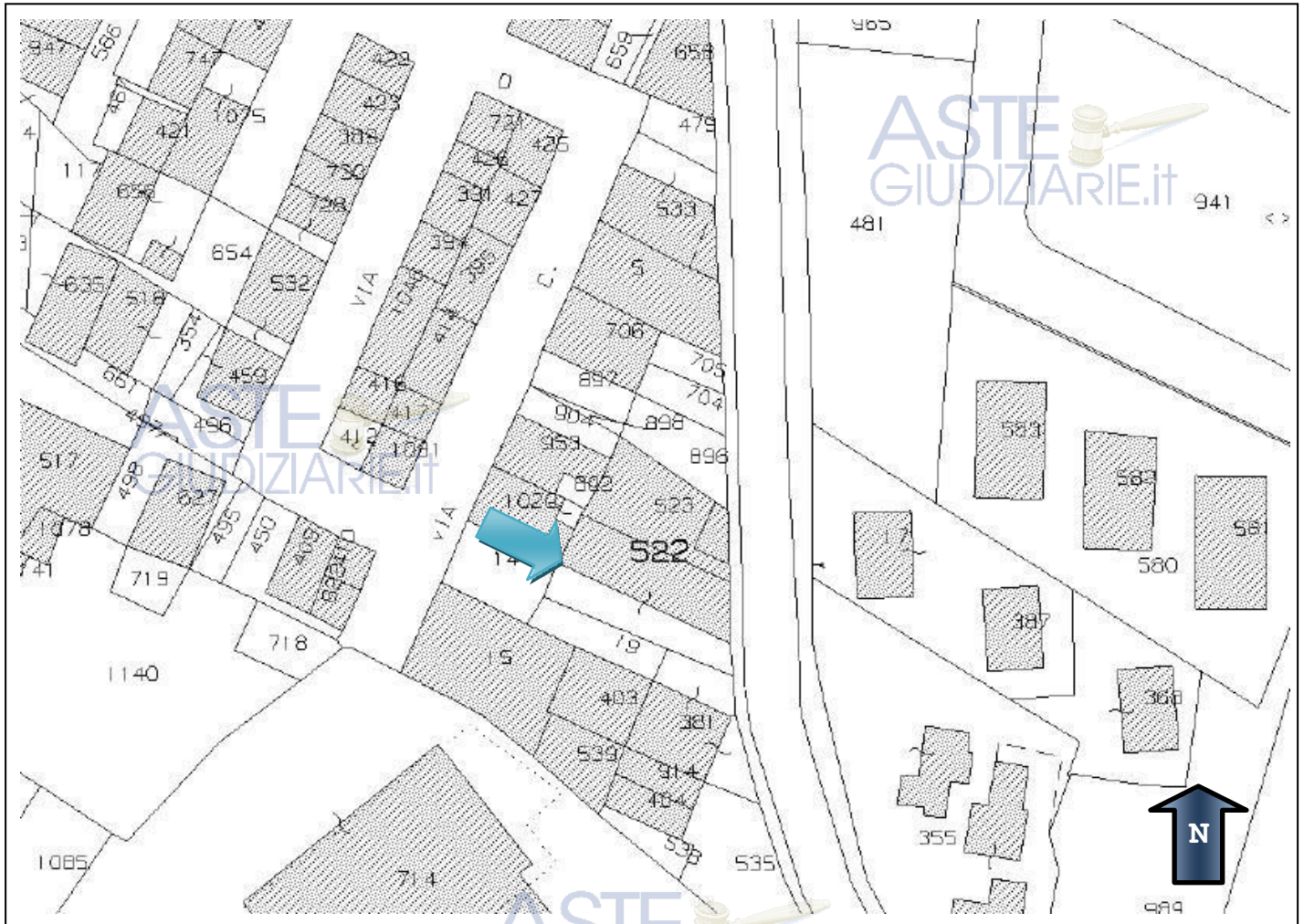
Giova ribadire che la corte graffata alla p.lla 522 e più esattamente al locale di piano seminterrato (sub 10), invero, è stata occupata dalla Via Agrigento, strada urbana e di uso pubblico che la ha assorbito quasi per intero (si osservi l'estratto di mappa che segue). Il C.T.U., in fase di stima, terrà conto di questa circostanza non valutando la corte esclusiva del sub 10 (locale vincolato a parcheggio posto al piano seminterrato).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 13 di 67 -



Lotto 4 – Appezamento di terreno sito in contrada Rinella o Passo Putiario, territorio del Comune di Lercara Friddi, distinto in Catasto Terreni al fg. 21 con le p.lle 1138 (ex 162/a) e 1139 (ex 162/b). Il compendio confina: a Nord con la Strada Statale 189; ad Est con la S.S. 189 e la p.lla 1162 di proprietà aliena; a Sud con il torrente e con le p.lle 1145 e 1146 di proprietà sconosciuta; ad Ovest con il torrente. Nell'estratto di mappa catastale che segue, evidenziate in giallo, sono segnate le p.lle 1138 e 1139 che identificano il compendio pignorato. Anche in questo caso va detto che la stima terrà conto del fatto che la p.lla 1138 è stata assorbita, per circa mq 989,00, dalla S.S. 189. L'aggiudicatario dovrà farsi carico di eseguire i necessari frazionamenti per scorporare le strade dal compendio. Il costo sarà decurtato dalla stima.



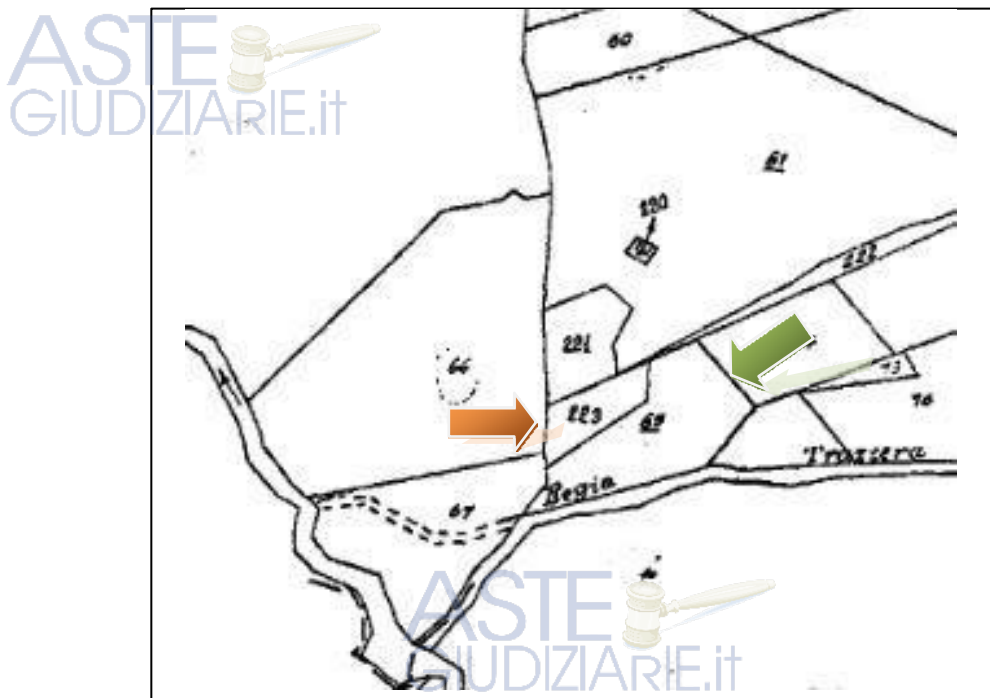
Lotto 5 – Terreno sito in contrada Ingaceci o Inguaceci, territorio del Comune di Valledolmo, distinto in Catasto Terreni al fg. 10 con la p.lla

262. Il fondo confina: a Nord con la p.lla 209; ad Est con la strada vicinale “Scarria – Castellucci”; a Sud con le p.lle 212 e 216 di proprietà sconosciuta; ad Ovest con la p.lla 208 di proprietà aliena. Nell'estratto di mappa catastale che segue, con freccia di colore blu, è segnata la p.lla 262 che identifica l'appezzamento di terreno pignorato.

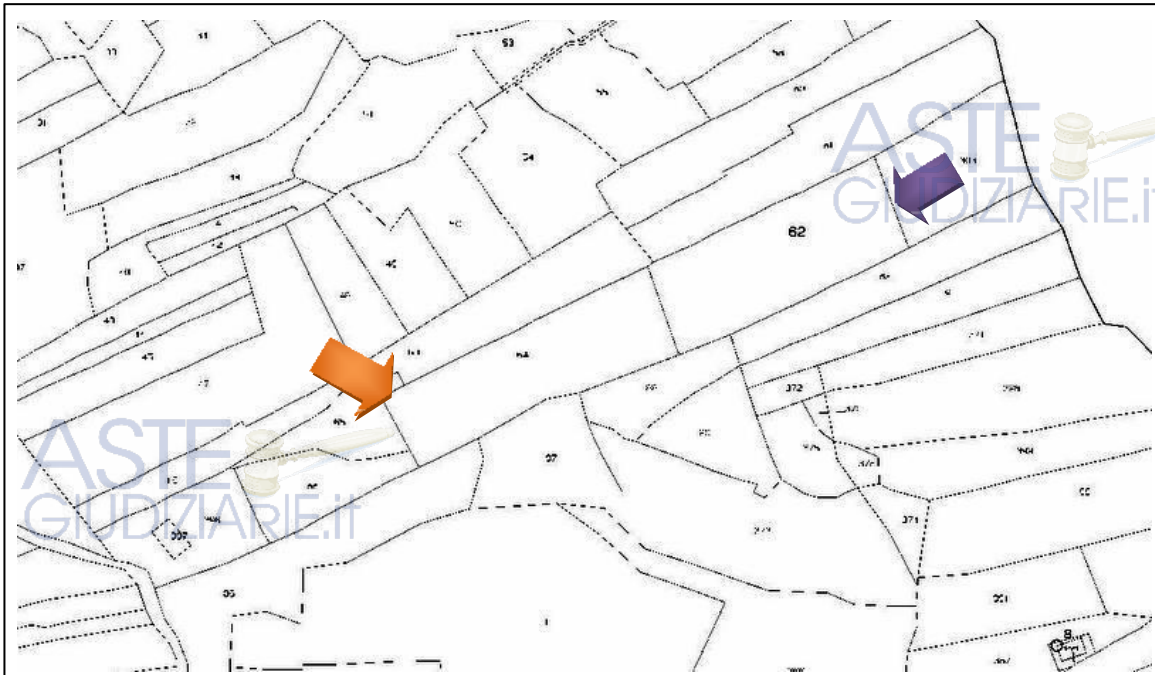


G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Lotto 6 – Terreno sito nella contrada Valle di Tratta, territorio del comune di Valledolmo, censito in Catasto Terreni al fg. 3 con le p.lle 65 e 223 (ex 65/b). Il fondo confina: a Nord con le p.lle 221 e 222; ad Est con le p.lle 64 di proprietà aliena; a Sud con la “Regia Trazzera da Pizzolante; ad Ovest con le p.lle 67 e 492 di proprietà sconosciuta. Nell’estratto di mappa catastale che segue, evidenziate da due differenti frecce, sono segnate le p.lle 65 e 223 che identificano il compendio pignorato.



Lotto 7 – Terreno sito in territorio del Comune di Valledolmo, nella contrada Cifiliana, censito in Catasto Terreni al fg. 10 con le p.lle 62/b e 64/b. Del compendio, il Consulente, non sa indicare la forma fisica e l’effettiva ubicazione considerato che il frazionamento che le ha generato non è stato mai introdotto in mappa, né è stato rinvenuto al catasto. Può solo dire che le originarie p.lle 62 e 64 confinano: a Nord con le p.lle 61 e 63 di proprietà ignota; ad Est con la p.la 303 di proprietà aliena; a Sud con le p.lle 87, 88 e 89; ad Ovest con le p.lle 65 e 66 di proprietà sconosciuta. Nell’estratto di mappa catastale che segue, pertanto, non ha potuto far altro che evidenziare le p.lle 62 e 64 dalle quali sono derivate quelle staggite in superficie minore.



Lotto 8 – Fabbricato sito in Valledolmo, tra la via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, censito in Catasto Urbano al foglio di mappa 15, p.lla 1171 sub 1 e sub 2. Il C.T.U. chiarisce che ha preferito riunire le due unità immobiliari, sub 1, P.T., e sub 2, P.T., 1° e 2° piano, in un unico lotto funzionale, perché, dal punto di vista urbanistico, con riferimento al progetto approvato nel 1973, il piano terra era un garage, in parte vincolato a parcheggio (per circa mq 13,16), ed il primo piano una abitazione, con una evidente interconnessione tra l'uno e l'altro bene. Oggi, il piano terra, sebbene dichiarato in catasto come esercizio commerciale (Cat. C/1), permane, urbanisticamente, destinato a garage; il primo piano, invece, è un unico grande locale che, quant'unque urbanisticamente abbia una destinazione a civile abitazione, si appalesa come un magazzino ed in questo caso la categoria catastale scelta appare corretta (Cat. C/2); va chiarito, altresì, che il sotto tetto non abitabile, dal punto di vista catastale, fa parte integrante del primo piano. Il fabbricato, nel suo insieme, confina: a Nord con la via Vittorio Emanuele III (strada di accesso al magazzino di piano terra); ad Est con la via Palermo (strada di accesso al magazzino di primo piano); a Sud e ad Ovest con la p.lla 440 di proprietà aliena. Nell'estratto di mappa catastale che segue, cerchiata in rosso, è segnalata la p.lla 1171 che identifica l'edificio pignorato.

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 17 di 67 -



QUESITO n. 2. Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascuno di essi.

Lotto n. 1. Locale vincolato a parcheggio ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito nel comune di Valledolmo, nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dalla via Agrigento, identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15, p.lla 522 sub 9 e sub 10. Il bene è ubicato al piano seminterrato del fabbricato che si sviluppa tra le Via Agrigento e Vittorio Emanuele del Comune di Valledolmo, comune di 3.557 abitanti, situato a 746 metri sul livello del mare, lungo la catana montuosa delle "Madonie". Lo si raggiunge percorrendo l'autostrada A19 Palermo-Catania ed uscendo a "Tremonzelli", direzione Caltavuturo. Si trova nella zona di espansione Sud-Est del nucleo storico, in prossimità del campo comunale di calcio e della cantina "Castelluccimiano"; è inserito in una zona prevalentemente residenziale con scarsa presenza di esercizi commerciali, che, tuttavia, si trovano a poche centinaia di metri. Nella foto aerea che segue è segnalato da una freccia di colore rosso.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 18 di 67 -



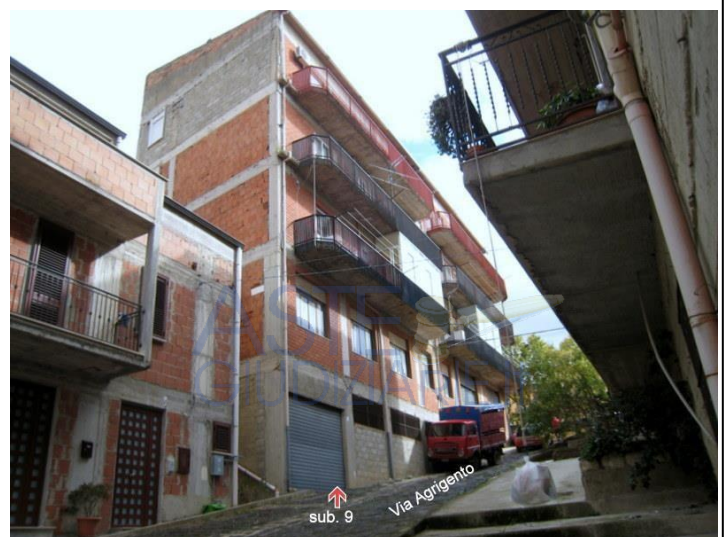
Lo stabile di cui fa parte è composto da P.T., 1°, 2° e 3° piano, oltre ad un piano seminterrato e ad un sotto tetto non abitabile; fu realizzato in diffinitività al Nulla Osta per Opere Edili n. 54, prot. n. 2589, ed al Nulla Osta per Opere Edili n. 55, prot. n. 2588, rilasciati, entrambi, dal comune di Valledolmo in data 14.07.1977 (si vedano i documenti acclusi al fascicolo di stima n. 1). Successivamente fu presentata istanza di condono edilizio che venne accolta, previo passaggio in Commissione Edilizia ed in Consiglio Comunale, e trasfusa nella Concessione Edilizia n. 62/80 del 12.12.1981. Ad essa seguì il certificato di abitabilità ed agibilità n. 62/80 del 04.09.1984 (si consultino i detti documenti nel fascicolo di stima n. 1). L'edificio ha una struttura portante in calcestruzzo armato (giuntata quasi al centro dell'edificio) fatta da travi o plinti in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai in latero-cemento che, nell'insieme, formano una intelaiatura a maglie chiuse, sia in senso verticale che orizzontale. I muri di tamponamento sono realizzati, in parte con blocchetti di cemento-pomice, in parte con mattoni ed in parte con laterizio per murature a faccia vista; la copertura è ad un'unica falda inclinata, rivolta verso Sud, composta da un'orditura di travi in legno con sovrastante tavolato e tegumenti in laterizio. Nella foto aerea che segue, il fabbricato, è segnalato da una freccia.

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 19 di 67 -



I prospetti sono rifiniti con mattonelle in laterizio a facciavista, gli infissi sono in legno (al 3° piano) ed in alluminio anodizzato preverniciato di colore avorio con vetri camera ed oscuramenti composti da serrande in PVC rigido negli altri piani, tranne al P.T. dove sono in alluminio colore oro con serrande in PVC e metallo (saracinesche); la scala è costruita in c.a. con solette rampanti e rivestita con lastre di marmo del tipo "granito grigio"; l'edificio è sprovvisto di ascensore.



I prospetti principali dell'edificio: a Sx quello Sud-Est, a Dx quello Sud. La freccia rossa segna l'accesso al parcheggio.

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 20 di 67 -

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

Il cespite in parola destinato, urbanisticamente, a parcheggio con vincolo pubblicistico è distinto con la p.lla 522 sub 9 e sub 10 graffati, si trova al piano seminterrato dell'edificio descritto sopra ed ha ingresso da una saracinesca posta sulla via Agrigento e contraddistinta al civico n. 1 (vedi foto che precede). Confina a Nord con il terrapieno; a Sud con la via Agrigento (strada di accesso); ad Ovest con corte esclusiva identificata col sub 9; ad Est con terrapieno, indi con la Via Vittorio Emanuele III. Ha una superficie coperta commerciale, calcolata secondo la norma UNI EN 15733, di circa mq. 201,40 e si compone di un grande vano pilastrato e di un ripostiglio, quest'ultimo non indicato né nei grafici assentiti dal comune di Valledolmo, né nella planimetria catastale. Circa le rifiniture interne riferisce: i pavimenti sono in battuto cementizio; gli infissi esterni sono costituiti da finestre alte e munite di sole grate in ferro; gli intonaci sono realizzati con il solo strato di rinzafo e traversato; gli impianti idrico, elettrico e fognario non sono presenti. Il locale si presenta in cattive condizioni d'uso e di manutenzione; evidenti macchie di umidità ricoprono la parete confinante col terrapieno di via Agrigento.



Le foto che seguono mostrano l'interno del magazzino e del ripostiglio; quest'ultimo non presente nei grafici allegati alla domanda di condono.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ribadisce ancora una volta che la corte pertinenziale del piano seminterrato

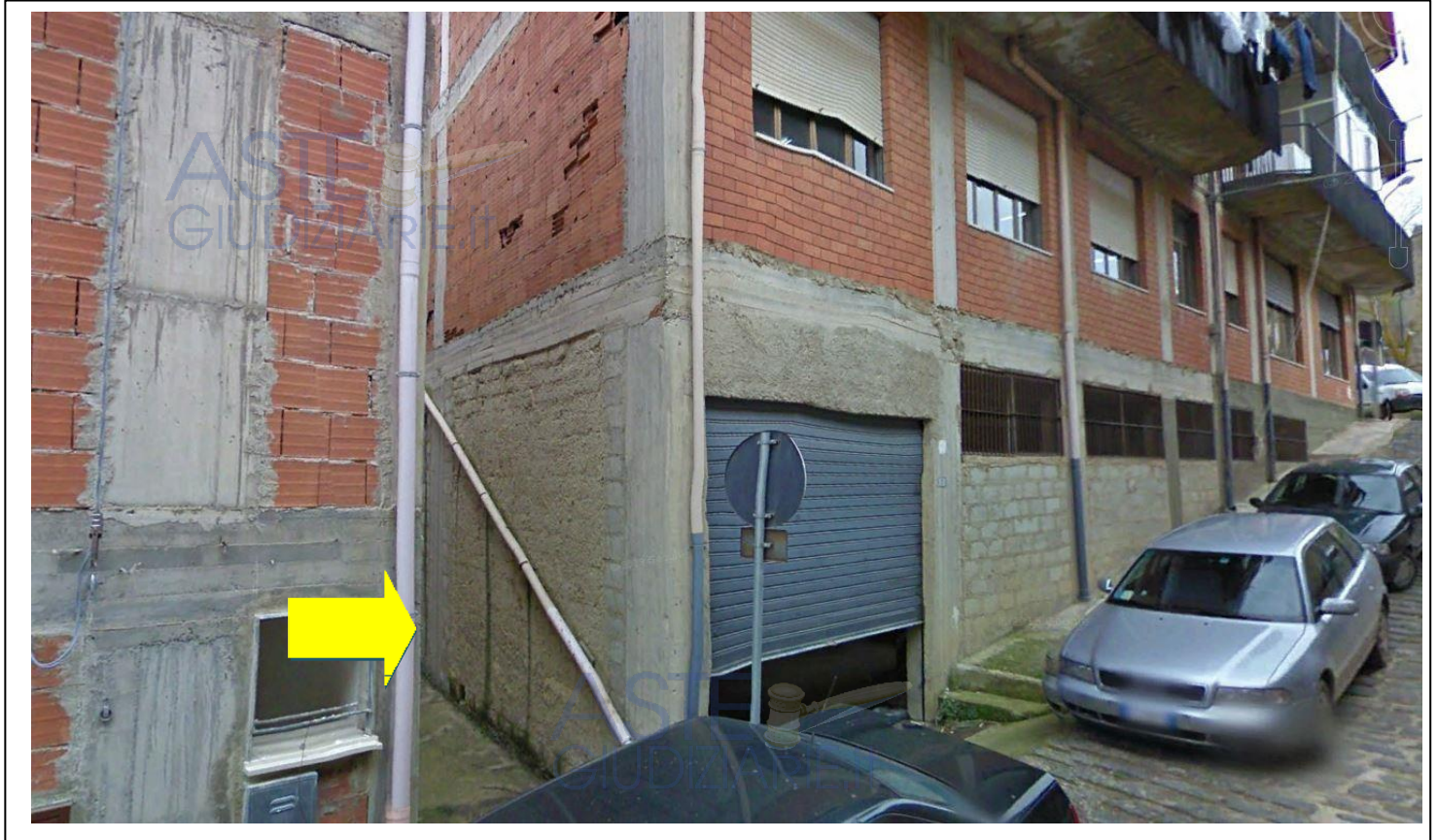
ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 21 di 67 -

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

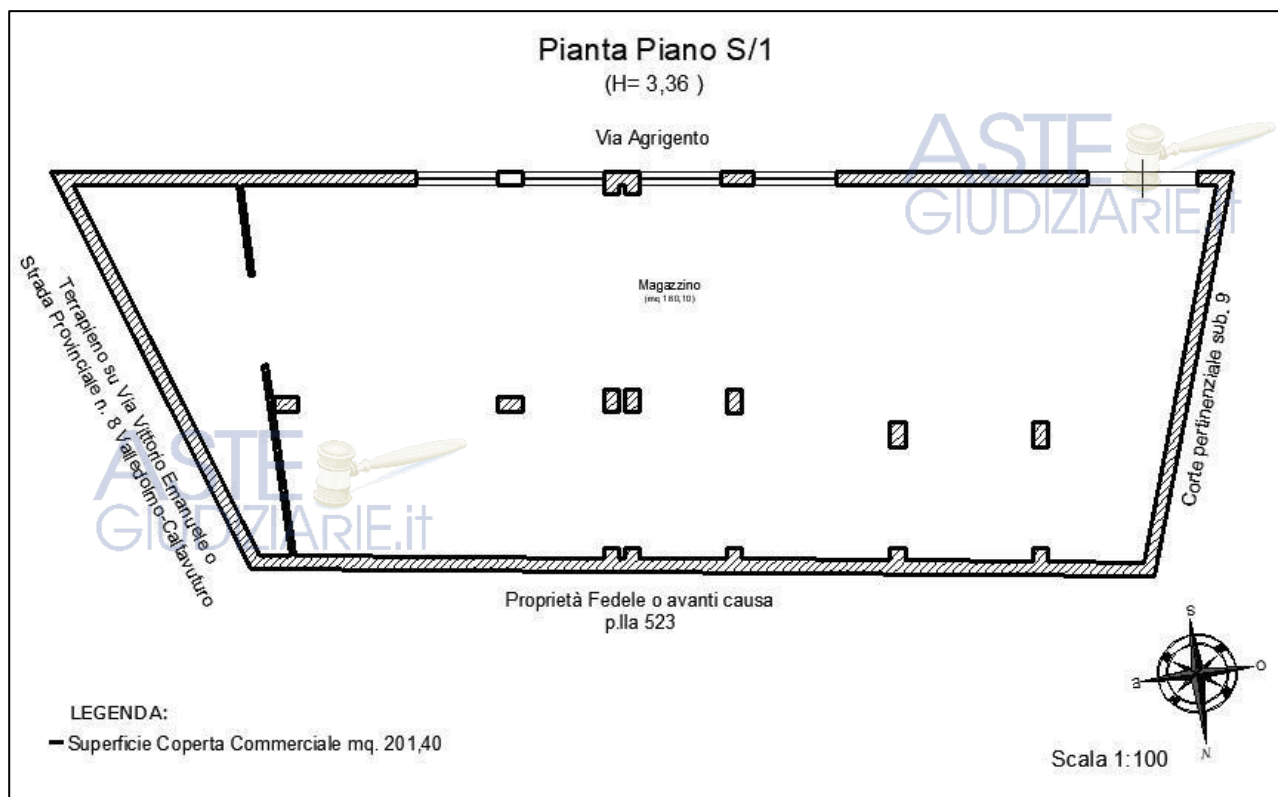
(sub 10, si osservi la planimetria catastale e l'elenco subalterni acclusi al fascicoletto di stima n. 1) è stata quasi per intero assorbita dalla via Agrigento, strada pubblica, e dunque non sarà stimata. Resta un'ultima porzione, cioè quella che si sviluppa ad Ovest dell'edificio e che è chiaramente visibile, segnata da una freccia gialla, nella foto che segue.



Nella tabella sono descritti la superficie utile, la superficie commerciale complessiva, i coefficienti di adeguamento, nonché l'altezza utile.

Ambienti	Superficie utile in mq	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale	Altezza utile
Piano Seminterrato			201,40	4,29
Locale a parcheggio	180,10	1,00		4,29
TOTALI	180,10		201,40	

Nella pagina susseguente è inserita la planimetria dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto rinvenuto nel corso del primo sopralluogo.



Lotto n. 2 – Locale commerciale posto al piano terra dell'edificio sito nel comune di Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 75, identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15, p.lla 522 sub 2, Categoria C/1 (negozio o bottega). Ha accesso dalla via Vittorio Emanuele n. 75 e confina: a Nord con la p.lla 523 di proprietà Oddo Fedele o avanti causa; a Sud con la via Agrigento; ad Ovest con corte esclusiva del piano seminterrato; ad Est con la Via Vittorio Emanuele III. Ha una superficie commerciale complessiva, calcolata secondo la norma UNI, di circa mq. 180,60 e si compone di un grande vano adibito a sala esposizione per auto, di un ufficio e di un piccolo w.c. privo di anti w.c. Circa le rifiniture interne riferisce: i pavimenti sono completati con mattoni in gres di piccolo formato, le porte sono in legno tamburato e di qualità commerciale, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro con saracinesche in metallo ed in PVC; il bagno è equipaggiato con lavello e vaso igienico ed ha le pareti piastrellate. Gli intonaci sono definiti al civile e completati con due mani di idropittura lavabile; gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'impianto elettrico è parzialmente fuori traccia,

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

entro apposite canalizzazioni autoestinguenti, ed apparrebbe adeguato alla normativa di sicurezza vigente. Si nota un rialzamento dei mattoni in una zona limitata del pavimento, in prossimità del bagno.



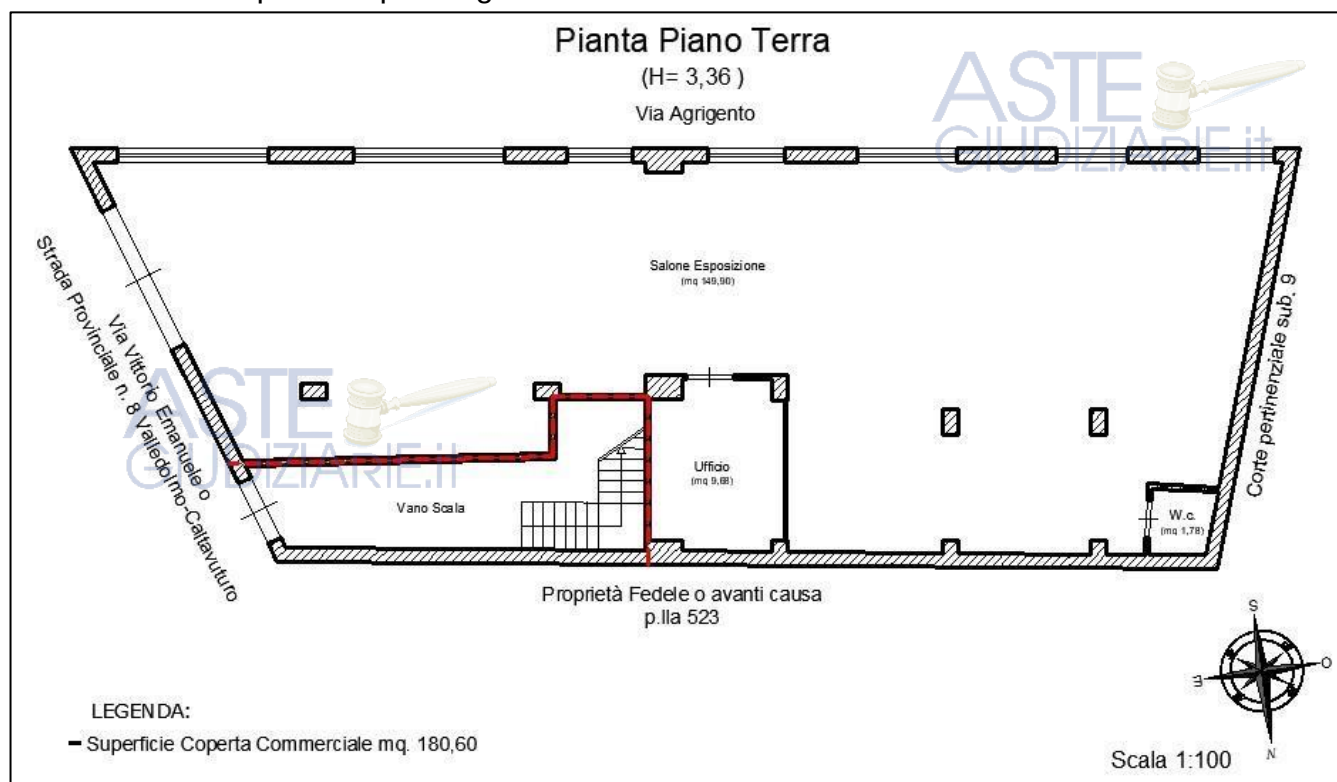
Le foto inserite sopra mostrano l'interno dell'unità immobiliare adibita ad attività.

Il locale si presenta in discrete condizioni d'uso e di manutenzione ed è nel possesso dei sig.ri , ciascuno per i propri diritti. Al momento del sopralluogo, la persona che accompagnava il C.T.U., non è stato in grado di riferire chi lo usa ed in base a quale titolo. L'immobile non è dotato di attestato di conformità energetica il cui costo è estremamente variabile, si va dai circa 60 euro se richiesto on line presso studi specializzati, ai 150 euro se redatto da tecnici locali, oltre cassa ed IVA dovuta per legge. Precisa, altresì, di avere riscontrato delle discrasie tra la planimetria catastale e lo stato di fatto che saranno meglio descritte in risposta al quesito n. 3. Nella sono indicati la superficie utile come da rilievo eseguito in loco, la superficie commerciale complessiva, i coefficienti di adeguamento e l'altezza utile.

Ambienti	Superficie utile in mq	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale	Altezza utile
Piano Terra			180,60	3,36
Salone Esposizione	149,90	1,00		3,36
Ufficio	9,68	1,00		3,36
W.c.	1,78	1,00		2,60
TOTALI	161,36		180,60	

Segue la pianta dell'unità immobiliare secondo lo stato di fatto rinvenuto nel

corso del primo sopralluogo.



Lotto n. 3 – Appartamento ubicato al piano terzo dell’edificio sito nel comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 73, identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15, p.lla 522 sub 7. L’appartamento è situato al piano terzo dell’edificio descritto al lotto funzionale n. 1 ed ha accesso dal portone antistante la via Vittorio Emanuele III, civico n. 73. Confina: a Nord con il fabbricato di proprietà Oddo Fedele o aventi causa; a Sud con la via Agrigento; ad Ovest con la corte esclusiva del piano seminterrato (sub 9), indi con proprietà o aventi causa; ad Est con la via Vittorio Emanuele III. Ha una superficie commerciale complessiva, calcolata secondo la norma UNI, di circa mq. 197,00, data dalla somma di mq. 185,90, quale superficie coperta, e di mq. 11,10 relativa ai balconi, già ragguagliata ad $\frac{1}{4}$ dell’intera superficie. L’unità immobiliare è censita, tanto in catasto, quanto urbanisticamente, come un solo ed unico appartamento anche se è suddivisa, ai soli fini dell’uso, in due porzioni, quella Est e quella Ovest, e ciascuno di essi ha un proprio accesso dalla scala comune. La porzione Est si compone di un disimpegno, un soggiorno con attinente cucina-pranzo, una grande camera da letto, un w.c. doccia ed un piccolo cucinino.



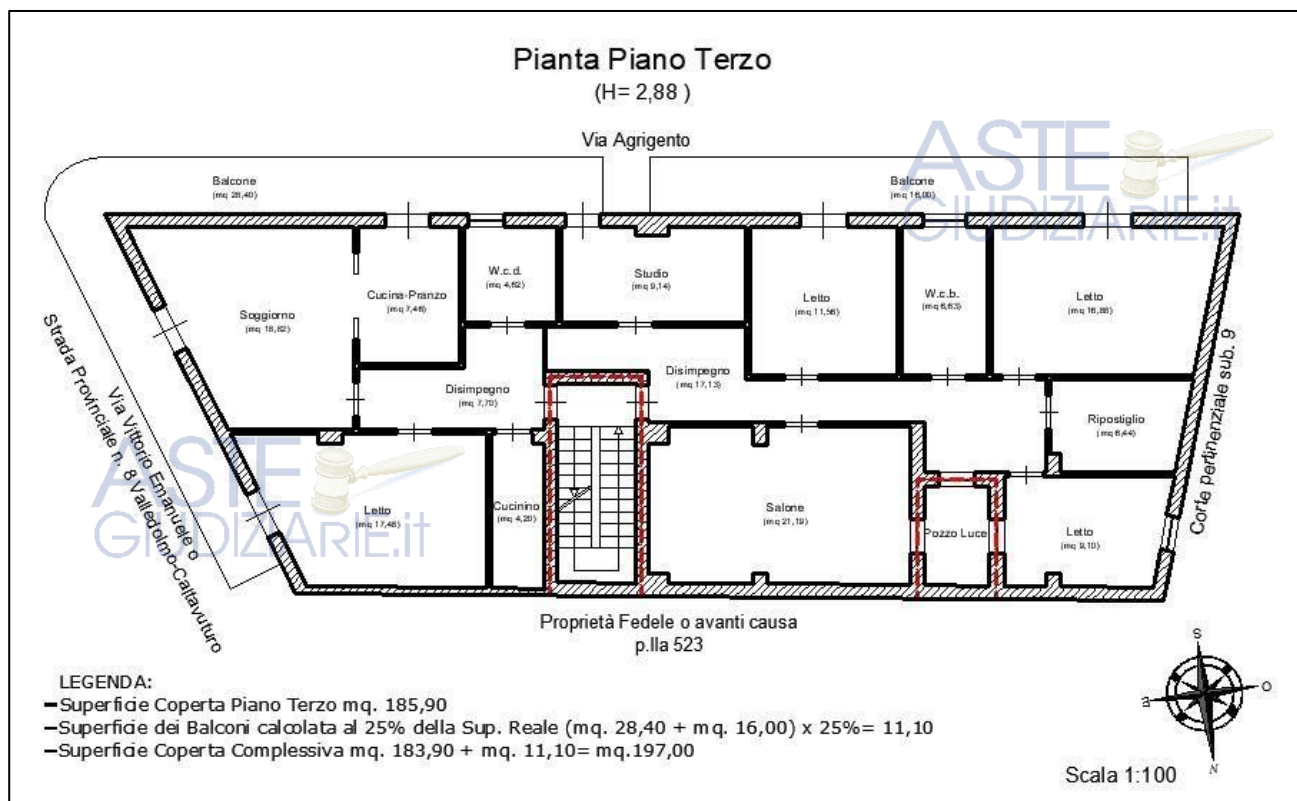
Le foto inserite sopra mostrano l'interno del soggiorno e della camera da letto.

La porzione ad Ovest: di un disimpegno; uno studio; un ampio salone; un w.c. bagno; tre camere da letto, di cui una matrimoniale con affaccio sulla via Agrigento; le altre sono prospicienti la medesima via e la corte posta ad Ovest. La vendita, comunque, avverrà secondo un unico lotto che comprende l'intero appartamento, indipendentemente dalla ripartizione sopra narrata che, si ribadisce, è puramente fittizia. Circa le rifiniture interne riferisce: i pavimenti sono in ceramica nella tonalità del bianco avorio; le porte sono in legno massello con vetrate centrali; gli intonaci sono completati con due mani di idropittura lavabile, mentre alcune stanze sono rivestite con carta da parati. Gli infissi esterni sono anch'essi in legno massello con vetrate centrali e dotati di serrande esterne in pvc. Il bagno è equipaggiato con vasca, lavello, vaso igienico e bidet ed è rivestito con ceramica nei toni del nocciola così pure il pavimento; il w.c. doccia è dotato di lavello, vaso igienico e piatto doccia ed è rivestito con piastrelle in ceramica color bianco. Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia ed allacciati alle reti pubbliche passanti per la zona. L'appartamento è dotato, inoltre, di installazione TV e citofono sottotraccia, di pompe di calore per la climatizzazione estiva ed invernale. I due balconi, rispettivamente quello lato via Vittorio Emanuele III e lato via Agrigento, sono ampi, pavimentati con ceramica di piccolo formato e rifiniti con bordure in marmo bianco, mentre i para petti sono in ferro verniciato.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni d'uso e di manutenzione, pur tuttavia sono presenti delle macchie di muffa nello studio e nella cameretta che si affaccia sulla corte. Segnala, altresì, che il balcone lato Via Vittorio Emanuele ha la pavimentazione, in parte, sconnessa; infine, sui pilastri e sulle travi lasciati a faccia vista nei prospetti sono visibili dei rigonfiamenti con il distacco del calcestruzzo copri ferro e la conseguente comparsa delle barre di armatura. Per ultimo segnala che l'immobile non è dotato di attestato di conformità energetica il cui costo è pari a 150 euro, oltre cassa ed IVA dovuta per legge. Nella tabella che segue sono riportate le superfici di ciascun ambiente, la superficie commerciale complessiva, i coefficienti di adeguamento, nonché l'altezza utile dell'appartamento.

Ambienti	Superficie utile in mq	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale	Altezza utile
Appartamento 3° piano			185,90	3,36
Cucina-Pranzo	7,46	1,00		3,36
Soggiorno	18,82	1,00		3,36
Letto	17,48	1,00		3,36
W.c.d.	4,62	1,00		3,36
Cucinino	4,20	1,00		3,36
Disimpegno	7,70	1,00		3,36
Balcone	28,40	0,25	7,10	
Studio	9,14	1,00		3,36
Salone	21,19	1,00		3,36
Letto	11,56	1,00		3,36
Letto	16,88	1,00		3,36
Letto	9,10	1,00		3,36
Ripostiglio	6,44	1,00		3,36
W.c.b.	6,63	1,00		3,36
Disimpegno	17,13	1,00		3,36
Balcone	16,00	0,25	4,00	
TOTALI			197,00	

Segue la planimetria che rappresenta lo stato di fatto rinvenuto nel corso del primo sopralluogo.



Lotto n. 4 – Appezamento di terreno sito in territorio del Comune di Lercara Friddi, C/da Rinella o Passo Putiario, distinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 21, p.lle 1138 (mq 2.267) e 1139 (mq 72) per complessivi mq 3.339. Trattasi di terreni costituenti un unico accorpamento, di forma irregolare, sul quale non si esercita nessuna coltura. Il compendio immobiliare, di proprietà del Sig. , si trova in C.da Rinella, parte Sud- Ovest del centro abitato di Lercara Friddi, è situato nelle immediate vicinanze del punto vendita “Rilux Mondoluce” ed a circa 1 km dal centro abitato vero e proprio. Lo si raggiunge percorrendo la Via Padre Tommaso Randazzo e poi la Strada Statale 189 Palermo-Agrigento. Nel suo insieme confina: a nord con la p.lla 634 e con la S.S. 189; a sud con il torrente e con le p.lle 1146 ed 1145 di proprietà aliena; ad ovest con il torrente; ad est con la S.S. 189 e con la p.lla 1162 di proprietà ignota. Ha una giacitura di colle con un piano di campagna pressoché piano, con “rete” naturale di deflusso delle acque piovane e di corrivazione verso il torrente situato nella parte Ovest; è privo di coltivazioni e risulta in completo stato di abbandono. Su di esso si nota un muro in c.a., verosimilmente costruito in funzione del fabbricato che si sarebbe dovuto elevare sul fondo.



La foto di Sx indica il fondo contraddistinto con la p.lla 1138, quella di Dx lo stesso fondo visto dal lato opposto.

Come già accennato, porzione della p.lla 1138 (ex 162) è attraversata dalla Strada Statale n. 189 che la occupa per una superficie di circa 989 mq; sul lato est della stessa Via, inoltre, c'è un residuo della p.lla 1138, di forma pressoché triangolare, che ad oggi viene utilizzato come parcheggio per gli avventori che si recano nell'adiacente ristorante-pizzeria "Il Fagiano". Dal punto di vista urbanistico ricade in massima parte all'interno della fascia di rispetto e di inedificabilità che corre in modo parallelo al lato Ovest della strada statale 189 (p.lle 1138 e 1139); in piccolissima parte, cioè per la porzione residua di forma triangolare situata sul lato opposto alla S.S. 189, fianco Est, in zona omogenea tecnico-commerciale ed artigianale esistente individuata dalla sigla "D2". In tali zone il piano costruttivo si attua per intervento diretto, sia per le nuove edificazioni nelle aree libere, che per la demolizione e ricostruzione, applicando i seguenti indici:

- a) S_m = superficie minima di intervento = mq. 1.500;**
- b) U_f = indice di utilizzazione fondiaria 0,45 mq./mq.;**
- c) S_1 = superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:**
 - c.1.) parcheggi = 0,10 mq./mq. di S_f ;
- d) H = altezza massima = ml. 10,80;**
- e) V_1 = indice di visuale libera = 0,5, tranne che lungo il ciglio delle strade d'accesso per le quali sono fissate distanze minime di ml. 10,00, vigono le fasce di rispetto riportate nei grafici di piano ed in mancanza la di stanza minima è di mi. 10,00.**

Ne consegue che l'intero fondo non è suscettibile di alcuna trasformazione

edilizia o di altro genere e sarà stimato al pari di un terreno inedificabile.

Precisa, altresì, che le p.lle 1138 e 1139, sono scaturite dalla divisione dell'originaria p.lla 162 (pignorata), mediante il frazionamento n. 004248.001/1995, approvato dall'UTE di Palermo il 22.08.1995 (vedasi copia in calce al fascicoletto n. 4). L'aggiudicatario dovrà occuparsi di far scorporare l'area occupata dalla sede stradale della S.S. 189 dalla p.lla 1138 mediante idoneo frazionamento. La spesa ammonta a € 2.000,00 che sarà detratta dalla stima.

Lotto n. 5 – Fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Ingaceci, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.lla 262 di mq 4.333.

Il fondo si trova nel territorio del Comune di Valledolmo, in C.da Ingaceci, località situata a Nord-Ovest dal centro abitato e distante da questo circa 2 km; lo si raggiunge percorrendo il prolungamento della Via Regina Elena, indi proseguendo ed imboccando la strada vicinale "Scarria – Castelluccio" con la quale confina ad Est; limita, altresì, a Nord con la p.lla 209; a Sud con le p.lle 212 e 216; ad Ovest con la p.lla 208. E' pervenuto a per atto di compravendita del 05.03.1953 a ministero del notaio Guccione, trascritto il 23.03.1953 ai nn. 7777/6725. In atto non è coltivato, benché abbia una chiara vocazione alle colture seminate, ha una leggera pendenza da Ovest verso Est ed è ben esposto e soleggiato. Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al certificato rilasciato dal Comune di Valledolmo il 07.11.2017, prot. 16418, accluso al fascicoletto di stima n. 4, ricade in un più vasto territorio con destinazione "E", verde agricolo, ove è possibile realizzare residenze e fabbricati connessi all'agricoltura con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di metri 7,50 alla gronda e distanza minima dai confini di metri 10,00. Per ogni ulteriore notizia consiglia di leggere attentamente il documento. **Lotto n. 6 – Fondo sito**

in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Valle di Tratta, distinto in catasto al foglio di mappa n. 3, p.lle 65 e 223 per complessivi mq 8.905. Il

fondo è situato a Nord del centro abitato, a circa 3,5 km, e lo si raggiunge percorrendo il prolungamento della Via Trieste, indi proseguendo ed inerpicandosi verso monte fino a raggiungere il sito che è davvero difficilmente accessibile con un mezzo meccanico ordinario. Confina,

nel suo insieme, ad Est con la p.lla 64 di proprietà aliena; a Sud con la “Regia Trazzera da Pizzolante”; ad Ovest con le p.lle 67 e 492 di proprietà sconosciuta; a Nord con le p.lle 221 e 222 di dominio alieno. E’ pervenuto a per atto di compravendita dell’11.11.1957 a ministero del notaio Berizia, trascritto il 21.11.1957 ai nn. 27832/24420. In atto non è coltivato, ha una sensibile pendenza da Nord verso Sud, è posto a circa 665 metri sul livello del mare ed è ben esposto e soleggiato. Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al certificato rilasciato dal Comune di Valledolmo il 07.11.2017, prot. 16418, che in calce al fascicoletto di stima n. 6 viene allegato, ricade in un più vasto territorio con destinazione “E”, verde agricolo, ove è possibile realizzare residenze e fabbricati connessi all’agricoltura con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di metri 7,50 alla gronda e distanza minima dai confini di metri 10,00. Per ogni ulteriore notizia consiglia di leggere attentamente il documento. In ultimo, è bene evidenziare che la p.lla 65 confina con una Regia Trazzera che appartiene al demanio regionale e la cui larghezza “legale” minima è pari a 37,68 metri, corrispondente alla antica misura di 18 canne e 2 palmi. L’aggiudicatario, dunque, dovrà, se lo desidera, legittimare la porzione di fondo che ricade all’interno di detta fascia rivolgendosi all’ufficio tecnico speciale per le trazzere sito in Via Garzilli Nicolò n. 36 - 90141 Palermo. I costi, al momento, non sono computabili perché l’ufficio, preliminarmente, dovrà calcolare la superficie ricadente sulla p.lla 65 e sulla base della coltura in essa praticata (come da visura catastale), nonché in funzione della destinazione urbanistica, stabilire quanto costerà il riscatto, il passaggio di proprietà e gli oneri amministrativi.

Lotto n. 7 – Fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, contrada Cifiliana, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.lle 62/b e 64/b, per complessivi mq 3.116. Il fondo è situato a Nord-Ovest del centro abitato, a circa 2,5 km, e lo si raggiunge percorrendo il prolungamento della Via Regina Elena, indi proseguendo ed inerpicandosi verso monte fino a raggiungere, viaggiando sulla “Regia Trazzera di Garginifisa”, il luogo ove si distende; esso non ha accesso diretto dalla strada, ma attraverso proprietà altrui. Confina, nel suo insieme, ad Est con la p.lla 303 di proprietà aliena; a Sud con le p.lle 87, 88

e 89; ad Ovest con le p.lle 65 e 66 di proprietà sconosciuta; a Nord con le p.lle 61 e 63 di dominio alieno. E' pervenuto a per atto di compravendita del 3 Gennaio 1960 a ministero del notaio Mario Berizia, trascritto il 12.01.1960 ai nn. 01222/1021. Ha una sensibile pendenza da Ovest verso Est, è posto a circa 830 metri sul livello del mare ed è ben esposto e soleggiato. Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al certificato rilasciato dal Comune di Valledolmo il 07.11.2017, prot. 16418, che viene allegato al fascicolo di stima n. 7, contrariamente a quanto indicato nell'atto di pignoramento, ricade in un più vasto territorio con destinazione "E", verde agricolo, ove è possibile realizzare residenze e fabbricati connessi all'agricoltura con una densità edilizia di 0,03 mc/mq, altezza massima di metri 7,50 alla gronda e distanza minima dai confini di metri 10,00. Per ogni ulteriore notizia consiglia di leggere attentamente il documento accluso nel relativo fascicolo di stima. **Dal punto di vista catastale osserva che il frazionamento non è allegato all'atto di compravendita che il C.T.U. ha letto all'archivio notarile e, pertanto, non si conosce il numero di protocollo, né la data di approvazione. Nonostante le ricerche non è riuscito a reperire quel documento che, per altro, non è mai stato inserito in mappa. Lo dimostrano le visure catastali storiche che non recano indicazioni circa possibili frazionamenti e l'estratto di mappa che rappresenta le due particelle nella loro originaria configurazione. Il C.T.U. ne compirà ugualmente la stima basandosi sulle notizie riportate nella nota di trascrizione, ben conscio, tuttavia, di non potere individuare sui luoghi, né evidenziare nella mappa catastale, le due esatte porzioni oggetto di pignoramento.**

Lotto n. 8 – Fabbricato sito nel comune di Valledolmo, tra la via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, identificato in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 15, p.lla 1171 sub 1 e sub 2: Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate, rispettivamente, al piano terra ed al primo piano dell'edificio sito a Valledolmo tra la via Palermo e la via Vittorio Emanuele III. La struttura è stata realizzata a seguito del rilascio, a cura del comune di Valledolmo, del Nulla Osta per lavori edili n. 53 del 06.09.1973. L'edificio si

sviluppa con 2 elevazioni fuori terra, oltre un piano sottotetto non abitabile, ha una struttura portante in cemento armato formata da travi in fondazione, pilastri, travi in elevazione e solai che intersecandosi in senso orizzontale e verticale formano una “rete” a maglie chiuse. I muri diOMPAGNO sono realizzati con blocchetti di laterizio e rifiniti con il solo rinzaffo e neppure passato su tutta la superficie dei prospetti. Il collegamento verticale tra i vari livelli avviene tramite una scala in c.a., formata da solette rampanti rivestite con mattoni in cemento e scaglie di marmo e situata sul lato Sud-Est della costruzione (si osservi la pianta dello stato di fatto acclusa nel fascicoletto di stima n. 8). Confina a Nord con la via Vittorio Emanuele III, a Sud con il fabbricato di proprietà o aventi causa, ad Ovest con fabbricato di proprietà, e ad Est con la via Palermo; ha una superficie commerciale complessiva, calcolata secondo la norma UNI, di circa mq. 149,40 quale somma di quella coperta del piano terra, pari a mq 67,50, quella del piano primo, pari a mq 77,62 (comprensiva della scala, calcolata una sola volta) e di quella del balcone, pari a mq 4,28, già ragguagliata al 25% dell'intera superficie. L'unità immobiliare di piano terra, con accesso dai civici n. 37 e 39, si compone di un locale destinato, urbanisticamente, a garage ed in parte vincolato a parcheggio (mq 13,16), che tuttavia è censito in catasto come locale commerciale e vi si svolge l'attività di cartolibreria. Oltre alla zona vendita si nota un retro bottega ricavato attraverso la sapiente disposizione delle scaffalature ed un w.c..



Le foto che precedono, mostrano l'interno del locale di piano terra adibito come cartolibreria.

Il primo piano ha accesso dalla via Palermo, al civico n. 5, e si articola con un grande ambiente, diviso in due da un pannello in alluminio anodizzato e vetri, ed un piccolo w.c. ricavato sul retro della scala. Dal punto di vista urbanistico è indicato come alloggio, mentre catastalmente è censito come magazzino.



Le foto che precedono, mostrano l'interno dell'unità immobiliare di primo piano

In merito alle rifiniture riferisce: i servizi igienici di piano terra e primo piano sono equipaggiati con vaso e lavello ed hanno le pareti prive di rivestimenti; gli infissi interni sono in legno tamburato di tipo industriale, quelli esterni sono in alluminio anodizzato e dotati di serrande in PVC (al 1° piano), di saracinesche in metallo al piano terra; gli intonaci interni sono definiti al civile e completati con due mani di idropittura lavabile nei toni chiari. Il pavimento del piano terra è definito con mattoni in ceramica nella tonalità del grigio perla, mentre quelli del primo piano sono di cemento a scaglie di marmo; gli impianti idrico e fognario sono sotto traccia e funzionanti, l'impianto elettrico è fuori traccia entro apposite canaline autoestinguenti. L'unico balcone calpestabile è pavimentato con ceramica di piccolo formato e rifinito con bordure in marmo bianco, mentre i parapetti sono in ferro verniciato. Il sotto tetto, dotato di altezza tale da non consentire ad un uomo di statura media di stare in piedi, è allo stato rustico e versa in cattive condizioni, come pure la mensola o sporto adiacente.

L'immobile di piano terra si presenta in discrete condizioni d'uso e di manutenzione ed è in uso al sig. figlio della debitrice, giusta il contratto di locazione del 20.07.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 21.07.2015 al n. 6232 serie

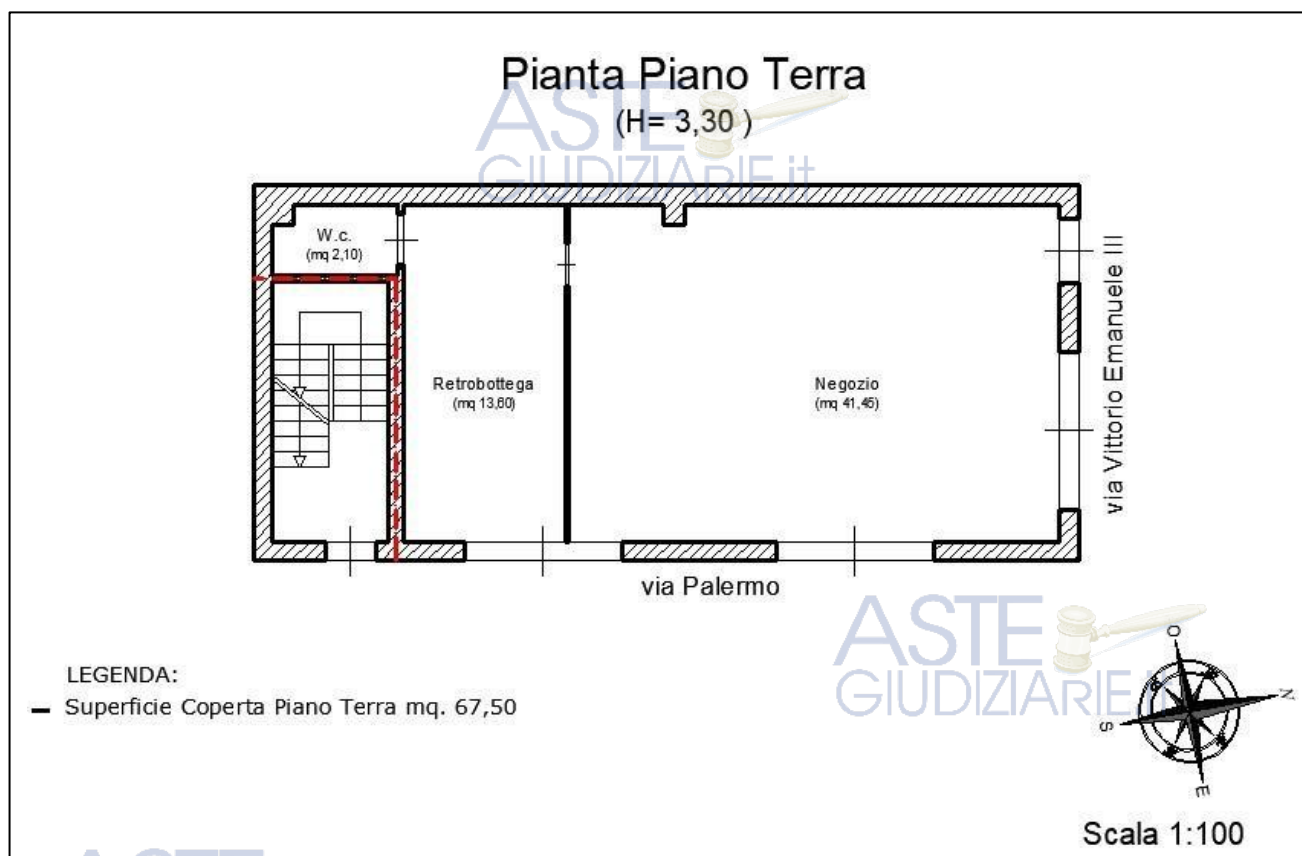
3T (vedi copia del contratto accluso al fascicoletto di stima n. 8) che vi esercita l'attività di vendita di cancelleria, tabacchi, libri, etc.. Il primo piano, invece, non è utilizzato da alcuno ed il C.T.U. ha notato fenomeni di umidità lungo la parete adiacente il fabbricato distinto con la p.lla 440 e sul soffitto, il distacco di talune porzioni di intonaco esterno ed il completo ammaloramento del "balcone" di secondo piano.

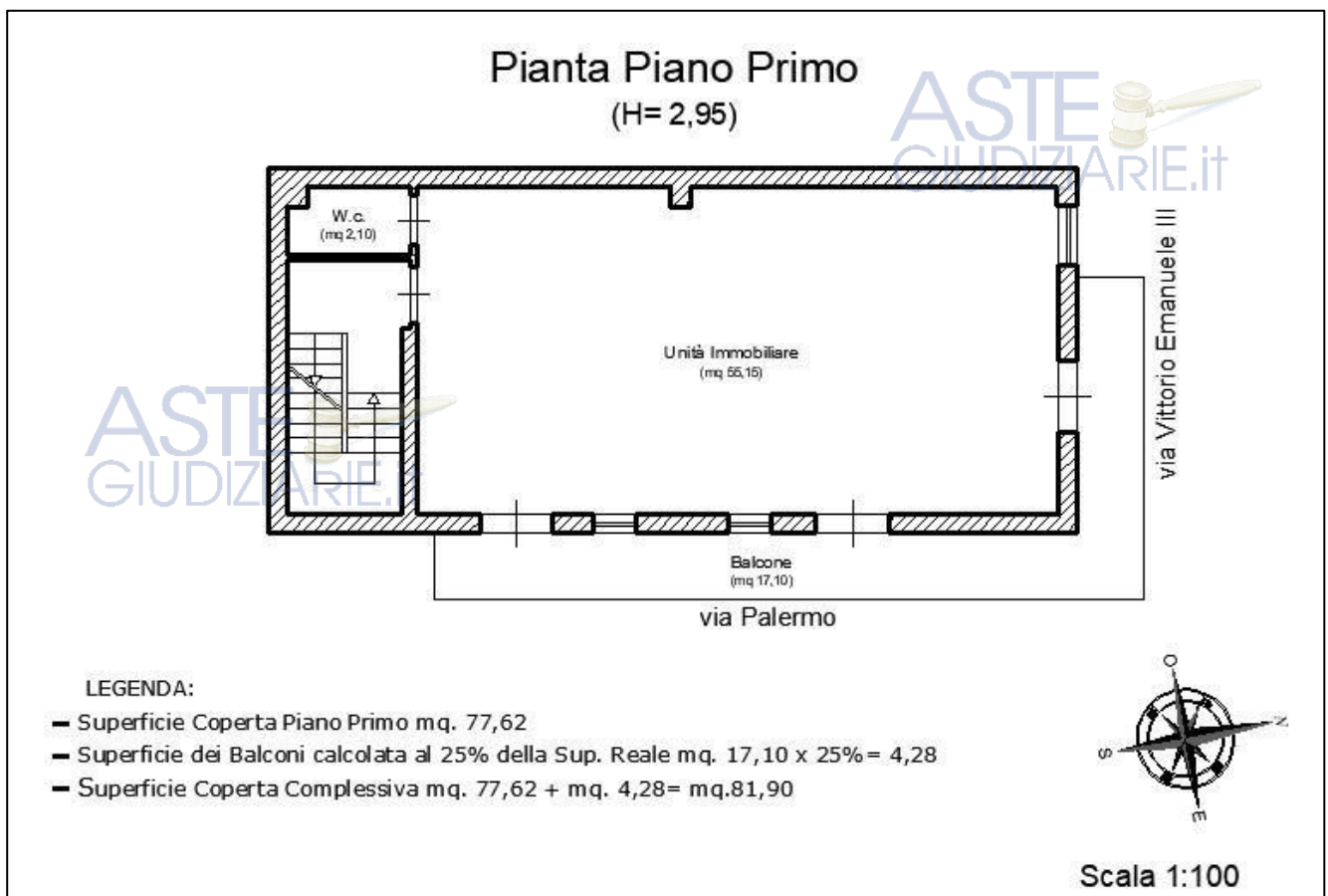
In merito all'aspetto urbanistico, dopo il controllo eseguito in sede di sopralluogo, ha riscontrato delle incongruenze tra gli elaborati di progetto presentati al Comune di Valledolmo in data 11.05.1973 dal Geom. Antonio Barcellona per il rilascio del Nulla Osta per Esecuzioni Opere Edili e lo stato di fatto. Le variazioni consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra ed al primo piano, nel restringimento del vano scala, nella realizzazione di nuove aperture e nella creazione di un sottotetto non abitabile. Poiché suddette opere sono state realizzate in difformità al Nulla Osta per Esecuzioni Opere Edili n. 53 del 06.09.1973, dovranno regolarizzarsi a cura dall'aggiudicatario. Questi potrà presentare al Comune di Valledolmo, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, istanza di condono ai sensi della legge 326/2003 oppure istanza di conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Il cambio di destinazione d'uso del piano terra (vincolato per mq 13,16 a parcheggio) potrà avvenire soltanto per quella porzione non sottoposta a vincolo pubblicistico. I costi da sostenere (forfettari) sono pari a circa € 12.000,00 e contemperano: il pagamento del doppio degli oneri concessori; le spese amministrative per rilascio della concessione e quelle di un tecnico che dovrà predisporre gli elaborati necessari per il conseguimento di tutti i Nulla Osta di rito; detta somma sarà detratta dalla stima. In ordine all'aspetto catastale fa presente che le planimetrie sono conformi allo stato di fatto. In calce al fascicoletto n. 8 sono acclusi: l'estratto di mappa catastale, la copia della relazione tecnica e dei grafici che fanno parte integrante del Nulla Osta per Opere Edili n. 53 rilasciato in data 06.09.1973 ed accluso anch'esso in copia, le planimetrie catastali, le visure e le piante dello stato di fatto con il calcolo della superficie coperta, la copia del contratto di locazione.

Nella tabella che segue sono indicati: la superficie utile come da rilievo eseguito in loco, la superficie commerciale complessiva, i coefficienti di adeguamento, nonché l'altezza utile di ogni singolo ambiente.

Ambienti	Superficie utile in mq	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale	Altezza utile
Piano Terra			67,50	3,30
Negozio	41,45	1,00		3,30
Retrobottega	16,60	1,00		3,30
W.c.	2,10	1,00		3,30
Piano Primo			77,62	2,95
Unità Immobiliare	55,15	1,00		2,95
W.c.	2,10	1,00		2,95
Balcone	17,10	0,25	4,275	
TOTALI	134,50		149,40	

Di seguito sono inserite le planimetrie di piano terra e di primo piano che restituiscono lo stato di fatto rinvenuto nel corso del primo sopralluogo.





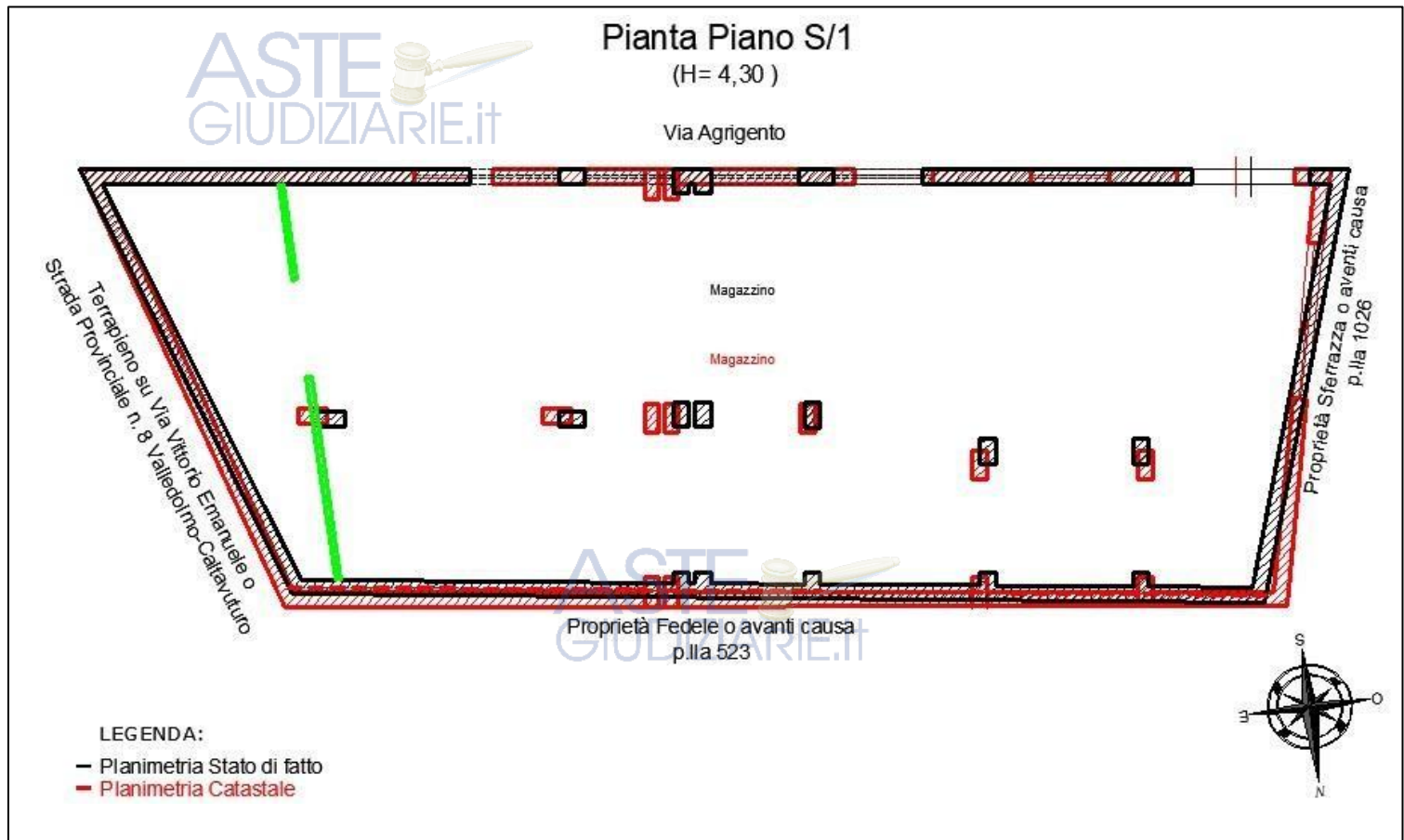
QUESITO n. 3. Procedere all'identificazione catastale dei beni pignorati.

Lotto n. 1: L'immobile staggito è distinto al catasto urbano del Comune di Valledolmo, via Agrigento n. 1, Piano Seminterrato, foglio di mappa n. 15 con la p.lla 522 sub 9 e sub 10 graffati, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), superficie catastale di mq 185 e rendita di € 238,86. In calce al fascicoletto di stima n. 1 è possibile consultare: lo stralcio catastale del fg. 15 del Comune di Valledolmo con segnato, in grassetto, l'edificio dove ricade il bene pignorato; l'elenco dei subalterni; la planimetria catastale e la visura storica aggiornata al 30.12.2017. E' bene sottolineare che la destinazione edilizia è a parcheggio, atteso che dai grafici allegati alla Concessione in sanatoria si evince che il piano è interamente destinato a tale scopo con apposito vincolo di natura pubblicistica.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale e quella che riassume lo stato di fatto, consistono:

- Nella realizzazione di un vano accessorio, ubicato all'interno del locale, attraverso l'innalzamento di un tramezzo e la realizzazione di un soppalco.

La sovrapposizione che segue mostra la pianta catastale in colore rosso e quella dello stato dei luoghi in colore nero; le discrasie circa il contorno dell'immobile possono definirsi fisiologiche e dipendono dalla trasposizione del rilievo. In ogni caso valgono le tolleranze che la legge regionale ammette fino ad un massimo del 3% dei parametri edilizi.



Il C.T.U., piuttosto che prevedere la variazione catastale con la presentazione del docfa, ritiene più semplice optare per la demolizione di quel tramezzo e del soppalco ad esso appoggiato che, invero, appare del tutto inutile e non compare, per altro, nella pianta assentita dal comune. Il costo dell'operazione è di € 400,00 che saranno detratti dalla stima.

La pertinenza esterna al piano seminterrato, identificata con il sub 9, è stata quasi per intero assorbita dalla Via Agrigento, in altre parole è diventata strada pubblica e per questo motivo non sarà stimata; l'unica porzione residua

è quella che si sviluppa ad Ovest dell'edificio, cioè a destra della superiore pianta. L'aggiudicatario dovrà procedere alla variazione catastale così da rimodulare le dimensioni della pertinenza a quelle reali. Il costo è di € 600,00.

Lotto n. 2: L'immobile pignorato è distinto al catasto urbano del Comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 75, Piano Terra, fg. 15, p.lla 522 sub 2, categoria C/1 (negozi e botteghe) di classe 2^a, consistenza di mq 158, superficie catastale di mq 174 e rendita di € 2.072,65. In calce al fascicoletto di stima n. 2 è possibile consultare: lo stralcio catastale del fg. 15 del Comune di Valledolmo con segnato, in grassetto, l'edificio dove ricade il bene pignorato; l'elenco dei subalterni; l'elaborato planimetrico; la planimetria catastale e la visura storica aggiornata al 02.01.2018. Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale del 2002 e quella che riassume lo stato di fatto, consistono:

- Nell'ampliamento della sala esposizione verso il vano scala condominiale attraverso lo spostamento del muro divisorio;
- Nell'abolizione dell'anti w.c. e nella realizzazione di un piccolo ufficio.

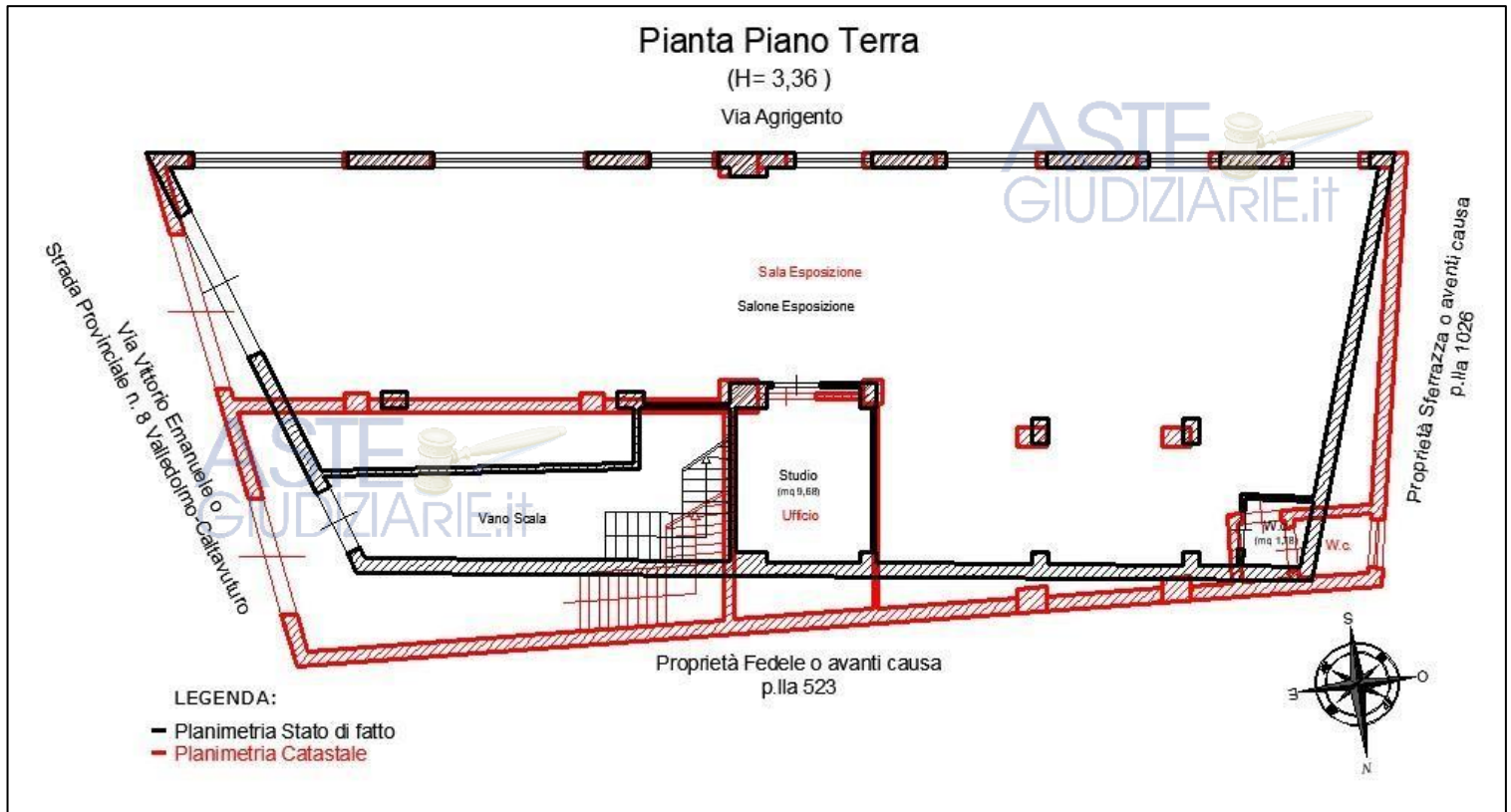
La sovrapposizione che segue mostra la pianta catastale depositata all'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio, nel 2202 in colore rosso e quella dello stato dei luoghi in colore nero.

Le differenze sono piuttosto evidenti e sono dovute, verosimilmente, ad una erronea rappresentazione grafico-geometrica della planimetria catastale che andrà, ineluttabilmente, ripresentata in forma corretta dall'aggiudicatario. La spesa da approntare per siffatta variazione è di € 600,00 che sarà ricompresa in quella di € 10.600 calcolata per la regolarizzazione edilizio-urbanistica del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 39 di 67 -



Dal punto di vista urbanistico (si consultino i grafici approvati acclusi nel fascicoletto n. 1), il piano terra, non presenta alcuna specifica destinazione, se ne può dedurre che quella catastale assorba entrambe; in altre parole si presume che il locale abbia una destinazione commerciale. Le variazioni interne rappresentate dall'ampliamento in danno all'androne delle scale e dalla realizzazione di un w.c. e di un locale ufficio devono essere regolarizzate tramite la presentazione di un'istanza di condono ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001 il cui costo è di circa € 7.000,00, oltre all'onorario di un tecnico, pari a circa € 3.000,00, che dovrà predisporre i necessari elaborati per il conseguimento del titolo. La complessiva spesa di € 10.600,00 sarà detratta dalla stima.

Lotto n. 3: L'immobile pignorato è distinto al catasto urbano del Comune di Valledolmo, via Vittorio Emanuele III n. 73, Piano Terzo, fg. 15, p.lla 522 sub 7, categoria A/2 (civile abitazione) di classe 3^a, consistenza di 8,5 vani e rendita di € 614,58. In calce al fascicoletto di stima n. 3 è possibile consultare: lo stralcio del fg. 15 del Comune di Valledolmo con segnato, in grassetto, l'edificio dove ricade il bene pignorato; l'elenco dei subalterni; l'elaborato planimetrico; la

planimetria catastale e la visura catastale aggiornata. La sovrapposizione che segue mostra la pianta catastale in colore rosso e quella dello stato dei luoghi in colore nero; il C.T.U. non rileva nessuna significativa discrasia. Le piccole incongruenze (tramezzi e muratura perimetrale), possono considerarsi fisiologiche e possono dipendere dal montaggio del rilievo.

Dal punto di vista urbanistico rileva che il medesimo appartamento è stato indicato, nella pianta acclusa alla Concessione in Sanatoria n. 62/80 del 12.12.1981 (vedi copia nel fascicolo di stima n. 3), in "stato di rustico", ovvero privo di rifiniture e di tramezzatura interna. Nelle more, evidentemente, sono state compiute le opere di finitura, ma senza che i proprietari si dotassero di un titolo abilitativo o facessero una comunicazione (ex art. 9 della L.R. 37/1985) di inizio lavori. Ne deriva che l'aggiudicatario dovrà presentare istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 – conformità edilizia – per regolarizzare le opere interne. I costi, tra oneri concessori da pagare in ragione del doppio, spese amministrative e parcelle di un tecnico, sono pari ad € 7.000 e saranno detratti dalla stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

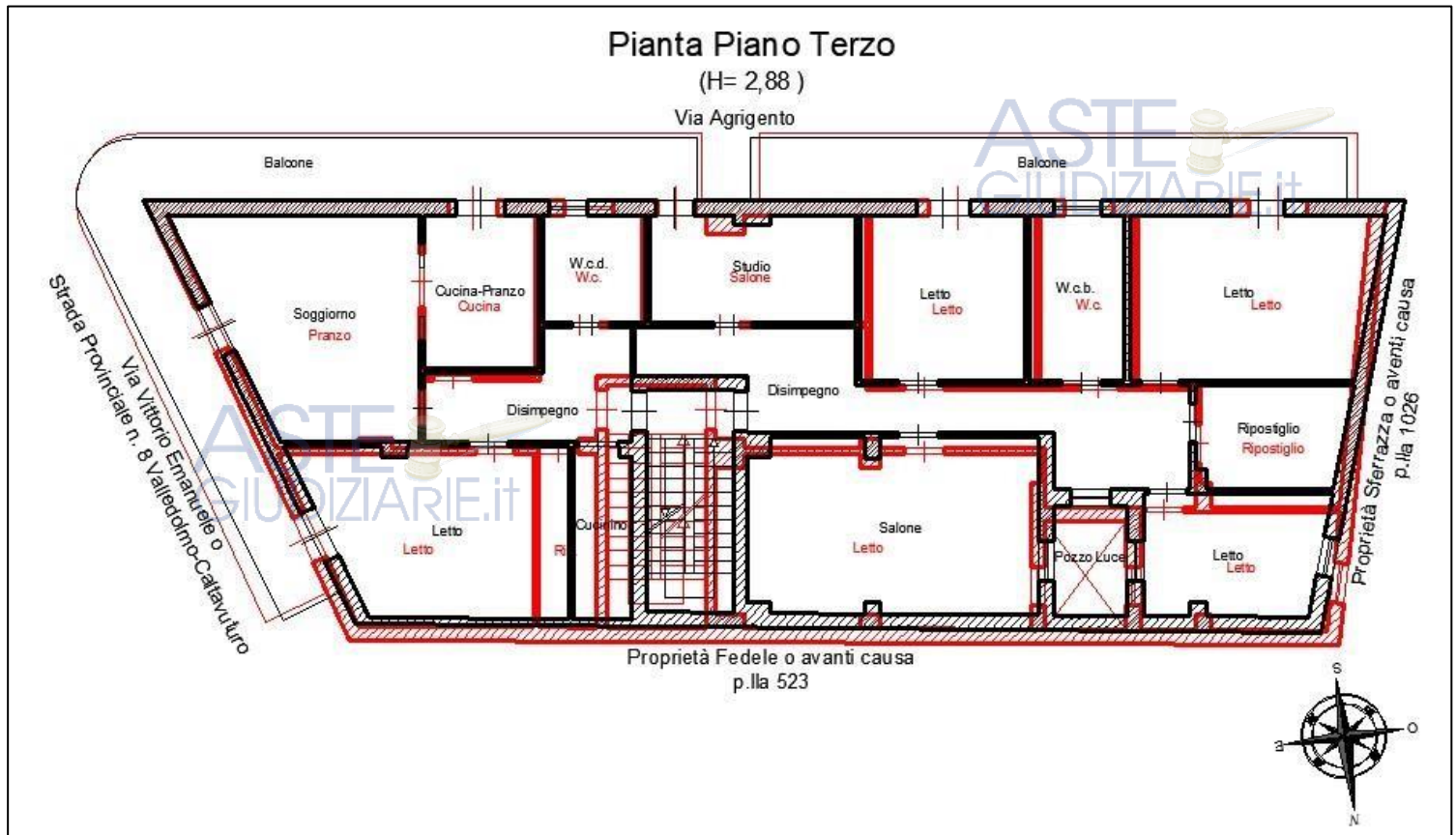
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 41 di 67 -

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



Lotto n. 4 – Il fondo staggito è ubicato in territorio del Comune di Lercara Friddi, C/da Rinella o Passo Putiario, ed è distinto in catasto al foglio di mappa n. 21 con le p.lle 1138 (mq 2.267) e 1139 (mq 72) per complessivi mq 2.339. E' indispensabile precisare che la p.lla 1138 (ex 162) è attraversata dalla strada statale n. 189 che la occupa per circa 989 mq e che al di là della stessa, in direzione est, vi è un residuo della p.lla 1138 che ha forma triangolare, superficie di circa mq 35 e sul quale vi parcheggiano gli avventori che frequentano il confinante bar, ristorante e pizzeria "Il Fagiano" (p.lla 358). Le p.lle 1138 e 1139 sono scaturite dalla partizione dell'originaria p.lla 162, pignorata, mediante il frazionamento n. 004248.001/1995, approvato dall'UTE il 22.08.1995 e del quale si riporta copia nel fascicolo di stima n. 4. L'aggiudicatario dovrà occuparsi di far eseguire il frazionamento, ovvero di far scorporare l'area occupata dalla sede stradale della S.S. 189 dalla p.lla 1138. La spesa ammonta ad € 2.000,00 che sarà detratta dalla stima.

Lotto n. 5 – Fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Ingaceci, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.lla 262, in testa a Castronovo

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Domenico fu Ignazio, seminativo di classe 4^a, di are 43.33 (mq 4.333) e reddito dominicale di € 10,07.

Lotto n. 6 – Fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Valle di Tratta, distinto in catasto al foglio di mappa n. 3 con la p.lla 65, seminativo di classe 4^a, di are 65.85 e reddito dominicale di € 13,30 e 223 e la p.lla 223, seminativo di classe 4^a, di are 23.20 e rendita di € 5,39, il tutto per complessivi mq 8.905.

Lotto n. 7 – Fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, contrada Cifiliana, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.lla 62/b per are 30,71 e p.lla 64/b di centiare 45, per complessivi mq 3.116 (si consulti la nota di trascrizione allegata al fascicoletto di stima n. 7). E' pervenuto a per atto di compravendita del 3 Gennaio 1960 a ministero del notaio Mario Berizia, trascritto il 12.01.1960 ai nn. 01222/1021 o 021. Il frazionamento non è allegato all'atto di compravendita che il C.T.U. ha letto all'archivio notarile e, pertanto, non si conosce il numero di protocollo, né la data di approvazione. Nonostante le ricerche non è stato possibile reperire quel documento che, pertanto, non è mai stato inserito in mappa. Lo dimostrano le visure catastali storiche che non recano indicazioni circa possibili frazionamenti e l'estratto di mappa che rappresenta le due particelle nella loro originaria configurazione. Il

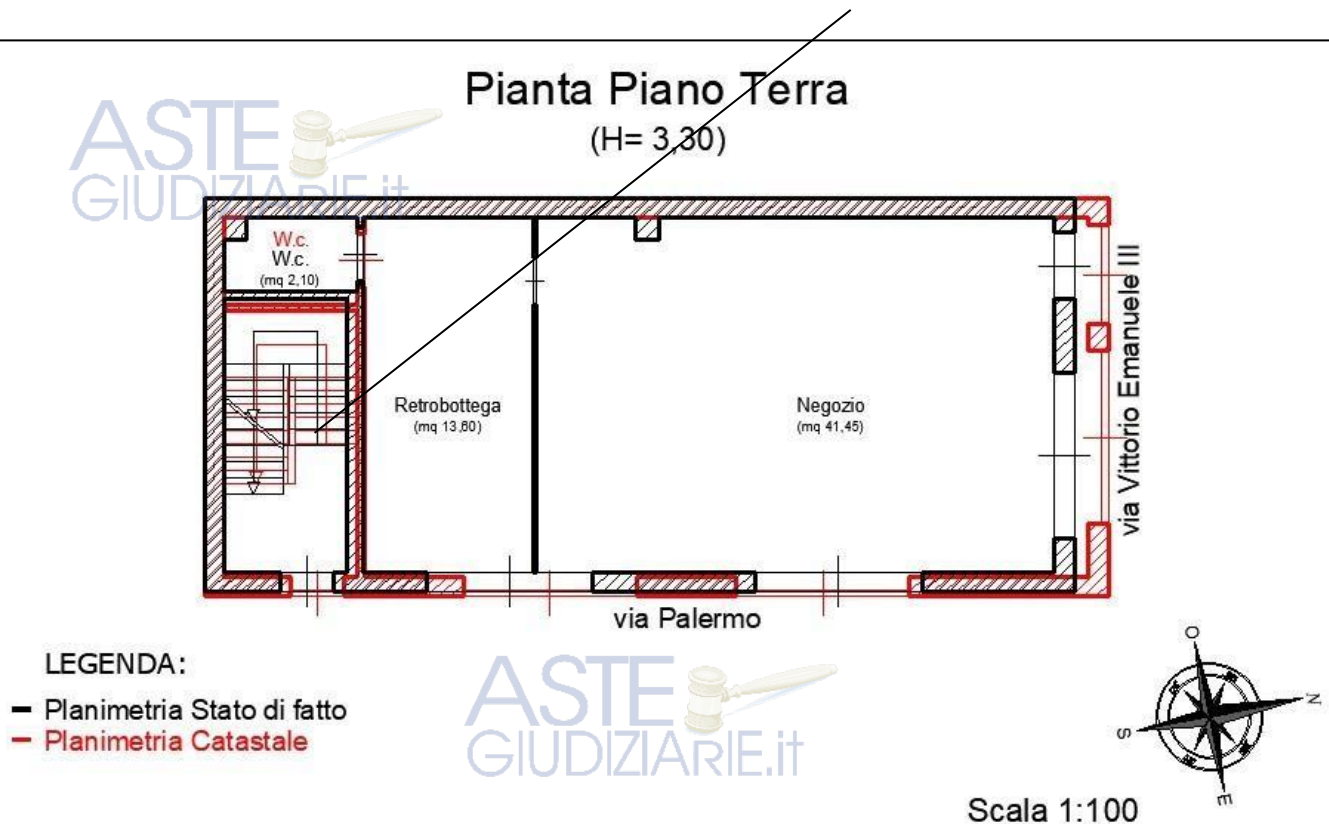
C.T.U. ne compirà ugualmente la stima basandosi sulle notizie riportate nella nota di trascrizione, ben conscio, tuttavia, di non potere individuare, né evidenziare nella mappa catastale le due esatte porzioni oggetto di pignoramento. **Sarà il G.E. a valutare se può essere venduto all'asta oppure no.**

Lotto 8 – Piano terra e primo piano, oltre al piano sottotetto, del fabbricato sito a Valledolmo tra la Via Vittorio Emanuele III e la Via Palermo, distinti, rispettivamente, al foglio 15 p.lla 1171 sub 1, Piano terra, cat. C/1, classe 3^a, consistenza di mq 61,00 e rendita di € 932,51; e p.lla 1171 sub 2, P.T., 1° e 2°, cat. C/2, classe 1^a, consistenza di mq 134 e rendita di € 145,33.

Le due unità immobiliari sono correttamente censite in catasto, tuttavia si ravvisano delle discrasie tra lo stato di fatto, come misurato durante il primo sopralluogo, e le planimetrie catastali che restituiscono un fabbricato più lungo

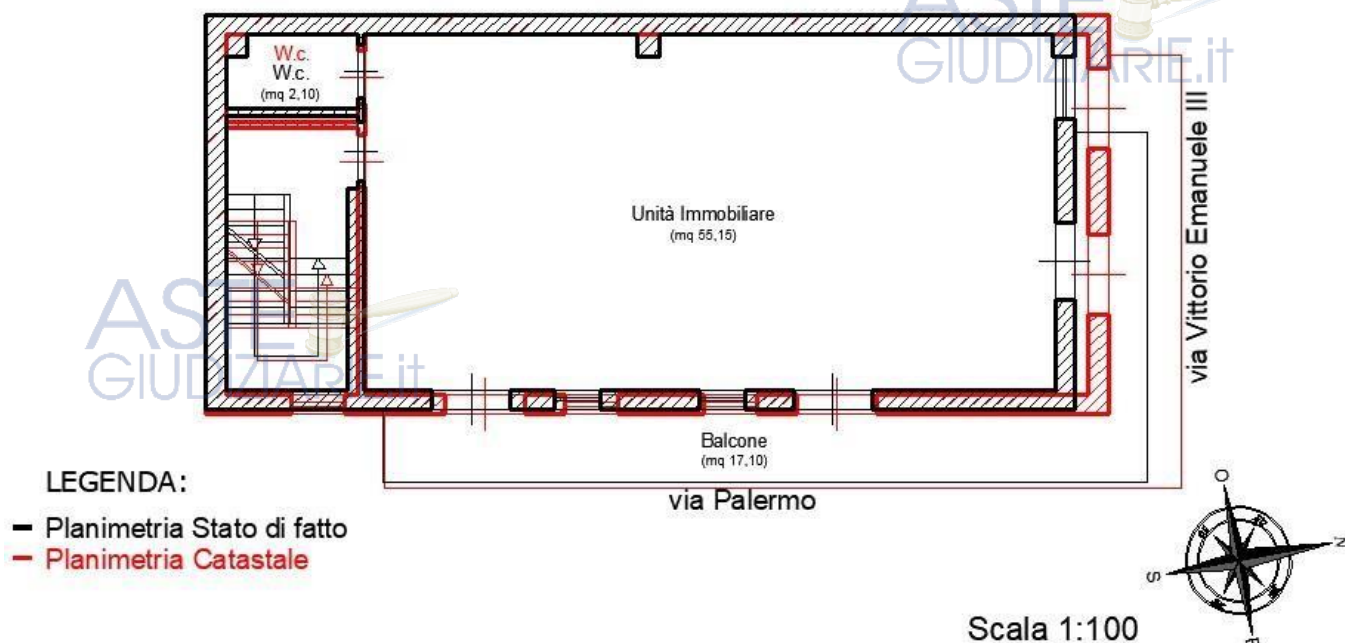
di circa 50 cm rispetto a quello rilevato dal C.T.U..

Si tratta, probabilmente, di un errore di lettura delle misurate che ha provocato questa differenza nella trasposizione del disegno. L'anomalia va corretta mediante la riproposizione di due docfa il cui costo è compreso in quello di € 12.000 già indicato per la regolarizzazione urbanistica dell'edificio.



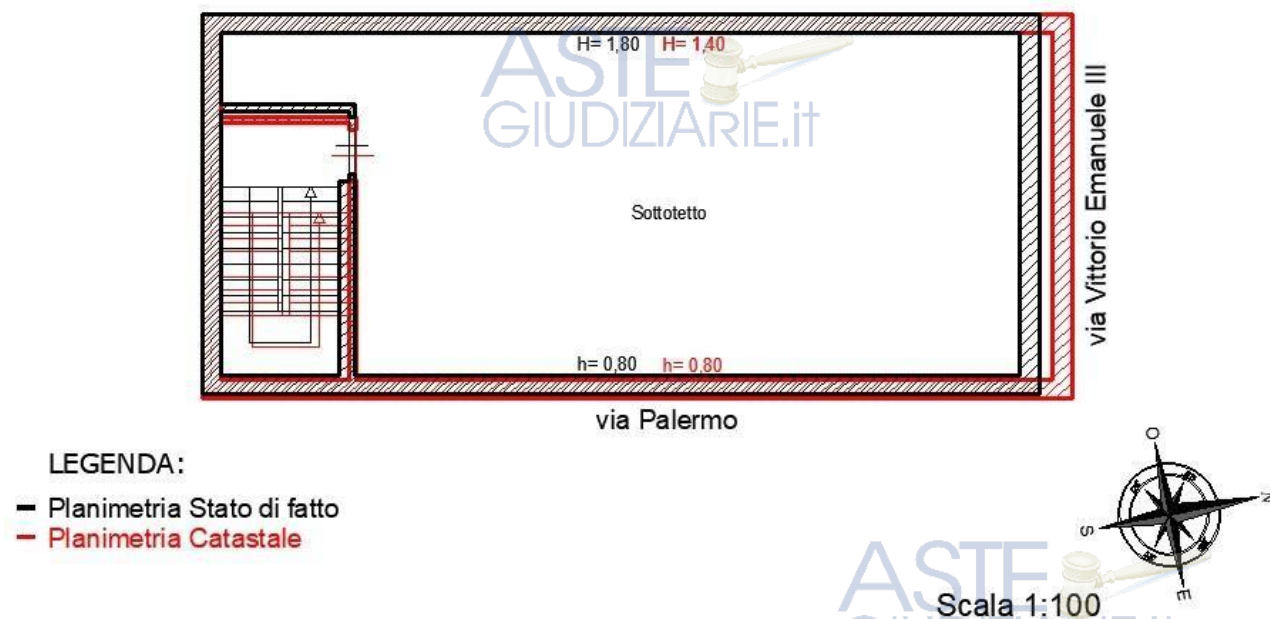
Pianta Piano Primo

(H= 2,94)



Pianta Piano Secondo

(Sottotetto)



QUESITO n. 4: Procedere alla predisposizione di uno schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO 1: Piena proprietà del locale vincolato a parcheggio ubicato al piano

seminterrato dell'edificio sito in Valledolmo, nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dalla via Agrigento al civico n. 1, composto da un unico ambiente allo stato grezzo di circa mq. 201,40, confinante a Sud con la via Agrigento (strada di accesso), a Nord con proprietà Oddo Fedele o aventi causa, ad Ovest con corte esclusiva identificata col sub 9 e ad Est con terrapieno su via Vittorio Emanuele III; è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo al foglio 15, p.lla 522 sub 9 e sub 10 graffati.

L'aggiudicatario:

- dovrà curarsi di ripristinare il grande locale secondo il progetto approvato dal Comune di Valledolmo con Concessione n. 62/1980 del 12.12.1981 attraverso la demolizione del tramezzo elevato al suo interno;

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
1	Magazzino sito a Valledolmo nella via Agrigento n. 1, piano S/1.	1/1	201,40	Foglio 15 part. 522 sub 9-10, Cat. C/2, classe 2.	32.409,29
	A detrarre le spese per la rimessa in pristino e la variazione catastale.				-1.000,00
					31.009,29

LOTTO 2: Piena proprietà dell'unità immobiliare (Cat. Catastale C/1-negozi e/o botteghe), ubicata al piano terra dell'edificio sito in Valledolmo, nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 75, di circa mq. 180,60, composta da un grande ambiente utilizzato come sala di esposizione, un ufficio ed un w.c., confinante a Nord con proprietà Oddo Fedele o aventi causala, a Sud con la via Agrigento, ad Ovest con area libera e ad Est con la via Vittorio Emanuele III; è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo al foglio 15, p.lla 522 sub 2.

L'aggiudicatario:

- dovrà presentare un'istanza di condono ai sensi dell'art. 36 del D.P.R.

380/2001 per la regolarizzazione dell'ampliamento avvenuto in danno all'androne delle scale, per la realizzazione di un w.c. e di un ufficio, il tutto realizzato in assenza di autorizzazione da parte del Comune di Valledolmo;

- dovrà curarsi di presentare la variazione catastale in quanto la planimetria catastale presentata in data 10.04.2002, non è conforme allo stato di fatto rinvenuto dal C.T.U.;
- dovrà farsi redigere la certificazione APE essendone, il locale, sprovvisto.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
2	Attività Commerciale sita a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 75, piano terra.	1/1	180,60	Foglio 15 part. 522 sub 2, Cat. C/1, classe 2.	96.873,84
	A detrarre le spese per la presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e la variazione catastale				- 10.600,00
	Compilazione APE				- 150,00
					86.123,84

LOTTO 3: Piena proprietà dell'appartamento, ubicato al terzo piano dell'edificio sito in Valledolmo, nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 73, di circa mq. 197,00 di superficie commerciale, composto da: cucina-pranzo; soggiorno; un w.c. doccia; cucinino; salone; studio; quattro camere da letto; w.c. bagno; un ripostiglio e disimpegni. Esso confina: a Nord con proprietà Oddo Fedele o aventi causala; a Sud con la via Agrigento; ad Ovest con area libera; ad Est con la via Vittorio Emanuele III; è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Valledolmo al foglio 15, p.lla 522 sub 7.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
----------	---	-------	---------------------------	------------------------------	------------

3	Appartamento sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 73, piano terzo.	1/1	197,00	Foglio 15 part. 522 sub 7, Cat. A/2, classe 3, 8,5 vani	99.066,38
	A detrarre le spese per regolarizzare i lavori interni e per la stesura dell'APE.				- 7.150,00
					91.916,38

LOTTO 4: Piena proprietà dell'appezzamento di terreno ubicato in territorio del Comune di Lercara Friddi, C/da Rinella o Passo Putiaro, distinto in catasto al foglio di mappa n. 21, p.lle 1138 (mq 2.267) e 1139 (mq 72) per complessivi mq 2.339; nell'insieme confinante a Nord con la p.la 634; a Sud con torrente e con le p.lle 1146 ed 1145 di proprietà aliena; ad Ovest con torrente e ad Est con la S.S. 189, indi con la p.la 1162 di proprietà sconosciuta.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
4	Fondo sito a Lercara Friddi nella c.da Rinella o Passo Putiaro.	1/1	2.339	Foglio 21 p.lle 1138 e 1139	11.695,00
	A detrarre i costi di frazionamento delle strade che interessano la p.la 1138.				- 2.000,00
	A detrarre la porzione occupata dalla strada statale 189 Palermo Agrigento, come indicata nell'atto del 04.03.1980 in notaio Grimaldi.				- 4.945,00
					4.750,00

LOTTO 5: Piena proprietà del fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Ingaceci, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.la 262 di mq 4.333, nell'insieme confina a Nord con la p.la 209; a Sud con le p.lle 212 e 216; ad Ovest con la p.la 208 e ad Est con la strada vicinale "Scarria – Castelluccio".

Prospetto riepilogativo della stima:



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
5	Terreno sito in territorio del Comune di Valledolmo nella c.da Ingaceci.	1/1	4.333,00	Foglio 10 p.la 262	6.499,50

LOTTO 6: Piena proprietà del fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Valle di Tratta, distinto in catasto al foglio di mappa n. 3, p.lle 65 e 223 di mq 8.905,00.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
6	Terreno a Valledolmo, c.da Valle di Tratta.	1/1	8.905,00	Foglio 3 p.lle 65 e 223	8.905,00

LOTTO 7: Piena proprietà del fondo sito in territorio del Comune di Valledolmo, C/da Cifiliana, distinto in catasto al foglio di mappa n. 10, p.lle 62/b e 64/b per complessivi mq 3.116, nell'insieme confina a Nord con le p.lle 61 e 63 di proprietà aliena; a Sud con le p.lle 87, 88 e 89; ad Ovest con le p.lle 65 e 66 di proprietà sconosciuta e ad Est con la p.la 303 di proprietà aliena.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
7	Terreno sito in territorio del Comune di Valledolmo nella c.da Cifiliana.	1/1	3.116,00	Foglio 10 p.lle 62/b e 64/b	4.115,80

LOTTO 8: Piena proprietà del fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre un piano sottotetto, sito in Valledolmo, tra la via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, composto: da un vano adibito a cartoleria con retrobottega ed un w.c. al piano terra; da un grande ed unico ambiente con w.c. al piano primo. Il tutto è confinante: a Nord con la via Vittorio Emanuele III, a Sud con il fabbricato di proprietà Guggino o aventi causa, a Ovest con fabbricato di proprietà Russo e Civiletto, e ad Est con la via Palermo. E' riportato in Catasto

Fabbricati del Comune di Valledolmo al foglio 15, p.la 1171 sub 1 (piano terra) e 2 (piano primo). La superficie commerciale è calcolata tenendo conto una sola volta della scala e computando il balcone al 25% della superficie reale.

L'aggiudicatario:

- dovrà presentare un'istanza di condono ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per la regolarizzazione delle opere abusivamente realizzate in difformità al Nulla Osta per Opere Edili n. 53: cambio di destinazione d'uso al piano terra, tranne per la porzione vincolata a parcheggio; variazione degli spazi interni e degli infissi esterni, realizzazione del sotto tetto non abitabile.

Prospetto riepilogativo della stima:

N. lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Superficie commerc. in mq	Estremi catastali aggiornati	Stima Euro
8	Locale adibito ad attività commerciale, urbanisticamente garage, sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 39, piano terra.	1/1	67,50	Foglio 15 part. 1171 sub 1, Cat. C/1 (negozi o bottega)	48.741,75
	Locale al primo piano, urbanisticamente abitazione, sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 39, piano primo, compreso il sotto tetto non abitabile.	1/1	81,90	Foglio 15 part. 1171 sub 2, Cat. C/2 (magazzino)	
	A detrarre le spese per la presentazione dell'istanza ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001.				-12.000,00
					36.741,75

QUESITO n. 5: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.

La ricostruzione che segue è la sintesi dei documenti che il C.T.U. ha potuto raccogliere e di quelli che ha letto nel fascicolo di causa. Giova evidenziare che chi scrive non è un notaio, al quale deve ritenersi demandata questa attività, ma un tecnico e possibili errori nella ricostruzione del dominio debbono

considerarsi fisiologici, atteso che non svolge, ordinariamente, questo mestiere.

➤ Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, ubicate rispettivamente al piano S/1, terra e terzo piano, dell'edificio sito in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 73 e 75, censite in catasto fabbricati al fg. 15 con la p.lla 522 sub 9, 2 e 7, sono state realizzate su un lotto di terreno riconosciuto al fg. 15, p.lla 522 (ex p.lla 19/b) del catasto terreni di Valledolmo, i quali debitori, sig.ri , acquistarono con atto di compravendita del 27.06.1977 in notaio Paolo Toscano, trascritto il 21.07.1977 ai nn. 23993/19613 da potere di ; a quest'ultimo, la particella 522 (ex p.lla 19/b), gli pervenne con atto in notaio Beriza del 30.10.1961, trascritto il giorno 08.11.1961 ai nn. 31359/26054 da potere di.

➤ Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, di proprietà del sig. , costituito da un appezzamento di terreno sito in Lercara Friddi, c.da Rinella o Passo Putiario, distinto in catasto terreni al fg. 21 identificato al fg. 21 p.lle 1138 e 1139 (ex 162), è pervenuto allo stesso con atto di compravendita ai rogiti del notaio A. Grimaldi il 04.03.1980, trascritto il 10.03.1980 ai nn. 9620/7863 da potere di A quest'ultimi l'immobile gli giunse con atto di vendita del 29.06.1978 in notaio Sorrentino e trascritto il 28.07.1978 ai nn. 26509/22185 da potere di L'appezzamento di terreno di cui alla lettera a) dell'atto di pignoramento, sito

in Valledolmo, nella c.da Ingaceci, distinto al catasto terreni al foglio di mappa n. 10, p.lla 262, pervenne al sig. con atto di vendita del 05.03.1953 ai rogiti del notaio Gioacchino Guccione di Alia, trascritto il 03.04.1953 ai nn. 7777/6725 da potere di

Gli immobili di cui alla lettera c) e d) dell'atto di pignoramento, costituiti da due spezzoni di terreno limitrofi, siti in Valledolmo, nella c.da Valle di Tratta, distinti in catasto terreni al foglio di mappa 3 con le p.lle 65 e 223, sono pervenuti al debitore, sig. , con atto di vendita dell'11.11.1957, ai rogiti del notaio Beriza e trascritto il 21.11.1957 ai nn.

27832/24420 da potere dei sig.ri .

- L'immobile di cui alla lettera e) dell'atto di pignoramento, costituito da un appezzamento di terreno sito nel territorio del comune di Valledolmo, prolungamento della via Cesare Battisti, distinto in catasto terreni al fg. 10 con le p.lle 62/b e 64/b, è pervenuto al debitore, sig. ----- con atto del 03.01.1960, in notaio Mario Berizia di Valledolmo, trascritto il 12.01.1960 ai nn. 1222/1021.
- L'immobile di cui alla lettera f) dell'atto di pignoramento immobiliare, costituito da un fabbricato composto da piano terra e primo, sito in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, censito in catasto fabbricati al foglio di mappa 15 p.lla 1171 sub 1 e 2, è stato realizzato sull'area di sedime di un vecchio fabbricato pervenuto al sig. con atto ricevuto dal notaio Gioacchino Guccione, coadiutore del notaio Francesco Pizzuto di Valledolmo il 02.01.1971 e trascritto il 02.10.1971 ai nn. 33375/26204 da potere di.

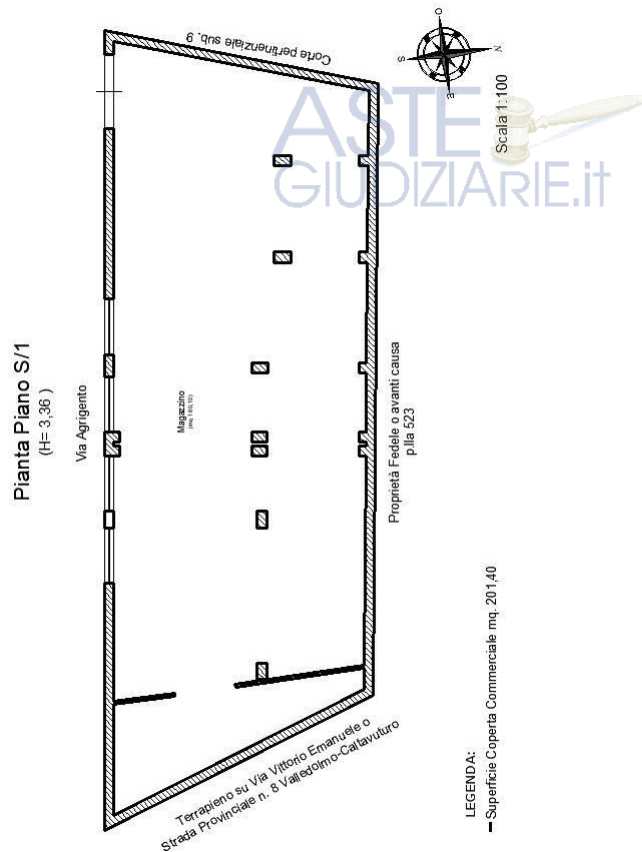
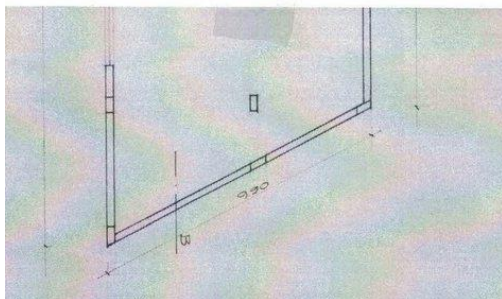
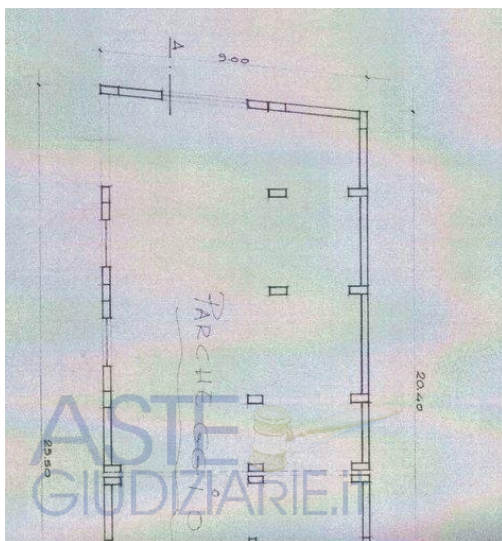
QUESITO n. 6. Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

L'edificio sito tra la Via Vittorio Emanuele III e la Via Agrigento fu costruito a seguito del rilascio dei Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 54 e 55 del 18.04.1978, cui è seguita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 62/1980 del 12.12.1981 ed il Certificato di abitabilità del 04.09.1984, entrambi acclusi al fascicoletto di stima n. 1. Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici approvati emerge:

- con relazione al piano seminterrato, che è stato elevato un tramezzo al fine di ricavare un ripostiglio, tramezzo che potrà essere demolito per ripristinare la regolarità del piano. Il costo è di € 400 e sarà detratto dalla stima.

Pianta Seminterrato approvata dal Comune

Pianta seminterrato stato di fatto



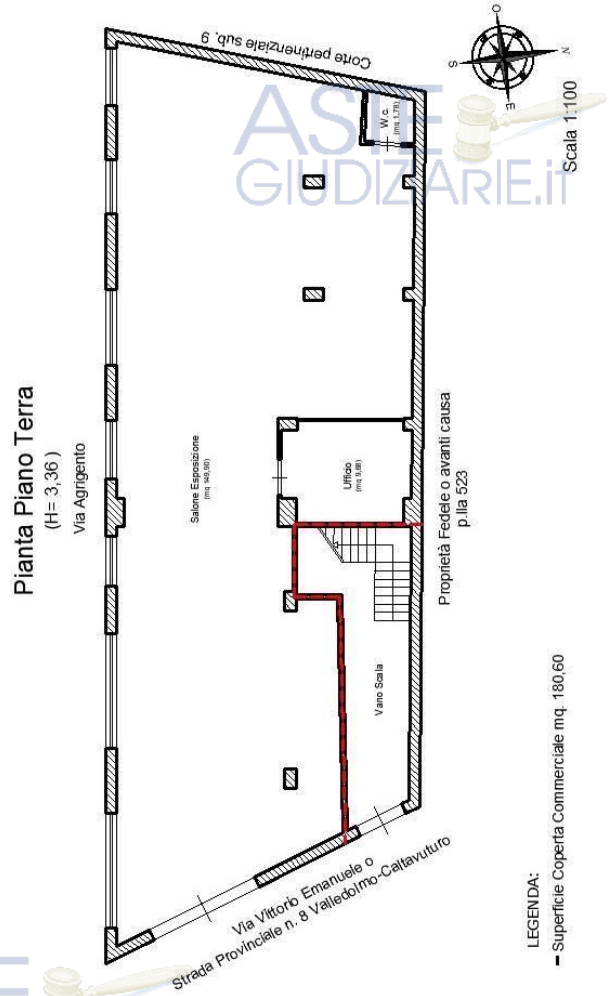
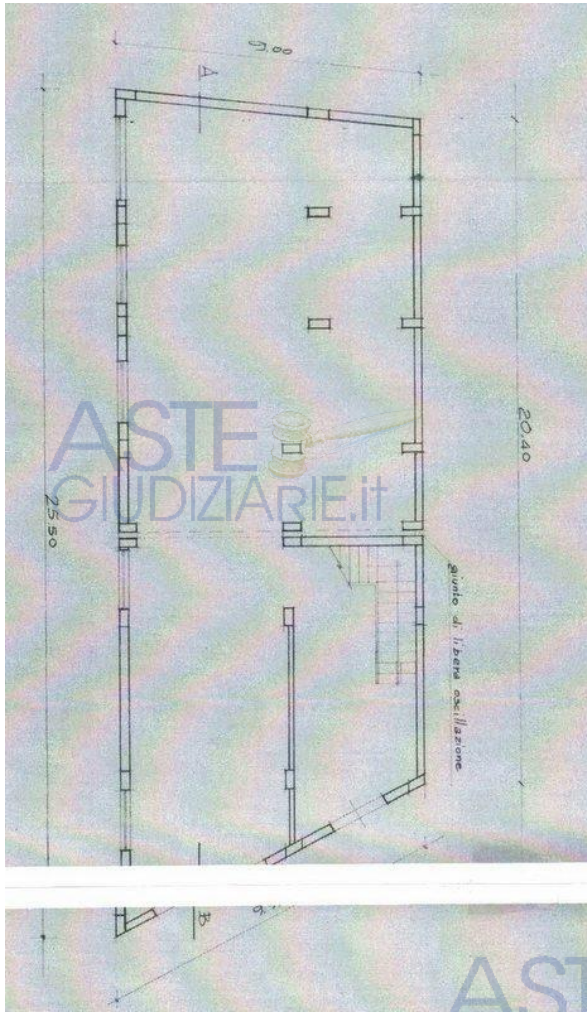
- con riferimento al piano terra, che è stato ampliato verso l'androne delle scale riducendo le dimensioni di quest'ultimo. Al suo interno, inoltre, sono stati ricavati un w.c. ed un piccolo ufficio. L'aggiudicatario dovrà presentare una istanza ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, conformità edilizia, così da regolarizzare siffatti piccoli abusi interni. Il costo complessivo è di € 10.600 e sarà detratto dalla stima.

Pianta Piano Terra approvata dal Comune

Pianta P.T. stato di fatto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

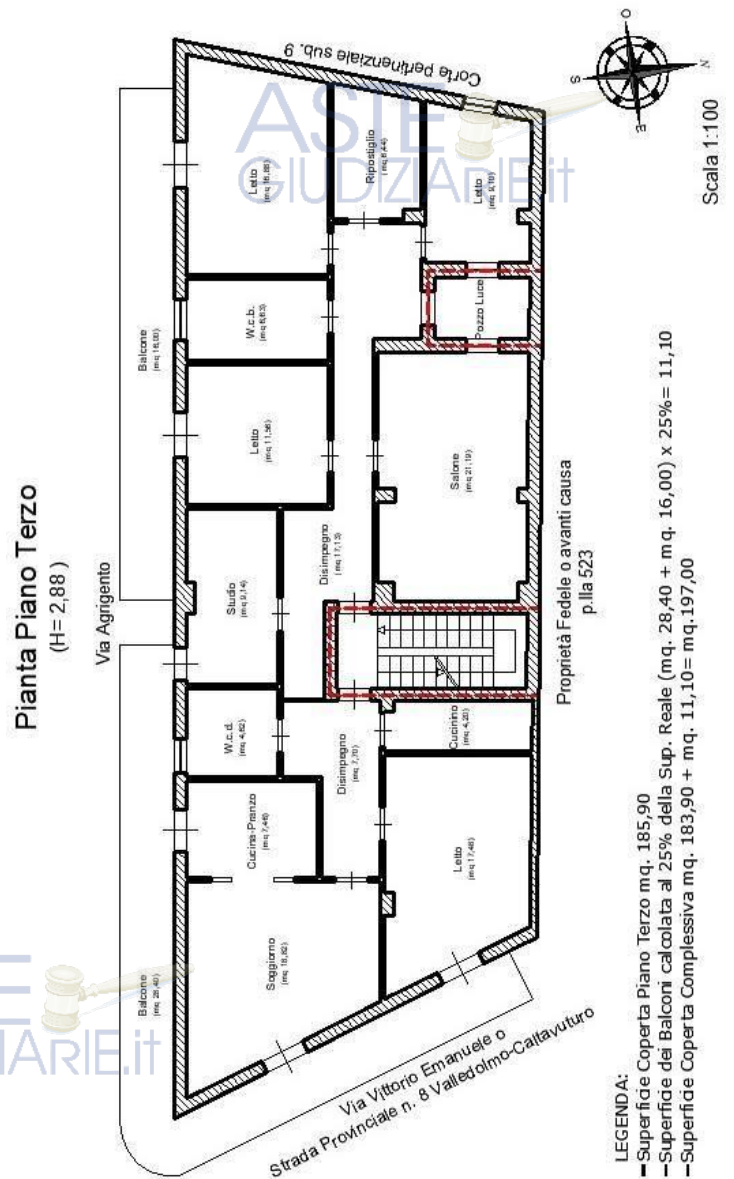
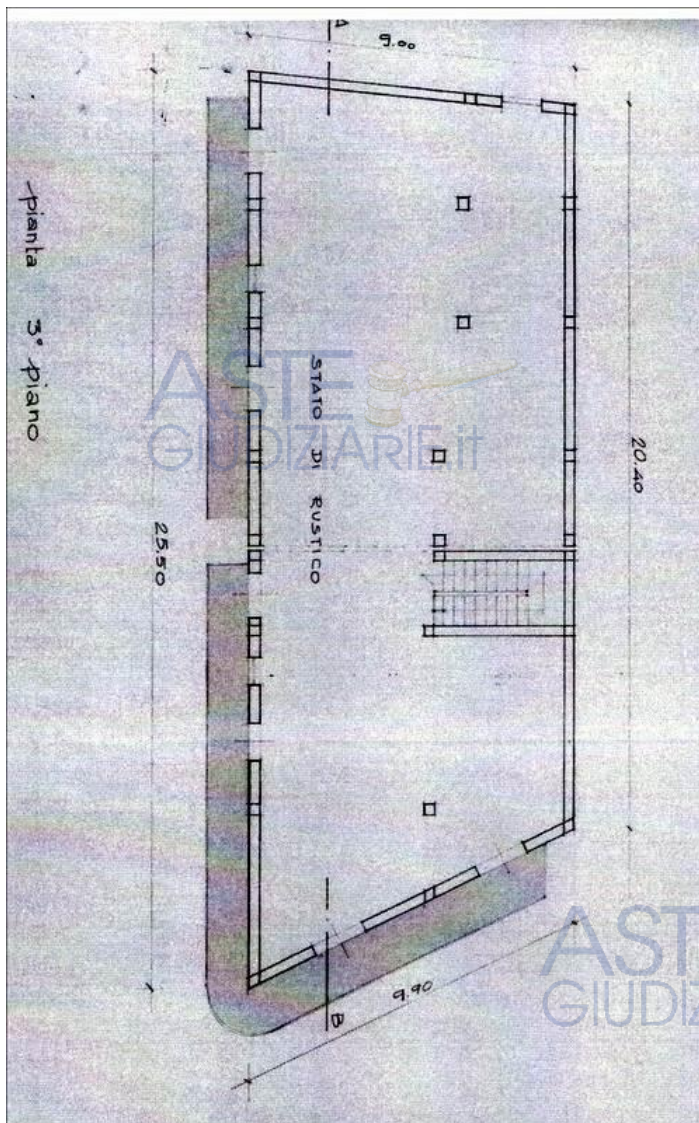


- con riferimento al terzo piano, che l'appartamento è conforme al progetto assentito nella morfologia esterna, ma non nell'interno che è stato totalmente rifinito e completato a differenza di quanto dichiarato nei grafici allegati alla Concessione in Sanatoria che lo definivano allo "stato di rustico".

Pianta Piano 3° approvata dal Comune

Pianta Piano 3° stato di fatto





LEGENDA:

- Superficie Coperta Piano Terzo mq. 185,90
- Superficie dei Balconi calcolata al 25% della Sup. Reale (mq. 28,40 + mq. 16,00) x 25% = 11,10
- Superficie Coperta Complessiva mq. 183,90 + mq. 11,10 = mq. 197,00

Il fabbricato ubicato tra la Via Vittorio Emanuele III e la Via Palermo, composto da due piani fuori terra, oltre il sotto tetto non abitabile, fu realizzato a seguito della emanazione del Nulla Osta per l'esecuzione di opere edili n. 53 del 31.07.1973, prot. 2993. Dalle analisi comparative eseguite in sito è emerso:

- che il piano terra, benché destinato urbanisticamente a garage e nonostante parte della sua superficie sia vincolata a parcheggio (mq 13,16), è stato trasformato in locale commerciale senza i necessari Nulla Osta di rito;
- che il primo piano, urbanisticamente destinato a civile abitazione, è utilizzato a magazzino ed è formato da un unico vano senza tramezzature;
- che il sotto tetto non era previsto ed è stato, invece, realizzato;

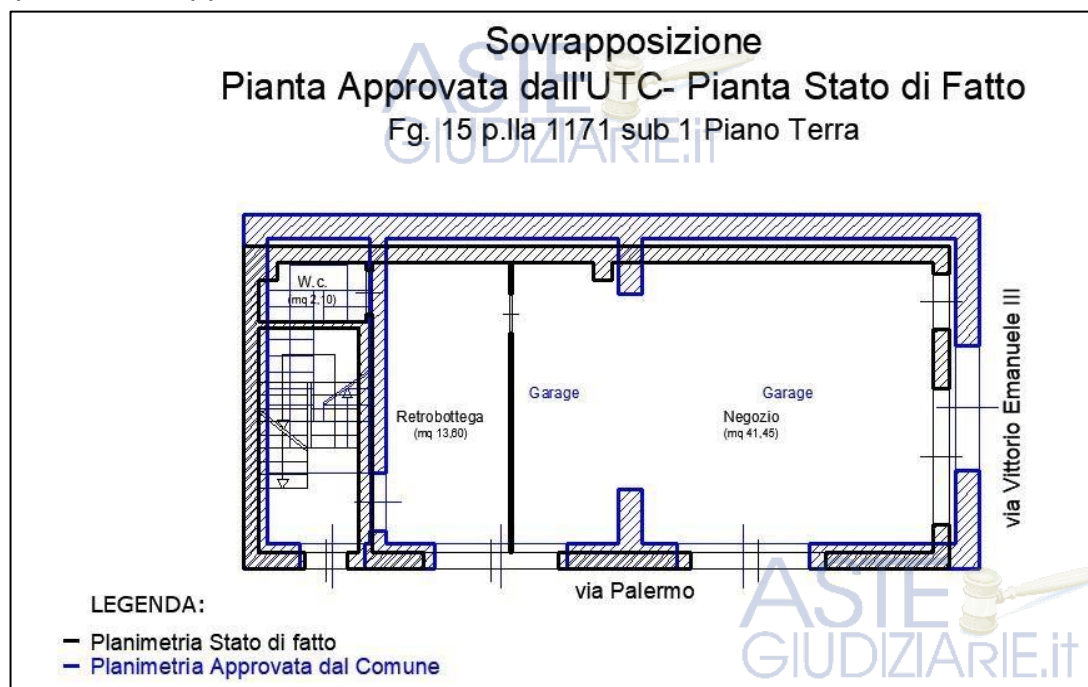
G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

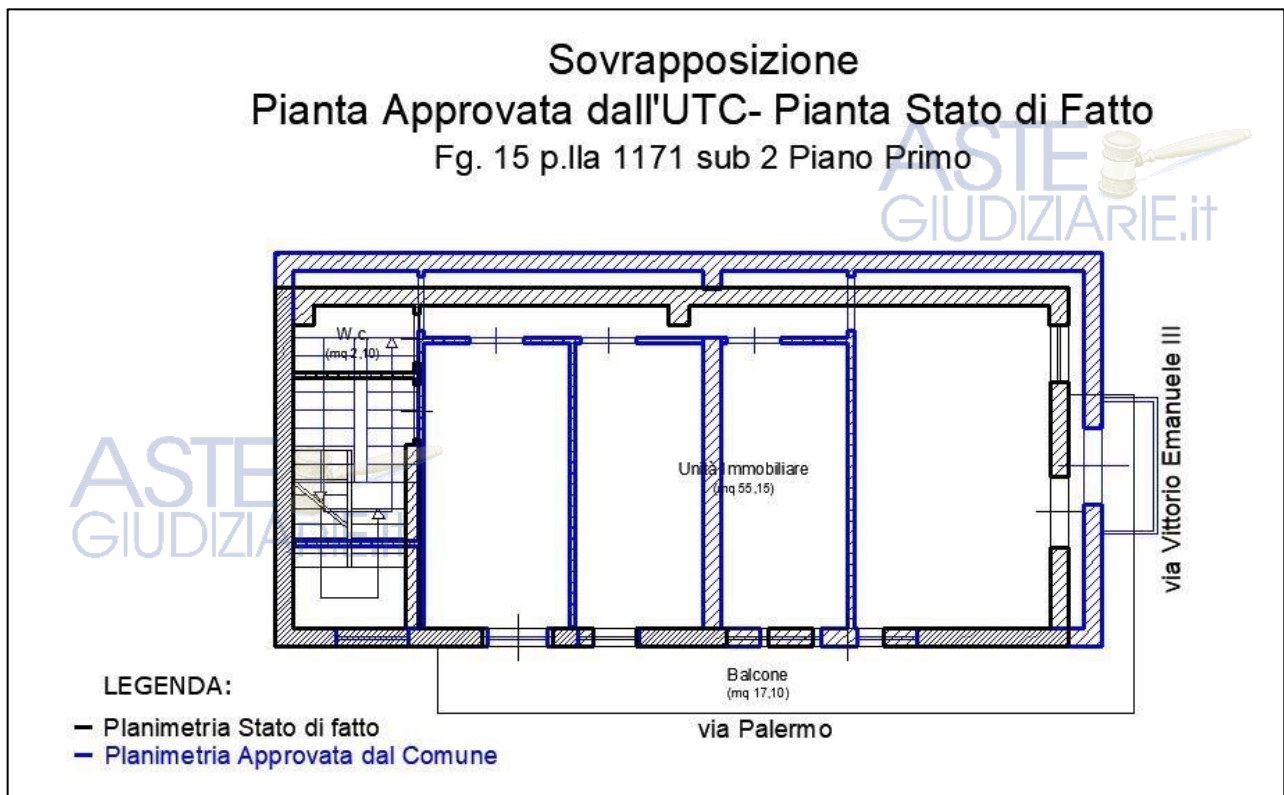
- Pagina 55 di 67 -

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

- che vi è una evidente differenza nella forma dell'edificio, nel senso che quello misurato dal C.T.U. appare più corto e più stretto di circa 50 cm rispetto a quello approvato dal Comune di Valledolmo (si consultino i grafici che seguono);
- che il balcone di primo piano e i serramenti esterni sono diversi, per dimensione e posizione, da quelli assentiti.

L'aggiudicatario dovrà presentare una richiesta ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, o di sanatoria ex legge 326/2003 (le ragioni di credito sono antecedenti all'entrata in vigore della norma) per regolarizzare tutti gli abusi, piccoli o grandi che siano, fin qui elencati. Il C.T.U., comunque, valuterà il piano terra secondo l'attuale destinazione urbanistica, ossia a garage; con relazione al primo piano, benché urbanisticamente destinato ad abitazione, è costretto a stimarlo come magazzino perché quel livello non ha alcuna caratteristica della destinazione edilizia attribuitagli (appartamento). I costi per condonare gli abusi sono pari a circa € 8.000, oltre quelli di un tecnico, circa € 4.000, che dovrà predisporre tutti gli elaborati grafici, relazione, etc. per conseguire il titolo in sanatoria. Seguono le piante sovrapposte che mostrano le differenze.





QUESITO N. 7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Tutti i beni staggiti appartengono, ognuno per la propria quota, ai debitori e/o agli aventi causa. L'appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito nella via Vittorio Emanuele III distinto al fg. 15, p.lla 522 sub 7, è in uso alla sig.ra figlia della debitrice mentre l'unità immobiliare ubicata al piano terra del fabbricato sito nella via Vittorio Emanuele III, distinta al fg. 15 p.lla 1171 sub 1, è in uso al sig. figlio della debitrice. Questi ha consegnato la copia del contratto di locazione del 20.07.2015, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Palermo in data 21.07.2015 al n. 6232 serie 3T (vedi copia del contratto accluso al fascicoletto di stima n. 8).

QUESITO n. 8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca iscritta in data 15.12.1981 ai nn. 46846/4044 e relativa all'atto di mutuo fondiario del 14.12.1981, in notaio Dioguardi, a favore del Banco di Sicilia – Credito Fondiario;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 26.02.1983 ai nn. 7747/586 e 7748/587 in favore del Banco di Sicilia in virtù di due decreti ingiuntivi del 25.02.1983;

- ✓ Ipoteca iscritta in data 05.03.1983 ai nn. 8627/655 in favore della Banca Nazionale delle Comunicazioni in virtù del decreto ingiuntivo del 04.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 05.03.1983 ai nn. 8629/657 e 8629/658 in favore del Banco di Roma in virtù di due decreti ingiuntivi del 04.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 05.03.1983 ai nn. 8629/659 in favore della Banca del Sud in virtù del decreto ingiuntivo del 04.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 08.03.1983 ai nn. 9021/728 in favore della Banca Nazionale del Lavoro in virtù del decreto ingiuntivo dell' 8.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 10.03.1983 ai nn. 9295/755 in favore della Banca Nazionale del Lavoro in virtù del decreto ingiuntivo del 09.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 10.03.1983 ai nn. 9344/765 in favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. in virtù del decreto ingiuntivo del 09.03.1983 (credito per cui è stato eseguito il pignoramento in corso);
- ✓ Ipoteca iscritta in data 18.03.1983 ai nn. 10675/846 in favore della Banca del Popolo in virtù del decreto ingiuntivo del 17.03.1983;
- ✓ Ipoteca iscritta il giorno 11.08.1971 ai nn. 27641/2177 è stata rinnovata il 09.08.1991 ai nn. 35279/5292;
- ✓ Ipoteca iscritta in data 25.08.1971 ai nn. 28856/2284 è stata rinnovata il 14.08.1991 ai nn. 35840/5362.

Trascrizioni:

- Rinnovazione pignoramento immobiliare trascritto il 18.07.1988 ai nn. 23418/31130, trascritto il 24.06.2010 ai nn. 37235/24709 a favore della Island Refinancing s.r.l. contro sul garage posto al piano seminterrato, sul magazzino di piano terra e sugli appartamenti di terzo piano, a destra ed a sinistra salendo le scale, tutti riferiti al fabbricato sito in Via Vittorio Emanuele III, angolo Via Agrigento, distinto al fg. 15 con la p.lla 522, già p.lla 19/B.
- Rinnovazione di pignoramento immobiliare trascritto il 14.05.2010 ai nn. 28989/18676 a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. per le provincie siciliane contro sopra tutti i beni fin

qui descritti, tranne sulla p.lla 634 del fg. 21 del N.C.T. del Comune di Lercara Friddi (si consulti la nota acclusa al fascicolo di causa). La rinnovazione inserisce, tra i beni staggiti, anche il sottotetto del fabbricato sito tra la Via Agrigento e la Via Vittorio Emanuele, fg. 15, p.lla 522 sub 8, ma dall'attenta lettura del primo punto dell'atto di pignoramento, il sotto tetto posto al 4° piano non figura e dunque non è stato stimato. La rinnovazione esclude la p.lla 634 del fg. 21 del Comune di Lercara Frizzi e per questo non è stata valutata.

Nell'edificio sito nella via Vittorio Emanuele III ai civici n. 73 e 75, angolo Via Agrigento, non esiste un regolamento condominiale e, conseguentemente, la trascrizione dello stesso; né sussistono, sopra gli edifici pignorati, provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici.

Resteranno a carico dell'aggiudicatario eventuali domande giudiziali susseguenti al deposito della perizia ed altri pesi o limitazioni d'uso non trascritti e dei quali non si ha avuto contezza durante l'accesso.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura e della presente relazione di stima:

- Iscrizioni ipotecarie;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione dei costi che saranno detratti dalla stima da porre a base d'asta);
- Difformità Catastali (con indicazione dei costi di regolarizzazione e la precisazione che essi saranno detratti dal prezzo di stima).

QUESITO n. 9. Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

Gli immobili pignorati non ricadono su suolo demaniale.

QUESITO n. 10: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dalla lettura della relazione notarile in atti e dall'analisi delle visure catastali relative a ciascun bene oggetto di valutazione, è da escludere che essi siano gravati da censo, livello o uso civico; inoltre non sono emersi gravami di tipo storico-artistico e/o paesaggistico sui beni pignorati. Dall'esame del progetto depositato al comune di Valledolmo relativo al fabbricato ubicato tra la Via

Vittorio Emanuele III e la Via Palermo, distinto al fg. 15 p.lla 1171 sub 1, affiora che una porzione del piano terra, circa mq 13,16, è vincolata a parcheggio (vedi il progetto accluso al fascicoletto di stima n. 8). Del pari, esaminati i grafici che accompagnano la Concessione Edilizia in sanatoria n. 62/80 relativa al fabbricato sito tra la Via Agrigento e la Via Vittorio Emanuele III, viene fuori che l'intero piano seminterrato, p.lla 522 sub 9-10, è vincolato a parcheggio (vedi i documenti acclusi nel fascicoletto di stima n. 1).

QUESITO n. 11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Stante a quanto riferito dal sig. durante una telefonata, i condomini che abitano l'edificio sito tra la Via Vittorio Emanuele III e la Via Agrigento, fg. 15 p.lla 522, non sono costituiti in condominio, inoltre, non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione se non quelle per la pulizia delle scale e la luce che illumina le medesime che dai condomini, a turno, vengono pagate; non vi sono neppure spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; né spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; né procedimenti giudiziari in corso ed attinenti il cespite pignorato.

QUESITO n. 12: Procedere alla valutazione dei beni.

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 di mercato sia recente e conosciuto. 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 C.T.U. si avvale, per la valutazione, dei prezzi pubblicati dall'Agenzia delle

Entrate e più esattamente dall'O.M.I. (si veda la tavola acclusa in allegato n. 4). L'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale. I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- A destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- A destinazione commerciale (negozi);
- A destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- A destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali, magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, nel tentativo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semicentrale, periferica, sub urbana e degradata). Gli uffici provinciali, inoltre, si avvalgono anche della rete costituita dai rapporti di cooperazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni ed ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari. Collaborazione che prevede un'attività operativa sinergica per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare. Sono stati siglati rapporti di collaborazione con le seguenti strutture e organizzazioni:

- FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali;
- FIMAA- Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari;
- CNI- Consiglio Nazionale degli Ingegneri;
- AICI- Associazione Italiana Consulenti Immobiliari;

- Assilea - Associazione Italiana Leasing.

Sono inoltre stati firmati accordi finalizzati allo studio ed alla conoscenza del mercato immobiliare con alcuni istituti di area scientifica, istituti universitari ed enti pubblici quali:

Nomisma;

Fondazione Istituto Guglielmo Tagliacarne;

Tecnoborsa;

Cresme;

Istat;

Econpubblica;

Università Bocconi;

Banca d'Italia.

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata è affidabile ed applicabile al caso di specie. Il C.T.U. ha adottato:

- per il locale seminterrato dell'edificio sito in Valledolmo nella via Agrigento n. 1, il valore di mercato di € 240/mq che ricade all'interno della forbice per i magazzini siti in zona di sviluppo del centro urbano del comune di Valledolmo (si consulti la tabella dei valori OMI acclusa in allegato n. 3);
- per il locale adibito ad attività commerciale, ubicato al piano terra dell'edificio sito in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 75, il valore di mercato di € 800/mq che rientra nella forbice dei valori (min. e max) offerti dalla tabella di stima acclusa in allegato n. 3 e riferita ai negozi ubicati nella zona di sviluppo del centro urbano del comune di Valledolmo;
- per l'appartamento ubicato al terzo piano dell'edificio sito in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III n. 73, il valore di mercato € 750/mq, corrispondente a poco più del massimo per le abitazioni di tipo civile site in zona di sviluppo del centro urbano del comune di Valledolmo (si consulti la tabella dei valori OMI acclusa in allegato n. 3) a motivo delle buone rifiniture e dell'ampiezza;
- per i terreni siti in C/da Passo Putiario, territorio del comune di Lercara Friddi, distinti al Catasto Terreni al fg. 21 p.lle 1138 e 1139, il valore di mercato di € 5,00;
- per i terreni siti in C/da Ingaceci, territorio del comune di Valledolmo, distinti

- al Catasto Terreni al fg. 10 p.lla 262, il valore di mercato di € 1,50;
- per i terreni siti in C/da Valle di Tratta, territorio del comune di Valledolmo, distinti al Catasto Terreni al fg. 3 p.lla 65 e 223, il valore di mercato di € 1,00;
 - per i terreni siti in C/da Cifiliana, territorio del comune di Valledolmo, distinti al Catasto Terreni al fg. 10 p.lla 62/b e 64/b, il valore di mercato di € 1,30;
 - per il fabbricato sito in Valledolmo tra la via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, il valore di € 500/mq, più alto del valore massimo previsto per i magazzini perché possiede una buona posizione ed ha una vocazione di tipo commerciale.

Applica, come da mandato ed al fine di tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, nonché per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, la riduzione minima del 10% del prezzo unitario. Siffatte differenze possono concretizzarsi:

- ✓ nella eventuale mancata ed immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- ✓ nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- ✓ nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- ✓ nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;
- ✓ nel deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne che possano verificarsi tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Tabella sinottica di stima.



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Lotto Unico	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superf. comm.	Valore unitario	Quota	Vetustà	Ass. di garanzia per vizi e spese cond. 10%	Stima complessiva
1	Locale vincolato a parcheggio sito al piano seminterrato dell'edificio ubicato in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dalla via Agrigento n. 1, distinto al catasto urbano al fg. 15, p.lla 522 sub 9-10, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito).	201,40	€ 240,00	1\1	0,75	0,90	€ 32.409,29
	A detrarre la spese di demolizione del tramezzo e la variazione catastale						-€ 1.000,00
					Somma il Lotto 1		€ 31.409,29
2	Locale commerciale ubicato al piano terra dell'edificio sito in Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 75, distinto al catasto urbano al fg. 15, p.lla 522 sub 2, categoria C/1 (negozi e botteghe).	180,60	€ 800,00	1\1	0,745	0,90	€ 96.873,84
	A detrarre le spese di regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, compresa la variazione catastale.						-€ 10.600,00
	A detrarre la spesa per la certificazione APE.						-€ 150,00
					Somma il Lotto 2		€ 86.123,84
3	Appartamento, ubicato al terzo piano, del fabbricato sito a Valledolmo (PA), nella via Vittorio Emanuele III, distinto al Catasto Urbano fg. 15 con la p.lla 522 sub. 7, categoria A/2 (abitazione di tipo civile).	197,00	€ 750,00	1\1	0,75	0,90	€ 99.066,38
	A detrarre la spese per la stesura dell'APE e la sanatoria delle opere interne.						-€ 7.150,00
					Somma il Lotto 3		€ 91.916,38
4	Terreno sito in territorio di Lercara Friddi, c.da Passo Putiario, distinto in Catasto Terreni al fg. 21 p.lle 1138 e 1139.	2.339,00	€ 5,00	1\1			€ 11.695,00
	a detrarre i costi di frazionamento delle strade che interessano la p.lla 1138 ed, eventualmente, la p.lla 634						-€ 2.000,00
	A detrarre la porzione occupata dalla strada statale 189 Palermo-Agrigento come indicata nell'atto del 04.03.1980 in notaio Grimaldi.						-€ 4.945,00
					Somma il Lotto 4		€ 4.750,00

Sommano € 214.199,50

G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Lotto Unico	Descrizione del cespite da porre all'asta	Superf. comm.	Valore unitario	Quota	Vetustà	Ass. di garanzia per vizi e spese cond. 10%	Stima complessiva
						A riportare	€ 214.199,50
5	Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Ingaceci, distinto al Catasto Terreni al fg. 10, p.lla 262.	4.333,00	€ 1,50	1\1			€ 6.499,50
					Somma	il Lotto 5	€ 6.499,50
6	Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Valle di Tratta, distinto al Catasto Terreni al fg. 3, p.lle 65 e 223.	8.905,00	€ 1,00	1\1			€ 8.905,00
					Somma	il Lotto 6	€ 8.905,00
7	Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Cifiliana, distinto al Catasto Terreni al fg. 10, p.lle 62/b e 64/b.	3.166,00	€ 1,30	1\1			€ 4.115,80
					Somma	il Lotto 7	€ 4.115,80
8	Fabbricato sito in Valledolmo, tra via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, distinto in Catasto Urbano al fg. 15 p.lla 1171 sub 1 e sub 2.	149,40	€ 500,00	1\1	0,73	0,90	€ 48.741,75
	a detrarre le spese di regolarizzazione edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.						-€ 12.000,00
					Somma	il Lotto 8	€ 36.741,75
					Somma	Complessiva	€ 270.461,55

QUESITO n. 13. Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

Il pignoramento non ha per oggetto quote indivise. Dalla lettura della relazione notarile in atti e dall'analisi delle visure catastali relative a ciascun bene oggetto di valutazione, si evince:

- il cespite di cui al n. 1 dell'atto di pignoramento (unità immobiliari afferenti l'edificio distinto al fg. 15 con la p.lla 522 sub 9, 2 e 7) sono detenuti dai legittimi proprietari, ovvero i sig.ri , per la quota di 1/4 ciascuno. L'appartamento di terzo piano, sub 7, è in uso alla sig.ra , figlia della debitrice
- il cespite n. 2 dell'atto di pignoramento immobiliare, costituito da un appezzamento di terreno sito nella C/da Rinella o Passo Putiario, territorio del Comune di Lercara Friddi, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n.

21, p.lle 1138 e 1139 (ex 162), appartiene per l'intera quota al sig. ed al momento del sopralluogo era in stato di abbandono.

- il cespite n. 3 di cui all'atto di pignoramento, contrassegnato con le lettere a), c), d), e) ed f), appartengono ciascuno per la propria quota agli eredi del sig. (defunto).

QUESITO n. 14. Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.

I debitori, sig.ri, sono tutti coniugati e in regime di separazione dei beni; mentre i sig.ri sono defunti. I certificati sono acclusi in allegato n. 2.

Riepilogo dei cespiti da mettere in vendita con l'indicazione del valore finale attribuito

Lotto 1: Locale ubicato al piano seminterrato del fabbricato sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dalla via Agrigento n. 1, distinto in catasto al fg. 15 con la p.lla 522 sub 9 e sub 10 graffati: **€ 31.409,29, arrotondato ad € 31.410,00.**

Lotto 2: Locale commerciale ubicato al piano terra del fabbricato sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 75, distinto in catasto al fg. 15 con la p.lla 522 sub 2: **€ 86.123,84, arrotondato ad € 86.125,00.**

Lotto 3: Appartamento ubicato al terzo piano del fabbricato sito a Valledolmo nella via Vittorio Emanuele III, con accesso dal civico n. 73 distinto in catasto al fg. 15 con la p.lla 522 sub 7: **€ 91.916,38, arrotondato ad € 91.900,00.**

Lotto 4: Fondo ubicato in territorio del Comune di Lercara Friddi, C/da Rinella o Passo Putiario, distinto in catasto terreni al foglio di mappa n. 21, p.lle 1138 e 1139: **€ 4.750,00.**

Lotto 5: Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Ingaceci, distinto al Catasto Terreni al fg. 10, p.lla 262: **€ 6.499,50, arrotondato ad € 6.500,00.**

Lotto 6: Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Valle di Tratta, distinto al Catasto Terreni al fg. 3, p.lle 65 e 223: **€ 8.905,00, arrotondato ad € 8.900,00.**



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

Lotto 7: Terreno sito in territorio di Valledolmo, c.da Cifiliana, distinto al Catasto Terreni al fg. 10, p.lle 62/b e 64/b: **€ 4.115,80, arrotondato ad € 4.115,00.**

Lotto 8: Fabbricato sito in Valledolmo, tra via Vittorio Emanuele III e la via Palermo, distinto in Catasto Urbano al fg. 15 p.lla 1171 sub 1 e 2: **€ 36.741,75, arrotondato ad € 36.750,00.**

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo scrivente C.T.U., ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordatagli.

Alla presente relazione sono acclusi gli allegati dal N. 1 al N. 3 ed i fascicoletti di stima dal N. 1 al N. 8.

Trabia, lì 20.02.2018

Il C.T.U.

Arch. Filippo Zerilli

(iscritto al n. 25 dell'Albo dei CTU del Tribunale di Termini Imerese)



G.E.: Dr. Daniele Gallucci - C.T.U.: Arch. Filippo Zerilli

- Pagina 67 di 67 -