

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE  
- Sezione Civile -  
Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 190/08 R.G.Es.

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Claudia Camilleri

Consulente Tecnico d'Ufficio : Ing. Eugenio Piazza



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

- Data di giuramento: 14/10/2010
- Scadenza del termine originario: 27/12/2010
- Nuova scadenza a seguito di concessione della proroga: 25/02/2011

La presente relazione si compone dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. ACCESSO AI LUOGHI.....	pag. 4
3. DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA .....	pag. 5
4. RISPOSTE A CIASCUN QUESITO.....	pag. 6



1. PREMESSA

La \*\*\*\*\* S.p.A., con atto di precetto notificato in data 16/09/2008, ha intimato ai sigg.\*\*\*\*\*, di pagare la somma di € 250.536,14 oltre interessi, competenze e quanto altro riferito al decreto ingiuntivo n. 139/07 emesso il 11/06/2007 e notificato il 03/07/2007. Rimasta disattesa l'intimazione, il 03/10/2008, veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito, le unità abitative ed i terreni ubicati in Castronovo di Sicilia.

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, dott.ssa Claudia Camilleri, con provvedimento del 21/07/2010, nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto, al quale, durante l'udienza del 14/10/2010, gli conferiva i seguenti quesiti da ritenersi ad ogni effetto integrati con il foglio di raccomandazioni contestualmente consegnatogli in copia:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 3) Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante; con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;
- 8) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui ai D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod. In caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85;
- 10) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio);
- 11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 12) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla

procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché "pdf" per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno al numero di vani ed accessori, all'indirizzo, al piano ed al numero di interno);
- 14) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Per il deposito della relazione scritta, il G.E., assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza di determinazione delle modalità di vendita indicato per il 10/02/2011, ossia il 27/12/2010 e successiva proroga fino al 25/02/2011.

## 2. ACCESSO AI LUOGHI

Il C.T.U., a seguito di lettere raccomandate A.R. del 02/11/2010 e successivi rinvii comunicati per fax, convocava l'avvocato \*\*\*\*\*, procuratore della B.N.L. S.p.A., l'avv. \*\*\*\*\* e i sigg.ri \*\*\*\*\* al sopralluogo fissato per il 22/11/2010, alle ore 8,30, presso l'immobile oggetto di stima sito in Piazza San Giovanni n. 2.

Al fine di rispondere ai quesiti posti ha effettuato tre sopralluoghi. Nel primo sopralluogo, del 22/11/2010, aveva la presenza della sig.ra \*\*\*\*\* che lo accompagnava durante la visita del fabbricato oggetto di stima, sito in Piazza San Giovanni n. 2, scattava diverse fotografie ed effettuava il rilievo interno del piano primo, in quanto riscontrava delle difformità rispetto alla planimetria esistente. Veniva fornita dalla sig.ra \*\*\*\*\* copia della concessione edilizia in sanatoria N. 1/10 riferita al piano terra e al piano terzo. Alle ore 12,00 non potendo portare a termine le operazioni di sopralluogo, rinviava le stesse al giorno 4 del mese di dicembre alle ore 8,30. Durante il secondo sopralluogo del 04/12/2010, alla presenza dei signori \*\*\*\*\* , effettuava la visita dei terreni, scattava diverse

fotografie ed effettuava il rilievo con rullina metrica e distanziometro di un fabbricato rurale. Alle ore 12,00 era redatto e sottoscritto il verbale. In data 28/12/2010 effettuava il terzo sopralluogo alla presenza della sig.ra \*\*\*\*\* e di un collaboratore di fiducia del C.T.U.. Dopo aver effettuato una perlustrazione ed ispezione dei luoghi, effettuava un dettagliato rilievo celerimetrico con lo strumento Topcon GPT 3007 al fine di effettuare le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto. Inoltre eseguiva il rilievo interno dei magazzini oggetto di catastazione e scattava diverse fotografie. Alle ore 13,15 erano concluse le operazioni peritali ed era redatto e sottoscritto il verbale.

### 3. DOCUMENTAZIONE RICEVUTA DAL COMUNE DI CASTRONOVO DI SICILIA

A seguito della richiesta di documentazione relativa alla regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di stima, avanzata al Comune di Castronovo di Sicilia il 02/11/2010 prot. n° 9211, il C.T.U. in data 22/11/2010 ha ricevuto le seguente documentazione:

- Copia della Licenza esecuzione lavori edili rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia il 05/04/1974 e dei relativi elaborati grafici (All. 1);
- Copia della Relazione tecnica integrativa & Elaborati grafici allegati alla concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge 724/94 (All. 2);
- Copia della Concessione edilizia in sanatoria N. 1/10 rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia il 15/06/2010 (All. 3);
- Stralcio I.G.M. Scala 1: 25.000, aggiornamento del 1969 con aerofotografie del 1968 (All. 4).

Inoltre a seguito della richiesta di certificato di destinazione urbanistica, avanzata al Comune di Castronovo di Sicilia il 02/11/2010 prot. n° 9212, relativo agli appezzamenti di terreno oggetto di pignoramento, è stata rilasciata in data 28/12/2010 la certificazione ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 art. 18 e successive modifiche ed integrazioni (All. 5) e una nota del settore urbanistica (All. 9).

### 4. RISPOSTE A CIASCUN QUESITO

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma secondo, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, provveda l'esperto ad informare il giudice in ordine alla documentazione mancante o inidonea e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti che seguono); acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

Da verifiche effettuate, il fascicolo per il quale si procede è fornito solo parzialmente della documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, della relazione notarile a firma del Dott. Fabio Gattuso di Cefalù che ricostruisce la storia del dominio e quella catastale dei cespiti, manca, tuttavia, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni che il C.T.U. ha provveduto a richiedere e che acclude in allegato n. 5.

2) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Descrizione sommaria per ciascun bene da porre in vendita secondo la tabella di stima esposta nelle pagine che seguono

Beni appartenenti al sig. \*\*\*\*\* in piena proprietà

Lotto 1 – Fabbricato sito in Castronovo di Sicilia (PA), Piazza San Giovanni n. 2 (Foto 1-2), censito al N.C.E.U. al foglio n. MU particella n. 735 sub. 2, sub. 8, sub. 9 e sub. 11 (All. 6). L'immobile è costituito da 4 elevazioni fuori terra e comprende 4 unità immobiliari, una per ciascun piano. Il sub. 2 che comprendeva i piani 1° e 2°, con la variazione catastale del 30/01/1991 è stato soppresso ed ha originato le seguenti unità immobiliari: sub. 9 piano 1° cat. A/2 classe 3 consistenza 9 vani e sub. 10 piano 2° cat. A/2 classe 3 consistenza 8 vani. Il sub. 8 relativo al piano terra, con la variazione catastale del 12/03/2010 è stato soppresso ed ha originato il sub. 12 piano T cat. C/2 classe 4 consistenza 217 mq. Il sub. 11 è l'unità immobiliare a piano 3° cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani. Il piano terra

è destinato a deposito e confezionamento formaggi (Foto 3-4), gestito dalla \*\*\*\*\* ed è composto dai seguenti locali: carico e scarico merci, disimpegno, spogliatoio, w.c. & anti w.c., zona confezionamento, sosta temporanea merci, disimpegno e da 3 celle stoccaggio. Il piano primo, adibito ad abitazione (Foto 5-6), si compone di un'ampio salone, una cucina, una camera da pranzo, tre camere da letto, tre w.c., due ripostigli, un corridoio, un balcone che si affaccia su Piazza San Giovanni e un terrazzo scoperto che si affaccia su giardino comunale. Il piano secondo è stato venduto dal sig. \*\*\*\*\* , con atto di compravendita del 16/06/2006 Repertorio n. 15984 in notaio Crescimanno Ugo (All. 7), al Sig. \*\*\*\*\* . Infine il piano terzo, adibito ad abitazione, si compone di un'ampio soggiorno, una cucina, due disimpegni, un w.c., due camere da letto, un balcone che si affaccia su giardino comunale ed una terrazza che si affaccia su Piazza San Giovanni (Foto 7-8).

Lotto 2 – Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 26 (All. 8) con:

- la p.lla 61, seminativo di mq 3.840;
- la p.lla 235 è di proprietà di altra ditta (All. 9);
- la p.lla 73, seminativo e pascolo di mq 22.321;
- la p.lla 128, seminativo di mq 2.565;
- la p.lla 211, seminativo di mq 2.880;
- la p.lla 126, seminativo di mq 1.925.

Il terreno identificato con la particella 61 si trova nella contrada Kassar, mentre quello identificato con le particelle 73-128-211-126 si trova in località Santa Caterina, a pochi chilometri del centro abitato di Castronovo di Sicilia, vi si perviene percorrendo la S.P. 36. Le particelle sopra elencate ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi (zona di rispetto).

Lotto 3 – Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in contrada Fanaco, censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 25 con le particelle n. 22-24-43 (All. 10). Tale terreno non era di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* , con atto di compravendita e mutuo agrario notaio Vittorio Barone di Palermo del 14/10/1968 al n. 4925/218

di repertorio, ivi registrato il 28/10/1968 al n. 14819 ed ivi trascritto il 16/10/1968 ai nn. 32880/27091, il Sig. \*\*\*\*\* aveva acquistato le particelle n. 23-44-157-161 del foglio 25. Successivamente, con atto di compravendita e mutuo agrario notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi del 20/12/2007 al n. 17150 di repertorio (All. 11), ivi registrato il 09/01/2008 al n. 269 ed ivi trascritto il 10/01/2008 ai nn. 1290/867, il Sig. \*\*\*\*\* aveva venduto le particelle n. 23-44-157-161 del foglio 25 alla Sig.ra \*\*\*\*\*. Tale bene, pertanto, non sarà stimato.

Lotto 4 – Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 28 (All. 12) con:

- la p.lla 54, seminativo di mq 12.052;
- la p.lla 315, pascolo e seminativo di mq 5.310;
- la p.lla 387 è stata soppressa ed ha originato la p.lla 670, fabbricato rurale;
- la p.lla 74, seminativo e uliveto di mq 1.902;
- la p.lla 228, seminativo di mq 1.420;
- la p.lla 386, sommaccheto di mq 40;
- la p.lla 229, seminativo di mq 1.720;
- la p.lla 75 è stata soppressa ed ha originato la p.lla 669, seminativo di mq 4.256;
- la p.lla 76, seminativo di mq 6.857;
- la p.lla 230, seminativo di mq 780;
- la p.lla 357, seminativo di mq 664;
- la p.lla 443, seminativo di mq 2.128;
- la p.lla 444, seminativo di mq 2.840;
- la p.lla 66, seminativo di mq 1.435;
- la p.lla 67, seminativo di mq 1.336;
- la p.lla 72, seminativo di mq 2.026;
- la p.lla 73, seminativo di mq 1.666;
- la p.lla 324, seminativo di mq 798;
- la p.lla 325, seminativo di mq 587;
- la p.lla 326, seminativo di mq 397;
- la p.lla 383, seminativo di mq 584;



- la p.lla 71 è stata soppressa ed ha originato la p.lla 666, seminativo di mq 2.284 e le p.lle 667-668, fabbricato rurale;
- la p.lla 69 è stata soppressa ed ha originato la p.lla 664, seminativo di mq 3.323 e la p.lla 665, fabbricato rurale;
- la p.lla 384, seminativo di mq 1.640;

Il terreno identificato con le particelle 443 e 444 si trova nella contrada Babalucello, mentre tutte le altre particelle sopra elencate si trovano in contrada Kassar, tale terreno lo si raggiunge percorrendo la S.P. 36. Le particelle 54 e 315 ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi (zona di rispetto). Le particelle 386-443-444-324-66-325-67-326-384 ricadono in zona territoriale omogenea "E", destinate alle attività agricole e zootecniche, nonché a quelle ad esse connesse. Le particelle 383-666 (ex 71)-664 (ex 69)-72-73-228-229-74-669 (ex 75)- 670 (ex 387 F.R.)-76-230-357 ricadono in zone di interesse archeologico.

Beni appartenenti al sig. \*\*\*\*\* in piena proprietà

Lotto 5 – Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 26 (All. 13) con:

- la p.lla 62, seminativo di mq 3.836;
- la p.lla 63, seminativo di mq 3.383;
- la p.lla 64, seminativo di mq 6.120;
- la p.lla 121, seminativo di mq 1.759;
- la p.lla 122, seminativo di mq 48;

Il terreno identificato con le particelle 62-63-64-121-122 si trova in località Santa Caterina, a pochi chilometri del centro abitato di Castronovo di Sicilia, vi si perviene percorrendo la S.P. 36. Le particelle sopra elencate ricadono in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi (zona di rispetto).

Beni appartenenti alla sig.ra \*\*\*\*\* in piena proprietà

Lotto 6 – Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA), censito nel N.C.T. al foglio di mappa n. 39 (All. 14) con:

- la p.lla 53, incolto produttivo di mq 2.165;

➤ la p.lla 254, seminativo di mq 2.850;

Il terreno identificato con le particelle 53-254 si trova in località Kassar, raggiungibile percorrendo la S.P. 36 e ricade in zone di interesse archeologico, dove è consentita, a mezzo di singola concessione solo la costruzione dei fabbricati finalizzati all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica previo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici.

3) Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene (indirizzo, piano, interno, confini e dati catastali) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

#### Corrispondenza tra i dati riportati nel pignoramento ed i beni

Circa i beni appartenenti al Sig. \*\*\*\*\* in piena proprietà:

- Fabbricato sito in Castronovo di Sicilia (PA) in Piazza San Giovanni n. 2, costituito da quattro unità immobiliari, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. MU anziché foglio n. 25 come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento, particella n. 735 mentre in mappa (All. 6) è identificata con la lettera "N" in quanto in passato identificava una chiesa. Il sub. 2 con la variazione catastale del 30/01/1991 è stato soppresso ed ha originato il sub. 9 e il sub. 10. Il subalterno 9 si riferisce al piano 1° per il quale è stata effettuata dal sottoscritto una variazione catastale per rettificare la sagoma dell'u.i. sul versante nord e la diversa distribuzione interna. Il subalterno 10 si riferisce al piano 2° che è stato trasferito, con atto di compravendita del 16/06/2006 rep. n. 15984 in notaio Crescimanno Ugo, al Sig. \*\*\*\*\* (All. 7). Poiché è stato venduto antecedente all'atto di pignoramento immobiliare, pertanto, tale u.i. non sarà stimata. Il sub. 8 con la variazione catastale del 12/03/2010 è stato soppresso ed ha originato il sub. 12 riferito al piano terra, cat. C/2 classe 4 consistenza 217 mq., destinato a deposito e confezionamento formaggi. Il sub. 11 è l'unità immobiliare a piano 3° cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani. Le unità immobiliari oggetto di stima, ovvero, il piano T (sub. 12), il piano 1° (sub. 9) e il piano 3° (sub. 11) a seguito di dichiarazione di successione (All. 22) per la morte del Sig. \*\*\*\*\* in data 21/02/2009, risultano intestate in quota di 1/3 ciascuno ai tre figli \*\*\*\*\*.

- Terreno sito in Castronovo di Sicilia, censito al N.C.T. al foglio di mappa 26, part.lle 61-235-73-128-211-126. La particella 235 non era di proprietà del Sig. \*\*\*\*\*

ma è del Sig. \*\*\*\*\* (All. 9) avendola acquistata con atto pubblico del 24/07/1997 rep. n. 1943 in notaio Crescimanno Ugo, pertanto, non sarà stimata. Le particelle 61-73-128-211-126 non sono ancora state volturate agli eredi di \*\*\*\*\*.

- Terreno sito in Castronovo di Sicilia, sito in contrada Fanaco, censito nel N.C.T. al foglio di mappa 25, particelle n. 22-24-43. Tale bene non sarà stimato perchè i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione. Il Sig. \*\*\*\*\* era proprietario delle particelle n. 23-44-157-161-182 del foglio di mappa n. 25 che con atto di compravendita e mutuo agrario notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi del 20/12/2007 al n. 17150 di repertorio (All. 11), aveva venduto alla Sig.ra \*\*\*\*\*, antecedente all'atto di pignoramento.

- Terreno sito in Castronovo di Sicilia, censito al N.C.T. al foglio di mappa n. 28 particelle n. 54-315-387-74-228-386-229-75-76-230-357-443-443-66-67-72-73-324-325-326-383-71-69-384. Le particelle 75 e 387, a seguito di catastazione del fabbricato rurale sono state soppresse ed hanno originato le particelle n. 669 e 670. Anche le particelle n. 69 e 71 sono state soppresse per catastazione di un'immobile e di un piccolo corpo di fabbrica edificati all'interno di dette particelle ed hanno originato le particelle n. 664-665-666-667-668. Tutte le particelle pignorate del foglio n. 28 non sono ancora state volturate agli eredi di \*\*\*\*\*.

Circa i beni appartenenti al Sig. \*\*\*\*\* in piena proprietà:

Terreno in Castronovo di Sicilia (PA) in località Santa Caterina, censito al foglio di mappa n. 26 particelle n. 62-63-64-121-122, riferisce che il cespite è correttamente indicato.

Circa i beni appartenenti alla Sig.ra \*\*\*\*\* in piena proprietà:

Terreno in Castronovo di Sicilia (PA) in località Kassar, censito al foglio di mappa n. 39 particelle n. 53-254, non risultano in piena proprietà della sig.ra \*\*\*\*\*, ma proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni con il sig. \*\*\*\*\*, marito del debitore.

4) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua

correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Il C.T.U., ha eseguito l'aggiornamento del catasto dell'unità immobiliare a piano primo del fabbricato sito in Castronovo di Sicilia in Piazza San Giovanni, censito al N.C.E.U. al foglio n. MU particella n. 735 sub. 9 (All. 15). Tale aggiornamento è stato necessario per rettificare la sagoma dell'u.i. sul versante nord, in quanto non conforme allo stato dei luoghi e per la diversa distribuzione interna di alcuni vani. Per le altre due unità immobiliari oggetto di stima, una a piano terra sub. 12 e l'altra a piano terzo sub. 11, stante la regolarità catastale, non si sono rese necessarie variazioni, aggiornamenti o correzioni.

È stata eseguita la catastazione dei fabbricati ancora non dichiarati, edificati all'interno delle particelle n. 75, 387, 69 e 71 del foglio di mappa n. 28 del Comune di Castronovo di Sicilia ed è stato redatto dal C.T.U., il tipo mappale approvato il 18/01/2011 con prot. n. 23356/2011 (All. 16) e successivo tipo mappale presentato sostanzialmente per rettificare il soggetto dichiarante e firmatario dello stesso atto d'aggiornamento, approvato il 03/02/2011 con prot. n. 53402/2011 (All. 17).

Le particelle n. 75 e 387 sono state soppresse ed hanno originato le particelle n. 669 e 670. La p.lla 670, trattasi di un magazzino di antica costruzione con annessa vasca nel lato nord (Foto 17-18-19-20), sita in contrada Kassar snc, piano T cat. C/2 cl. 2 cons. 50 mq. sup. cat. 72 mq (All. 18).

Le particelle 69 e 71 sono state soppresse ed hanno originato le particelle n. 664, 665, 666, 667 e 668. Le p.lle 665 e 667, costituiscono un fabbricato di antica costruzione sito in contrada Kassar che comprende n. 3 magazzini e n. 1 abitazione di tipo popolare (Foto 9-10-11-12-13-14). La p.lla 665 comprende: il sub. 1, porzione di magazzino a piano T cat. C/2 cl. 2 cons. 53 mq sup. cat. 59 mq; e il sub. 2, porzione di magazzino a piano T cat. C/2 cl. 2 cons. 12 mq sup. cat. 15 mq (All. 19). La p.lla 667 comprende: il sub. 1, abitazione di tipo popolare costituita da un disimpegno, una cucina, un w.c. e una camera, piano T cat. A/4 cl. 3 cons. 2,5 vani sup. cat. 51 mq; il sub. 2, porzione di magazzino a piano T cat. C/2 cl. 2 cons. 34 mq sup. cat. 38 mq; e il sub. 3, porzione di magazzino a piano T cat. C/2 cl. 2 cons. 71 mq sup. cat. 81 mq (All. 20). La particella 668 (Foto 15-16), trattasi di un piccolo magazzino a piano T cat. C/2

cl. 2 cons. 13 mq sup. cat. 17 mq (All. 21).

5) Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Il piano terra del fabbricato in Castronovo di Sicilia, sito in Piazza San Giovanni n. 2, censito al N.C.E.U. al foglio MU particella 735 sub. 12, utilizzato a titolo di comodato gratuito a deposito e confezionamento formaggi è gestito dalla ditta \*\*\*\*\*.

Il piano primo del suddetto fabbricato, censito al N.C.E.U. al foglio MU particella 735 sub. 9 è in possesso del Sig. \*\*\*\*\* che vi risiede con il nucleo familiare composto da tre persone.

Il piano terzo dello stesso fabbricato, censito al N.C.E.U. al foglio MU particella 735 sub. 11 è in possesso della Sig.ra \*\*\*\*\* che vi risiede da sola.

Tutti gli altri beni oggetto di stima che erano appartenenti al Sig. \*\*\*\*\* in piena proprietà, sono detenuti degli eredi, cioè dai Sig.ri \*\*\*\*\*.

Il terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito nel N.C.T. al foglio 26 part.ile 62-63-64-121-122, è detenuto dal legittimo proprietario Sig. \*\*\*\*\*.

Il terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito nel N.C.T. al foglio 39 part.ile 53-254, è detenuto dai legittimi proprietari Sigg.ri \*\*\*\*\*.

6) Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Il debitore, \*\*\*\*\* è deceduto il [REDACTED]

Il debitore, \*\*\*\*\* è coniugato con la sig.ra \*\*\*\*\* con la quale sono in regime di separazione dei beni.

Il debitore, \*\*\*\*\* , è coniugata con il sig. \*\*\*\*\* con il quale sono in regime di separazione dei beni.

7) Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali), gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

Atti di asservimento urbanistico (vincolo a parcheggio o altro).

Non sono emersi atti di vincolo a parcheggio in danno agli immobili oggetto della presente perizia.

I fabbricati siti nel Comune di Castronovo, censiti al N.C.E.U. con foglio n. 28 p.lle n. 666-667-668-670, ricadono in una zona di interesse archeologico e deve altresì essere chiesto preventivo nulla osta alla Soprintendenza ai beni archeologici per qualsiasi intervento che comporti modificazione dello stato dei luoghi.

8) Riferisca sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per ciascun bene che andrà in vendita, il C.T.U. riferisce dell'esistenza di:

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

Nessuno.

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

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato ricevuto in data 25 maggio 2000 dal Notaio Ugo Crescimanno di Lercara Friddi, iscritta in Palermo il giorno 1 giugno 2000 ai nn. 20535/3094, per un montante di lire 800.000.000 (capitale lire 400.000.000, tasso interesse annuo 15%) a favore del BANCO DI SICILIA S.P.A., con sede in Palermo, domicilio ipotecario eletto in Corso Umberto e Margherita 54-56 Termini Imerese, e contro, in qualità di terzo datore i ipoteca, il predetto \*\*\*\*\* , mentre in qualità di debitore non datore, la \*\*\*\*\* , con sede in Castronovo di Sicilia, relativamente alla piena proprietà delle particelle 735 sub 8 e 735 sub 9 del fabbricato descritto nella certificazione notarile al n. 4); con annotazione del 20 luglio 2000 ai numeri 29510/3180, derivante da atto di quietanza e conferma del 7 giugno 2000 in Notar Ugo Crescimanno di Lercara Friddi;
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, derivante da atto pubblico amministrativo di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, con sede in Palermo, del 14 aprile 2004, iscritta in Palermo il 12 maggio 2004 ai nn. 22197/5557, per un montante di Euro 15.929,04 (capitale Euro 7.964,52), a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO

- RISCOSSIONE TRIBUTI SPA, con sede in Palermo, e contro la predetta \*\*\*\*\* , riguardante la piena proprietà del terreno descritto nella certificazione notarile al n. 10);
- Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, derivante da atto pubblico amministrativo di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, con sede in Palermo, del giorno 8 aprile 2005, iscritta in Palermo il 16 maggio 2005 ai nn. 25374/7764, per un montante di Euro 17.113,78 (capitale Euro 8.556,89), a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SPA, con sede in Palermo, e contro il predetto \*\*\*\*\* , riguardante la nuda proprietà dei subalterni 8, 9, 10, 11 della particella 735; con annotazione del 6 giugno 2006 ai numeri 35653/4275, derivante da restrizione di beni del giorno 6 giugno 2006 di MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA, riguardante bene non inerente;
  - Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Termini Imerese il giorno 11 giugno 2007, iscritta in Palermo il 5 dicembre 2007 ai nn. 78348/19488, per un montante di Euro 310.000,00 (capitale Euro 239.831,66, spese Euro 11.313,65, interessi Euro 58.854,69, tasso interesse annuo 8,18 %), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Palermo via Roma n. 291, e contro, i predetti \*\*\*\*\* , riguardante tutti i beni, con le rispettive quote di appartenenza, così come indicati nella certificazione notarile;
  - Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Termini Imerese il giorno 14 aprile 2008, iscritta in Palermo il 14 maggio 2008 ai nn. 28185/5247, per un montante di Euro 70.000,00 (capitale Euro 51.847,39, spese Euro 5.320,39, interessi Euro 12.832,22, tasso interesse annuo 8,25 %), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Palermo via Roma n. 291, e contro, il predetto \*\*\*\*\* , riguardante, la piena proprietà del terreno descritto nella certificazione notarile al n. 8);
  - Ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile Giudice Unico di Termini Imerese il giorno 14 aprile 2008, iscritta in Palermo il 21 maggio 2008 ai nn. 30120/5624, per un montante di Euro 60.000,00 (capitale Euro 50.794,17, spese Euro 4.634,37, interessi Euro 4.571,46, tasso

interesse annuo 3 %), a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto in Termini Imerese Piazza Duomo n. 1, e contro, il predetto \*\*\*\*\* , riguardante, la piena proprietà dei beni descritti nella certificazione notarile ai n. 4-5-6-7), con indicazione nel quadro "D" della suddetta nota di iscrizione: "la presente ipoteca viene pubblicata in estensione a quella iscritta presso la stessa Conservatoria il 14 maggio 2008 ai nn. 28185/5247. Ai fini della presente iscrizione la BNL elegge domicilio in Termini Imerese, presso la propria agenzia, Piazza Duomo 1/D".

Trascrizioni:

Verbale di pignoramento immobiliare del 7 ottobre 2008, Ufficiale Giudiziario Termini Imerese, trascritto a Palermo il 28 ottobre 2008 ai nn. 63883/42709, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto, come risulta dal quadro "D" della suddetta nota di iscrizione, in Palermo presso lo studio dell'Avv. Abele Aiello, via D.co Costantino n. 5, e contro i predetti \*\*\*\*\* , riguardante tutti i beni, con le rispettive quote di appartenenza, così come indicati nella certificazione notarile.

9) Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.02.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, comma 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, comma 6, della citata L. 47/85.

Il fabbricato sito a Castronovo di Sicilia in Piazza San Giovanni n. 2, distinto al foglio di mappa n. MU con la p.lla n. 735, suddiviso in svariati subalterni, è composto da quattro elevazioni fuori terra. Le prime due elevazioni sono di antica costruzione, edificate prima del 1° Settembre 1967, mentre per poter costruire la terza elevazione fuori terra è stata rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia la "Licenza esecuzione lavori edili" in data 05/04/1974 (All. 1). Per il piano terzo, destinato ad abitazione, realizzato in assenza di



concessione edilizia e per il cambio di destinazione d'uso dei locali di piano terra, da magazzino a deposito e confezionamento formaggi, è stata rilasciata dal Comune di Castronovo di Sicilia la Concessione edilizia in sanatoria n. 1/10 ai sensi della Legge 724/94 – Art. 39 in data 15/06/2010 (All. 3).

I fabbricati rurali (magazzini e abitazione di tipo popolare) che sono stati catastati dal C.T.U., siti nel Comune di Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censiti al N.C.E.U. con il foglio di mappa n. 28 p.lle n. 665-667-668-670, già presenti nelle aerofotografie del 1968 dell'IGM (All. 4), sono stati costruiti prima del 1° Settembre 1967.

Il terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, individuato al foglio n. 26 part.lle n. 61-73-128-211-126-62-63-64-121-122 in località Santa Caterina e al foglio n. 28 p.lle n. 54-315 in località Kassar, ricade in aree destinate a boschi e/o nella fascia di m. 200,00 dai limiti delle zone destinate ai boschi (zona di rispetto), come risulta nelle tavole di P.R.G. approvato con modifiche giusto D.A. Territorio ed Ambiente N° 531/D.R.U. Del 23/12/1999.

Il terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, individuato al foglio n. 28 part.lle n. 386-443-444-324-66-325-67-326-384 in località Kassar, ricade in zona territoriale omogenea "E", destinata alle attività agricole e zootecniche, nonché a quelle ad esse connesse. In questa zona è consentita, a mezzo di singola concessione, la costruzione di tutti i fabbricati e gli impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, nonché la costruzione di fabbricati a carattere residenziale, con le modalità riportate nel certificato di destinazione urbanistica accluso in allegato n. 5.

Il terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia, individuato al foglio n. 28 part.lle n. 383-666(ex 71)-664(ex 69)-72-73-228-229-74-669(ex 75)-76-230-357 e al foglio n. 39 p.lle n. 53-254 in località Kassar, ricade in zona di interesse archeologico. Nelle zone di interesse archeologico, è consentita, a mezzo di singola concessione solo la costruzione dei fabbricati finalizzati all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica previo nulla osta della Soprintendenza ai beni archeologici. Deve altresì essere chiesto preventivo nulla osta alla Soprintendenza ai beni archeologici per qualsiasi intervento che comporti modificazione dello stato dei luoghi, nonché per qualsiasi iniziativa, ancorché soggetta ad autorizzazione o comunicazione, che comporti scavi o

sbancamenti, come ogni lavoro che interessi il sottosuolo.

10) Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise ed esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio).

I beni sono alienabili nelle quote descritte e secondo l'identificazione catastale loro attribuita. Il C.T.U., infatti, ha provveduto a selezionarli in 6 lotti funzionali indipendenti ed autonomi. Non è necessario, pertanto, approntare un progetto di divisione. Tutte le servitù passive ed attive eventualmente esistenti sui fondi e/o sui fabbricati permangono immutate anche dopo la vendita.

11) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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

12) Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) e operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione del bene e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

La stima degli immobili si propone di valutare il suo valore venale, cioè il più probabile prezzo di mercato, che dovrebbe rispondere al punto di incontro fra domanda ed offerta in una libera contrattazione.

I due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico. Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente. Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado

di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire. Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato. Il consulente per eseguire la valutazione si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel primo semestre del 2010 (All. 23). 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 (Centrale/Centro storico, Periferica/Zona sviluppo centro urbano, Suburbana/Zone rurali). E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Il C.T.U., preso atto che il fabbricato sito in Castronovo di Sicilia in Piazza San Giovanni n. 2, censito al N.C.E.U. con il foglio n. MU p.IIa n. 735 sub. 12, sub. 9 e sub. 11, ricade nel centro storico del Comune ed è in buone condizioni, ha adottato:

- per l'unità immobiliare a piano terra (sub. 12) con destinazione ad attività commerciale per il deposito e confezionamento formaggi, in quanto assimilabile a negozio, il valore di € 965/mq, media tra i due valori (min. e max) offerti dalla tabella di stima acclusa in allegato n. 23;
- per le unità immobiliari a piano primo (sub. 9) ed a piano terzo (sub. 11)

con destinazione ad abitazioni civili, il valore di € 775/mq, media tra i due valori (min. e max) indicata dalla tabella di stima per abitazioni civili acclusa in allegato n. 23.

Per i fabbricati rurali (magazzini e abitazione di tipo popolare) siti in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censiti al N.C.E.U. con il foglio n. 28 p.lle n. 665-667-668-670, ricadenti in zona rurale, ha adottato:

- per i tre magazzini identificati con le part.lle n. 665 sub. 1-2 e n. 667 sub. 2-3, il valore di € 260/mq compreso all'interno della forbice (min. 210/mq – max 295/mq) indicata dalla tabella di stima per magazzini;
- per l'unità immobiliare con destinazione ad abitazione di tipo popolare, identificato con la p.lla n. 667 sub. 1, il valore di € 440/mq, media tra i due valori (min. e max) indicata dalla tabella di stima per abitazioni di tipo economico acclusa in allegato n. 23;
- per il locale di deposito identificato con la part.lla n. 668, il valore minimo di € 210/mq tra i due offerti dalla tabella di stima acclusa in allegato n. 23;
- per il magazzino con annessa vasca, identificato con la p.lla n. 670, il valore di € 250/mq compreso all'interno della forbice (min. 210/mq – max 295/mq) indicata dalla tabella di stima acclusa in allegato n. 23.

Circa gli altri beni, da indagini di mercato eseguite presso il territorio di Castronovo di Sicilia e da informazioni ricevute da tecnici (geometri ed agronomi) operanti in zona, il valore dei terreni con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, varia all'interno della forbice min € 1000/Tumolo – max € 2000/Tumolo (1Tumolo = 1.667 mq). Inoltre, il C.T.U., ha esaminato i valori agricoli per regione agraria e tipi di coltura relative alle province siciliane pubblicate dalla stessa Agenzia del Territorio (All. 24).

Pertanto, trovandosi i terreni oggetto di stima tutti nella stessa zona, stante la loro ubicazione e la buona configurazione orografica ed altimetrica con accesso direttamente dalla S.P. 36 e per la presenza di alcuni fabbricati, ha adottato il valore di € 2.000/Tumolo e quindi di € 1,20/mq (€ 2.000/1667 mq).

Infine, ha stilato la sotto riportata tabella di valutazione ove sono indicati: il numero del lotto funzionale, l'identificazione e descrizione del bene, la quota che andrà in vendita, gli estremi catastali, il costo unitario e la valutazione di ciascun lotto funzionale.

13) Corredi la relazione - da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf “ per Adobe Acrobat) o equivalente - di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).



N. lotto	Descrizione del caspite da porre all'asta	Quota stima	Superficie commerciale	Valore unitario	Stima	Stima complessiva
1	Unità immobiliare in Castronovo di Sicilia, Piazza San Giovanni n. 2, adibita ad attività commerciale, censita al N.C.E.U. con il foglio n. MU p.lia n. 735 sub. 12 piano T. di mq 217	1/1	217,00	€ 955,00	€ 209.405,00	€ 209.405,00
	Appartamento in Castronovo di Sicilia, Piazza San Giovanni n. 2, censito al N.C.E.U. con il foglio n. MU p.lia n. 735 sub. 9 piano 1° di mq 253	1/1	253,00	€ 775,00	€ 196.075,00	€ 196.075,00
	Appartamento in Castronovo di Sicilia, Piazza San Giovanni n. 2, censito al N.C.E.U. con il foglio n. MU p.lia n. 735 sub. 11 piano 3° di mq 170	1/1	170,00	€ 775,00	€ 131.750,00	€ 131.750,00
						€ 537.230,00
2	Terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Santa Caterina, distinto al foglio n. 26 p.lie n. 61-73-128-211-126 di mq 33.531	1/1	33.531,00	€ 1,20	€ 40.237,20	€ 40.237,20
						€ 40.237,20
3	Terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Fanaco, distinto al foglio n. 25 p.lie 22-24-43 è stato venduto dal debitore antecedente al pignoramento immobiliare del 07/10/2008. Il bene, pertanto, non sarà stimato.					
4	Terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar e Babelucello, distinto al foglio n. 26 p.lie n. 54-315-74-228-386-229-669-76-230-357-443-444-66-67-72-73-324-325-326-383-666-664-384 di mq 56.045	1/1	56.045,00	€ 1,20	€ 67.254,00	€ 67.254,00
	Fabbricato composto da n. 3 magazzini, sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito al N.C.E.U. Con il foglio n. 28 p.lie n. 665 sub. 1-2 e n. 667 sub. 2-3 di mq 194	1/1	194,00	€ 260,00	€ 50.440,00	€ 50.440,00
	Fabbricato con destinazione d'uso ad abitazione di tipo popolare sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito al N.C.E.U. Con il foglio n. 28 p.lia n. n. 667 sub. 1 di mq 50	1/1	50,00	€ 440,00	€ 22.000,00	€ 22.000,00
	Locale di deposito sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito al N.C.E.U. Con il foglio n. 28 p.lia n. n. 668 di mq 17	1/1	17,00	€ 210,00	€ 3.570,00	€ 3.570,00
	Magazzino con annessa vasca sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censito al N.C.E.U. Con il foglio n. 28 p.lia n. n. 670 di mq 72	1/1	72,00	€ 250,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
						€ 161.264,00
5	Terreno sito in Castronovo di Sicilia in località Santa Caterina, distinto al foglio n. 26 p.lie n. 62-63-64-121-122 di mq 15.146	1/1	15.146,00	€ 1,20	€ 18.175,20	€ 18.175,20
						€ 18.175,20
6	Terreno sito in Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, distinto al foglio n. 39 p.lie n. 53-254 di mq 5.015	1/1	5.015,00	€ 1,20	€ 6.018,00	€ 6.018,00
						€ 6.018,00
						<b>TOTALE</b>
						<b>€ 762.924,40</b>

Riepilogo dei cespiti da mettere in vendita:

N. lotto	Descrizione del cespite da porre all'asta
1	<p>Unità immobiliare sita in Castronovo di Sicilia (PA) in Piazza San Giovanni n. 2 a piano terra, adibita ad attività commerciale, in catasto al foglio n. MU p.lla n. 735 sub. 12 cat. C/2 classe 4 consistenza 217 mq</p> <p>Appartamento sito in Castronovo di Sicilia (PA) in Piazza San Giovanni n. 2 a piano primo, adibito a civile abitazione, in catasto al foglio n. MU p.lla n. 735 sub. 9 cat. A/2 classe 3 consistenza 9,5 vani</p>
	<p>Appartamento sito in Castronovo di Sicilia (PA) in Piazza San Giovanni n. 2 a piano terzo, adibito a civile abitazione, in catasto al foglio n. MU p.lla n. 735 sub. 11 cat. A/2 classe 3 consistenza 6 vani</p>
2	<p>Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in località Santa Caterina, in catasto al foglio di mappa n. 26 p.lla 61 seminativo di mq 3.840, p.lla 73 seminativo e pascolo di mq 22.321, p.lla 128 seminativo di mq 2565, p.lla 211 seminativo di mq 2880, p.lla 126 seminativo di mq 1925</p>
3	<p>Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in contrada Fanaco, in catasto al foglio di mappa n. 25 particelle n. 22-24-43. <u>Tale bene non è stato stimato perchè venduto dal debitore in data 20/12/2007, antecedente al pignoramento immobiliare</u></p>
4	<p>Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in contrada Kassar e in contrada Babalucello (p.lle 443 e 444), in catasto al foglio di mappa n. 28 p.lla 54 seminativo di mq 12.052, p.lla 315 pascolo e seminativo di mq 5.310, p.lla 74 seminativo e uliveto di mq 1.902, p.lla 228 seminativo di mq 1.420, p.lla 386 sommaccheto di mq 40, p.lla 229 seminativo di mq 1.720, p.lla 669 seminativo di mq 4.256, p.lla 76 seminativo di mq 6.857, p.lla 230 seminativo di mq 780, p.lla 357 seminativo di mq 664, p.lla 443 seminativo di mq 2.128, p.lla 444 seminativo di mq 2.840, p.lla 66 seminativo di mq 1.435, p.lla 67 seminativo di mq 1.336, p.lla 72 seminativo di mq 2.026, p.lla 73 seminativo di mq 1.666, p.lla 324 seminativo di mq 798, p.lla 325 seminativo di mq 587, p.lla 326 seminativo di mq 397, p.lla 383 seminativo di mq 584, p.lla 666 seminativo di mq 2.284, p.lla 664 seminativo di mq 3.323, p.lla 384 seminativo di mq 1.640.</p> <p>Fabbricati rurali costituiti da magazzini e un'abitazione, siti nel Comune di Castronovo di Sicilia in contrada Kassar, censiti al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 28 p.lla 665 sub. 1 e sub. 2 magazzini; p.lla 667 sub. 1 abitazione popolare, sub.2 e sub. 3 magazzini; p.lla 668 magazzino; p.lla 670 magazzino.</p>



5	Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in località Santa Caterina, in catasto al foglio di mappa n. 26 p.lla 62 seminativo di mq 3.836, p.lla 63 seminativo di mq 3.383, p.lla 64 seminativo di mq 6.120, p.lla 121 seminativo di mq 1.759, p.lla 122 seminativo di mq 48
6	Terreno sito nel Comune di Castronovo di Sicilia (PA) in contrada Kassar, in catasto al foglio di mappa n. 39 p.lla 53 incolto produttivo di mq 2.165, p.lla 254 seminativo di mq 2.850

14) Estragga reperto fotografico - anche in formato digitale - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

In calce alla relazione la S.V. troverà il CD con all'interno la copia della relazione, della parcella, delle lettere di convocazione e di tutte le fotografie in formato JPEG.

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

Trabia, lì 24/02/2011

Il C.T.U.  
Ing. Eugenio Piazza

Alla presente sono acclusi gli allegati dal n. 1 al n. 24 e la parcella con nota spese.