
TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
Sezione Esecuzioni

Causa: *Banco di Sicilia S.p.A. - Credito Fondiario - in persona del Prof. Berardino Libonati Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale rappresentante, elettivamente domiciliato in Termini Imerese presso la sede del B.d.S.*

Contro: *Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx, domiciliati in Alimena.*

Ruolo: *101/1997 R.E.*

Giudice delle Esecuzioni: *Dott. Federico CIMO'.*

Consulente Tecnico d'Ufficio: *Arch. Filippo ZERILLI.*

◆◆◆ ◆◆◆◆ ◆◆◆

PREMESSA:

Il Banco di Sicilia S.p.A., con atto di precetto notificato in data 13.02.1997 ha intimato al Sig. Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx, di pagare la somma totale di £ 689.870.515, oltre interessi, competenze e quanto altro in riferimento al contratto di mutuo di credito fondiario dell'1.08.1984 rogato in Palermo dal notaio Leoluca Crescimanno. Rimasta disattesa l'intimazione, il 29.04.1997 veniva notificato loro l'atto di pignoramento immobiliare con l'obbligo di non sottrarre, quale garanzia del credito, le unità immobiliari site in abitato di Alimena.

Nomina del C.T.U ed esposizione dei quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari con provvedimento del 13.06.2001 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto che giurava nell'udienza del 13.11.2001, durante la quale gli conferiva l'incarico di esperire tutti gli accertamenti per rispondere ai seguenti quesiti:

1. Accerti se gli estremi indicati nell'atto di pignoramento sono sufficienti ad identificare gli immobili pignorati;
2. Indichi i dati catastali aggiornati e, se trattasi di immobile non censito, produca gli estremi di denuncia al Catasto;
3. Controlli la provenienza e l'attuale intestazione dei beni;
4. Specifichi le ipoteche e i pignoramenti che gravano su detti beni;
5. Effettui la descrizione e l'identificazione dei beni per la vendita, descrivendo le coerenze ed allegando la planimetria, e se del caso, i rilievi fotografici;
6. Indichi se, qualora oggetto del pignoramento sia una sola quota, il bene sia divisibile e consentisse la formazione di unità abitative che possano ritenersi tali in base ai regolamenti edilizi e d'igiene vigenti;
7. Determini il valore di mercato dei beni pignorati con stretto riferimento ai limiti in cui sono colpiti dal pignoramento, esponendo gli elementi ed i criteri di stima adottati;
8. Predisponga le domande di voltura e le schede INVIM, che il C.T.U. avrà cura di fare sottoscrivere al debitore. Per detto incarico il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine di centoventi giorni, per depositare il fascicolo di consulenza e rinviava all'udienza del 06.11.2002.

Sopralluogo e verbale

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettera raccomandata del 17.11.2001 convocava l'Avvocato Gioia ed i Sigg. XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX per un sopralluogo da effettuarsi nella mattinata del giorno 27 Novembre 2001, dando loro appuntamento presso l'ingresso del Municipio di Alimena. In data 24.11.2001, il C.T.U. riceveva un telegramma dal Sig. XXXXXXXXXXX, il quale chiedeva un posticipo delle operazioni peritali perché impegnato in

una udienza presso il Tribunale di Termini Imerese, sezione staccata di Cefalù. Con telegramma del 30.11.2001, il C.T.U. riconvocava gli esecutati per il giorno 6.12.2001; stranamente i telegrammi non venivano recapitati e tornavano al mittente. Il giorno 1.12.2001 il Sig. XXXXXXXXXXX telefonava manifestando la sua disponibilità per il giorno 10.12.2001. Così, il giorno 10 di Dicembre, alle ore 9,30, sul sito concordato, presente soltanto il Sig. XXXXXXXXXXX, il consulente ha aperto le operazioni peritali.

Alla costante presenza dell'intervenuto eseguiva una disanima dei documenti allegati al fascicolo di produzione chiedendo chiarimenti ed informazioni, poi si portava sui luoghi per effettuare una ricognizione esterna del fabbricato. Il Sig. XXXXXXXXXXX comunicava che della costruzione si era sempre occupato il fratello, il quale proprio in quei frangenti si trovava ricoverato per sopravvenuto infarto al miocardio. Esibiva certificato. Il C.T.U., preso atto della situazione rinviava la prosecuzione delle operazioni a quando il Sig. XXXXXXXXXXX si fosse rimesso. In data 5.03.2002, alle ore 9,30, previo accordi telefonici, il C.T.U. ritornava ad Alimena ed in compagnia del Sig. XXXXXXXXXXX effettuava un sopralluogo al piano terra dell'edificio di Via provinciale Resuttano - Alimena. Alle ore 11,15 veniva redatto il verbale che letto veniva sottoscritto. Di poi, il giorno 3 Aprile, previo accordi telefonici, il C.T.U. ed il Sig. XXXXXXXXXXX tornavano sui luoghi per eseguire l'ispezione delle unità abitative e dei magazzini. Alle ore 10,30 veniva redatto il verbale che letto e confermato era sottoscritto.

Risultati degli accertamenti

In merito alle domande poste, il C.T.U. è nelle condizioni di sottoporre alla c.a. del Sig. Giudice quanto appresso:

Punto 1) ESTREMI ATTO DI PIGNORAMENTO:

- **In ordine al quesito posto ed in riferimento al punto 1 dell'Atto di pignoramento** (*Ampio vano terrano, esteso mq 72, sito in Alimena, Via Provinciale Alimena - Resuttana, confinante con altri immobili della Sig.ra XXXXXXXXXXXX da più lati e vano scala, catastato alla partita 2114 N.C.E.U. di Alimena, foglio di mappa 15, particella 251/3*) **fa rilevare che l'unità immobiliare è correttamente indicata. Tuttavia ha una superficie di mq 62 e non 72, come si evince dalla visura catastale allegata e dalle misurazioni effettuate dal C.T.U. Giova segnalare che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**
- **In merito al punto 2 dell'Atto di pignoramento** (*appartamento di piano terra, esteso mq 134 sito in Alimena, Via Provinciale Alimena - Resuttana, composto da un salone, una stanza, una stanzetta, w.c. ed ingresso, confinante con proprietà della defunta Sig.ra XXXXXXXXXXXX Agata da più lati e con vano scala, catastato alla partita 2114 N.C.E.U. di Alimena, foglio di mappa n. 15, particella 251/7*) **fa rilevare che l'unità immobiliare è esattamente indicata, tuttavia trattasi di un grande magazzino e non di un appartamento. In atto è locata alla Telecom che vi ha installato una centrale non presidiata. Giova segnalare che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**

- **Circa il punto 3 dell'Atto di pignoramento** (*appartamento primo piano, a sinistra salendo la scala "A", sito in Alimena, Strada Provinciale Alimena - Resuttana, esteso mq 115, confinante con Strada Provinciale Alimena - Resuttano, proprietà coniugi xxx, proprietà di defunta Xxxxxxxxxx ed area condominiale, catastato all'art. 2114 N.C.E.U., foglio di mappa 15, particella 251/11*) **fa rilevare che l'appartamento è esattamente individuato. Il C.T.U. non ha potuto effettuare l'accesso perché il conduttore risulta emigrato. La stima sarà eseguita per similitudine. Giova segnalare che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**
- **In ordine al punto 4 dell'Atto di pignoramento** (*appartamento porta di fronte a destra salendo la scala "B", esteso mq 182, sito in Alimena, Strada Provinciale Alimena - Resuttano, al piano secondo, confinante con area condominiale, vano scala, proprietà coniugi xxxx e appartamento segnato come 2B e proprietà Xxxxxxxxxx , catastato all'art. 2114 N.C.E.U., al foglio di mappa 15, particella 251/18*) **osserva che l'appartamento è giustamente individuato. E' opportuno segnalare che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**
- **In ordine al punto 5 dell'Atto di pignoramento** (*appartamento a destra salendo la scala "A", esteso mq 100, sito in Alimena, strada Provinciale Alimena - Resuttano, al terzo piano, confinante con*

appartamento indicato come 3A del condominio, vano scala, proprietà Xxxxxxxxxx, vano scala, area condominiale ed appartamento 3C, catastato all'art. 2114 N.C.E.U., foglio di mappa 15, particella 251/16) **osserva che l'appartamento è bene individuato. E' opportuno avvisare che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**

- **In merito al punto 6 dell'Atto di pignoramento** (*appartamento a destra salendo la scala "B", esteso mq 94, al piano terzo, sito in Alimena, strada Provinciale Alimena - Resuttano, confinante con area condominiale e vano scala, appartamento 3C, vano scala e proprietà Xxxxxxxxxx, catastato all'art. 2114 N.C.E.U., foglio di mappa 15, particella 251/20)* **osserva che l'appartamento non è del tutto bene indicato. Infatti, la scala non è la "B" come segnato, ma la "A", terzo piano, appartamento a destra salendo. E' opportuno ribadire che l'intera area su cui sorge il fabbricato in parola, fg. 15 p.lle 251/b e 247 (quindi tutte le unità immobiliari ivi ricadenti), è annoverata, come bene pignorato, nella Esecuzione n. 102/1997, pertanto i due fascicoli dovrebbero essere riuniti.**

Punto 2) DATI CATASTALI AGGIORNATI

Il Sig. G.E. può visionare in allegato n. 7 tutte le certificazioni relative agli immobili oggetto di pignoramento che il C.T.U. ha richiesto ed ottenuto dall'Ufficio del Territorio di Palermo.

Punto 3) PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

Il consulente riferisce che gli immobili sono pervenuti agli esecutati per successione testata della Sig.ra Xxxxxxxxxx (madre)

deceduta il 17.06.1991, regolata da testamento olografo, attivato e pubblicato con verbale in Notaio L. Scoma di Palermo dell'11.11.1991, trascritto il 3.12.1991 ai 56667/43213, giusta denuncia n. 476 vol. 391 presentata all'Ufficio Successioni di Petralia Sottana il 17.12.1991. Alla *de cuius* per averli costruiti su di un lotto di terreno identificato al foglio n. 15 con le p.lle 247 e 251/b, pervenute per successione legittima al padre Xxxxxxxx, apertasi ad Alimena il 24.02.1952, den, 33, vol. 294, presentata all'Ufficio Registro di Petralia Sottana il 2.07.1952 e per successiva adozione fattane con atto di divisione in Notaio F.sco Catania di Palermo, trascritto il 16.12.1954 ai nn. 31911/31913 - 28163/28165.

Punto 4) IPOTECHE E PIGNORAMENTI

Dall'esame dei registri giacenti presso la Conservatoria Immobiliare di Palermo, lo scrivente ha potuto rilevare che sui beni in parola e sul suolo ove è stato costruito il fabbricato, oltre alle ipoteche descritte ed indicate nella relazione notarile a firma notaio Oreste Morello, gravano:

- 1) Trascrizione in data 14.06.1991 ai nn. 25961/19583, in favore dei **Sigg. Sxxxxxxx, di citazione dell'1.06.1991 emessa dal Tribunale di Palermo per il trasferimento di mq 72 di terreno in Alimena Via Resuttana, della p.lla 251 che va frazionata, contro Xxxxxxxx .**
- 2) Trascrizione in data 1.04.1995 ai nn. 12413/94442 a favore dei **Sigg. xxxxxx, di citazione del 17.02.1995 emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Termini Imerese contro Xxxxxxxx , Xxxxxxxx e Xxxxxxxx in riferimento alla p.lla 251;**
- 3) Trascrizione del 26.05.1997 ai nn. 18377/13329 a favore del Banco di Sicilia, del verbale di pignoramento del 29.04.1997 n. 126 contro

Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx sugli appartamenti sopra descritti e per il quale si procede;

- 4) Trascrizione in data 29.05.1997 ai nn. 18787/13630, in favore del Banco di Sicilia, del verbale di pignoramento del 29.04.1997 n. 127, contro Xxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx sul terreno su cui sorge l'edificio (p.lle 247 e 251/b) di cui fanno parte gli appartamenti indicati nel pignoramento;
- 5) Trascrizione in data 11.11.1998 ai nn. 35892/29223 in favore del B.d.S., di rettifica del verbale di pignoramento del 29.04.1997 n. 127, in cui era stato erroneamente riportato il cognome Xxxxxxxxxx, contro Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx;
- 6) Trascrizione in data 13.11.1998 ai nn. 36201/29442 in rettifica del pignoramento del 29.04.1997, n. 126 contro Xxxxxxxxxx xxxx per errata indicazione del sub 2 piuttosto che sub 11.

Sarebbe opportuno verificare l'oggetto delle cause di cui ai punti 1 e 2, poiché potrebbe trattarsi di regolamento di confine o di illecita detenzione di terreno. Se così fosse, occorrerebbe accertare se parte del fabbricato, e con esso le unità immobiliari pignorate, ricadano o meno sull'area oggetto dei contenziosi.

Punto 5) DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il C.T.U. ha ritenuto utile stimare i beni singolarmente, poiché essi si configurano come unità immobiliari a se stanti, dotati di autonomia e di indipendente funzionalità. Nelle planimetrie allegate, il G.E. potrà verificare la composizione e l'estensione di ciascuna di esse.

Il fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima si trova proprio all'ingresso della città di Alimena. E' stato realizzato a seguito del rilascio delle Concessioni Edilizie datate: 20.07.1978; 24.09.1984 (variante); 15.11.1986 (2^ variante). Successivamente è

stata presentata una terza richiesta di variante, approvata dalla Commissione edilizia in data 17.12.1987, verbale N. 61, ma la richiedente non ha dato seguito alla integrazione di documenti per come formulato dalla medesima Commissione. In data 2.07.1993 il comune comunicava alla ditta che la richiesta di 3^a variante era stata archiviata per inadempienza e per il tempo trascorso. L'ultima variante aveva per oggetto la regolarizzazione del piano terra che in fase esecutiva era stato realizzato più ampio di quello che prevedeva il progetto originario.

Gli acquirenti dei magazzini posti al piano terra potranno presentare domanda di condono ai sensi dell'articolo 40 della L. 47/85 come recepito dalla L. 724/94. La stima che segue tiene conto degli oneri economici che dovrà sopportare l'aggiudicatario per richiedere la sanatoria.

In allegato n. 1 è ricostruito, attraverso le copie dei documenti forniti dal comune, l'iter formativo della pratica edilizia riguardante il fabbricato in argomento; sono altresì visibili lo stralcio aerofotogrammetrico con indicato il manufatto, lo stralcio catastale e le fotografie.

L'edificio si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, oltre il terrazzo di copertura calpestabile (foto n. 1). A proposito del terrazzo va evidenziato che l'ingiunzione alla demolizione emessa dal comune di Alimena è stata superata grazie al deposito dei calcoli strutturali presso il genio civile di Palermo (in allegato 1 sono consultabili i relativi documenti). Ha una struttura in c.a. con travi di fondazione, pilastri e travi di elevazione che si incrociano orizzontalmente e verticalmente a formare dei telai chiusi. I solai di piano e di copertura sono in latero cemento. La scala è realizzata con solette rampanti in c.a. e rivestita con marmo; non c'è ascensore. I muri di tompagno sono costituiti da

blocchetti di pomice-cemento. La facciata risulta in parte al grezzo, ossia con il solo traversato, in parte completata con intonaco Li Vigni (foto n. 2 e 3). Davanti alla costruzione esiste un cortile adibito a parcheggio (foto n. 3). Il fabbricato è ben esposto e soleggiato e la sua accessibilità risulta ottima. Con riferimento alle singole piante, le unità immobiliari presentano le seguenti caratteristiche:

Lotto funzionale n. 1). Magazzino al piano terra, civico 40, distinto con la p.IIa 251 sub 7 di mq 142. Non si tratta di un appartamento, come riportato nel certificato catastale, ma di un grande magazzino affittato alla Telecom. In esso trovano posto numerose apparecchiature che costituiscono la centrale di controllo e smistamento dell'intera linea esistente nell'abitato di Alimena (foto n. 4 e 5). I pavimenti sono in mattoni di cemento a scaglie di marmo, gli intonaci interni sono rifiniti con gesso scagliola, gli infissi esterni, del tipo sotto trave, sono realizzati in metallo con vetro retinato, le porte interne sono in legno mogano tamburate. Il piccolo w.c. è dotato di vaso e lavello, le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica bianca per una altezza di ml 1,50. Sui muri perimetrali si notano macchie di umidità, inoltre esiste una vistosa percolazione d'acqua proveniente dal solaio soprastante (foto n. 6). Gli impianti idrico, elettrico e fognario sono sotto traccia e funzionanti. In generale gli ambienti si presentano in discrete condizioni. Le rifiniture sono di tipo economico. In allegato n. 2 sono esaminabili la pianta e le fotografie.

Lotto funzionale n. 2). Magazzino al piano terra, civico 32, distinto con la p.IIa 251 sub 3 di mq 62. Si tratta di un grande magazzino con accesso dal cortile prospiciente il fabbricato. Risulta totalmente allo stato grezzo, non vi sono cioè rifiniture interne di nessun tipo: Il pavimento è in cemento, le mura perimetrali appaiono privi di intonaco, l'impianto idrico

è a vista così quello elettrico, non vi è neppure un w.c.. In generale, figura in cattive condizioni (foto n. 7 e 8) d'uso e manutenzione. In allegato n. 3 sono consultabili la pianta del locale e le fotografie.

Lotto funzionale n. 3). Magazzino al piano terra, civico n. 34, distinto con la p.lla 251 sub 6 di mq 26. Il C.T.U. non ha potuto accedervi per la mancanza della chiave detenuta dal conduttore che al momento è fuori sede; tuttavia il Sig. XXXXXXXXXXXX ha riferito che il locale si trova allo stato grezzo ed è senza alcuna rifinitura. Il Consulente ne effettuerà la stima adottando il criterio di analogia, raffrontandolo con il precedente magazzino. In allegato n. 3 è consultabile la pianta del locale.

Lotto funzionale n. 4). Appartamento al I° piano, scala "A", distinto con la p.lla 251 sub 11 di mq 110. Si compone di un soggiorno pranzo che si affaccia su di un ampio terrazzino prospiciente il cortile, di una cucina con attinente ripostiglio, di una camera da letto matrimoniale, w.c. bagno e doppio servizio. Il C.T.U. non ha potuto effettuare l'accesso per l'assenza fisica del conduttore, tuttavia ne effettuerà la stima per similitudine, preso atto che tutti gli appartamenti possiedono le stesse rifiniture e le medesime caratteristiche funzionali ed estetiche. In allegato n. 4 è possibile visionare la pianta.

Lotto funzionale n. 5). Appartamento al II° piano, Scala "B" distinto con la p.lla 251 sub 18 di mq 183. Trattasi di un grande appartamento che si sviluppa su tutto il secondo piano della scala "B". Si compone di un'ampia cucina (foto n. 9) con attinente ripostiglio, di soggiorno-pranzo prospiciente il terrazzino che sporge sulla Via Resuttano, tre camere da letto (foto n. 10), ripostiglio, salone (foto n. 11), w.c. doccia e w.c. bagno (foto n. 12), oltre che di ampio disimpegno. Le rifiniture sono così descrivibili: i due portoni di ingresso sono in legno massello doghettato,

le porte interne sono in legno massello di mogano con vetri molati; gli infissi esterni in alluminio anodizzato e tapparelle in PVC; il pavimento è rivestito con ceramica di grande formato in colore avorio, nero e vinaccio; i rivestimenti dei servizi igienici sono con piastrelle di colore chiaro e marmo nero, nel w.c. bagno ed in colore bianco nel doppio servizio; tutte le pareti sono completate con idropittura e talune con fasce decorative in carta. La cucina ha il piano di lavoro in muratura e le pareti parzialmente rivestite di ceramica. Gli impianti elettrico, idrico, telefonico e fognario sono funzionanti ed allacciati alle reti passanti per la zona. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto citofonico. Le sue condizioni generali sono buone. In allegato n. 5 sono consultabili la pianta e le fotografie.

Lotto funzionale n. 6). Appartamento al III° piano, scala "B", di mq 94, distinto con la p.lla 251 sub 16. Trattasi di un piccolo appartamento composto da un ambiente da destinare a cucina, da un soggiorno, due camere da letto, un w.c. e due piccoli terrazzini: uno posto sul prospetto principale, l'altro sul retro. E' totalmente allo stato grezzo, mancano le porte interne, i pavimenti, i rivestimenti, gli apparecchi sanitari, etc. E' usato come deposito e/o magazzino (foto n. 13 e 14). Risultano messi in opera i cavidotti dell'impianto elettrico ed i soli tubi dell'impianto idrico. Le condizioni generali possono definirsi scadenti. In allegato n. 6 sono consultabili la pianta e le fotografie.

Lotto funzionale n. 7) Appartamento al III° piano, scala "A", di mq 101, distinto con la p.lla 251 sub 20. Si compone di cucina - soggiorno (foto n. 15), tre camere (foto n. 16 e 17), ripostiglio, lavanderia (foto n. 18) e w.c. bagno (foto n. 19). Le rifiniture sono così descrivibili: il portone d'ingresso è in legno massello doghettato, le porte interne sono in legno tamburato di tipo commerciale; gli infissi esterni in alluminio anodizzato e

tapparelle in PVC; il pavimento è rivestito con ceramica di grande formato in colore neutro; i rivestimenti dei servizi igienici sono con piastrelle di colore bianco e nero, nel w.c. bagno ed in colore bianco nella lavanderia; tutte le pareti sono completate con gesso scagliola e due mani di idropittura. La cucina ha due pareti rivestite di ceramica. Gli impianti elettrico, idrico, telefonico e fognario sono funzionanti ed allacciati alle reti passanti per la zona. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, mentre è fornito di impianto citofonico. Va segnalata la presenza di umidità e di conseguenti percolazioni d'acqua dal soffitto del bagno principale (foto n. 20). Durante il sopralluogo, infatti, pioveva e dentro la vasca da bagno cadevano copiose le goccioline d'acqua provenienti dal terrazzo di copertura. Le condizioni generali dell'appartamento, comunque, sono discrete. In allegato n. 6 sono consultabili la pianta e le fotografie.

Punto 6) POSSIBILE DIVISIBILITA' DEI BENI

Sulla scorta di quanto esposto si comprende come le unità immobiliari siano fisicamente e catastalmente già divisi. Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna di loro possono essere alienati singolarmente.

Punto 7) METODO E CRITERIO DI STIMA ADOTTATO - POSSIBILE VALORE DI MERCATO 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 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 quale è sensibilmente influenzato dal particolare momento economico.

Seguendo il metodo sintetico per confronto, il probabile valore di mercato di un immobile si determina facendo il raffronto con costruzioni consimili per caratteristiche proprie e subiettive al bene da stimare, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita relativi ad un periodo prossimo alla data in cui è richiesta la valutazione. L'immobile da valutare va, però, considerato in condizioni "ordinarie", ossia normali per quel tipo di bene economico. Pertanto quanto eccede o difetta rispetto alle condizioni ritenute ordinarie per la classe di immobili, cui il bene da stimare appartiene, dovrà essere tenuto nel debito conto in sede di valutazione mediante opportune "aggiunte" o "detrazioni" da apportare al valore ordinario prima determinato. Dopo attento e ponderato esame di tutti i fattori di riscontro, il C.T.U. ha stilato le sotto riportate tabelle di stima che recano i quadri sinottici dei beni valutati, della loro identificazione catastale, della superficie, nonché la valutazione complessiva del singolo lotto funzionale.

LOTTO N. 1			"APPARTAMENTO" IN ALIMENA		
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu- ro/mq	Stima
2114	251 sub 7	1/1	A/2 - 2 [^] - Vani 5,5 - Via Provinciale Alimena - Resuttano. Piano terra di mq 142	210,00	29.820,00

STIMA TOTALE LOTTO N. 1	EURO	29.820
--------------------------------	-------------	---------------

LOTTO N. 2		MAGAZZINO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 3	1/1	C/2 - 5 [^] - mq 62 - Via Provinciale Alimena - Resuttano	160,00	9.920,00
STIMA TOTALE LOTTO N. 2				EURO	9.920

LOTTO N. 3		MAGAZZINO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 6	1/1	C/2 - 5 [^] - mq 26 - Via Provinciale Alimena - Resuttano	160,00	4.160,00
STIMA TOTALE LOTTO N. 3				EURO	4.160

LOTTO N. 4		APPARTAMENTO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 11	1/1	A/2 - 2 [^] - Vani 5,5 - Via Provinciale Alimena - Resuttano. I° piano, Scala "A" di mq 110	410,00	45.100,00
STIMA TOTALE LOTTO N. 4				EURO	45.100

LOTTO N. 5		APPARTAMENTO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 18	1/1	A/2 - 2 [^] - Vani 8 - Via Provinciale Alimena - Resuttano. II° piano, Scala "B" di mq 183,00	450,00	82.350,00

STIMA TOTALE LOTTO N. 5	EURO	82.350
--------------------------------	-------------	---------------

LOTTO N. 6		APPARTAMENTO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 16	1/1	A/2 - 2 [^] - Vani 5,5 - Via Provinciale Alimena - Resuttano. III° piano, Scala "B" di mq 94	310,00	29.140,00
STIMA TOTALE LOTTO N. 6				EURO	29.140

LOTTO N. 7		APPARTAMENTO IN ALIMENA			
Partita	Fg. 15 particella	Quota	Categoria, Classe, Vani, Superficie, Ubicazione	Eu-ro/mq	Stima
2114	251 sub 20	1/1	A/2 - 2 [^] - Vani 5 - Via Provinciale Alimena - Resuttano. III° piano, Scala "A" di mq 101	410,00	41.410,00
STIMA TOTALE LOTTO N. 7				EURO	41.410

La superiore stima ammonta ad Euro 241.900 pari a £ 468.383.710.

Punto 8) DOMANDE DI VOLTURA E SCHEDE INVIM

Si fa presente al Sig. G.E. che durante il sopralluogo erano presenti solo i Sigg. Xxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxx i quali si astenevano dal firmare le domande di voltura (mod. 98 TP). Circa i modelli 24 della dichiarazione INVIM non sono più dovuti a cagione della loro abolizione con l'ultima Legge finanziaria.

Nella speranza di avere bene e fedelmente eseguito il mandato conferitogli il C.T.U. ringrazia il Sig. Giudice delle Esecuzioni per la fiducia che gli ha voluto accordare.

Alla presente sono allegati:

- Verbale dei sopralluoghi;
- **Allegato n. 1**, contenente il certificato ed i documenti rilasciati dal comune di Alimena, lo stralcio topografico con indicata l'ubicazione dell'edificio, lo stralcio catastale con segnata l'area ove ricade il fabbricato e le fotografie esterne;
- **Allegato n. 2**, contenente la pianta del magazzino distinto con la p.lla 251 sub 7 e le fotografie;
- **Allegato n. 3**, contenente la pianta dei magazzini distinti con la p.lla 251 sub 3 e sub 6 e le fotografie;
- **Allegato n. 4**, contenente la pianta dell'appartamento distinto con la p.lla 251 sub 11;
- **Allegato n. 5**, contenente la pianta dell'appartamento distinto con la p.lla 251 sub 18 e le fotografie;
- **Allegato n. 6**, contenente la pianta degli appartamenti distinti con la p.lla 251 sub 16 e sub 20 e le fotografie;
- **Allegato n. 7**, contenente le visure catastali di tutte le unità immobiliari;
- **Allegato n. 8**, contenente i modelli di voltura catastale;
- Parcella con nota spese (solo copia Tribunale).

TRABIA, li _____

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Filippo ZERILLI