

FASCICOLO A

(PARTE GENERALE)

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Vincenzo De Leo, avendo ricevuto incarico da parte del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese D.ssa Claudia Camilleri, giusto decreto di nomina del 15/05/2013 e giuramento all'udienza del 06/06/2013, di redigere consulenza tecnico-estimativa sugli immobili sottoposti ad esecuzione forzata dal relativo atto di pignoramento, nel procedimento R.G.Es. n° 87/12 promosso dalla società MPS Capital Service S.p.A. contro il Sig. A, la S.ra B e la società C di proprietà dei Sigg. A e B

premessso

-che in data 06/06/2013 ha prestato giuramento dinnanzi al Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese, estraendo copia della produzione agli atti del procedimento, presso la cancelleria della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Termini Imerese;

-che ha tempestivamente preso visione e accuratamente analizzato gli atti;

-che ha preliminarmente verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

-che in data 12-18/06/2013 ha sciolto la riserva sull'inizio delle operazioni peritali, dandone comunicazione alla parte debitrice Sig. B con raccomandata A/R 14789415860-8 del 18/06/2013 ricevuta in data 19/06/2013 e con successiva corrispondenza elettronica del 26-27/06 c.a e del 19/07 c.a;

-che contestualmente riceveva da parte della società debitrice informazioni circa la presenza del debitore all'estero;

-che in data 18/06/2013 faceva istanza di informazioni e di accesso agli atti presso gli ufficio tecnici del Comune di Caccamo e di Ventimiglia di Sicilia, a mezzo posta certificata e fax, per la verifica della conformità legislativa degli immobili e per il rilascio dei titoli edilizi esistenti;

-che in data 21/06/2013 e 16/10/2013 ha estratto visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati presso l'Agenzia del Territorio di Palermo Ufficio del Catasto;

-che il 04/09 contattava telefonicamente il debitore, reiterando la richiesta di accesso ai luoghi. Il C.T.U. veniva informato che i ritardi erano imputabili al grave stato di salute del debitore e che comunque tali circostanze non avrebbero costituito un ostacolo al compimento dei sopralluoghi.

Il C.T.U. veniva parimenti informato circa la vastità e la difficoltà di accesso dei terreni pignorati;

-che per tali motivi in data 05/09/2013 chiedeva al Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari istanza di proroga per il deposito della consulenza;

-che in data 18/09/2013 e 24/10/2013 effettuava i sopralluoghi presso gli immobili pignorati;

dichiara

che in ordine ai quesiti formulati dal Giudice Esecutivo:

-in data 18/09/2013 e 30/10/2013 ha effettuato il predetto accesso agli atti presso i comuni di Ventimiglia di Sicilia e di Caccamo, ha effettuato approfondita indagine fotografica e planimetrica per l'identificazione fisica e catastale degli immobili, ha verificato lo stato e la consistenza degli immobili pignorati, nonché le loro caratteristiche circa il loro contesto urbano e territoriale e ha redatto la seguente perizia al fine di determinarne il più probabile valore venale;

-ha stimato esclusivamente i beni di proprietà del Sig. A, così come richiesto dal Giudice delle Esecuzioni, a causa del decesso della S.ra B avvenuto prima del pignoramento;

2. AVVISI EX ARTT. 498 (CREDITORI ISCRITTI) E 599 (PIGNORAMENTO) C.P.C.

Si precisa che dalla verifica del fascicolo di cui al procedimento R.G. Es. 203/11, alla data del 06/06/2013 risultano i seguenti atti:

- **Atto di pignoramento immobiliare del 26/04/2012** al n.rep. 267/201, depositato il 25/05/2012 presso il Tribunale di Termini Imerese, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01/06/2012 ai nn. 25929/20983, a favore della creditrice società MPS Capital Service S.p.A. contro il debitore Sig. B;
- **Atto di intervento** della società MPS Gestione Crediti Banca S.p.A, depositato in data 04/03/2013 presso il Tribunale di Termini Imerese;

3. EX ART. 567 C.P.C. (ISTANZA DI VENDITA)

Si precisa che dalla verifica della produzione di parte creditrice, agli atti del procedimento R.G. Es. 87/12, risultano i seguenti documenti essenziali:

- **certificato di destinazione urbanistica** del Comune di Ventimiglia di Sicilia relativamente ai lotti di terreno oggetto di pignoramento;
- **certificato di destinazione urbanistica** del Comune di Caccamo relativamente ai lotti di terreno oggetto di pignoramento;
- **certificati catastali** storici per immobile, relativi ai terreni e ai fabbricati ricompresi nel pignoramento;

Non è presente relazione notarile, che data la vastità e complessità del compendio avrebbe potuto fornire maggiore chiarezza sulle molteplici variazioni catastali e sulle quote di proprietà.

- **certificati ipotecari delle iscrizioni e trascrizioni**, raccolti in 8 gruppi e attestanti le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative ai debitori Sig. A, S.ra B e società C (di proprietà dei Sigg. A e B) e a soggetti terzi danti causa;

1) Società C:

- 1.1) **nota di iscrizione ai nn. 29732/9172 del 04/06/2005**, di atto notarile pubblico del 30/05/2005 per concessione di mutuo ipotecario, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, contro il Sig. A, la S.ra B, la società C;

- 1.2) **nota di trascrizione ai nn.390/348 del Gennaio 1997**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/12/1996, a favore della società C, contro terzi;
- 1.3) **nota di trascrizione ai nn. 25787/18425 del 03/07/1999**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/06/1999, a favore della società C, contro terzo;
- 1.4) **nota di trascrizione ai nn. 42215/31127 del 06/11/2000**, di atto amministrativo concessione edilizia n° 94/2000 per la costruzione del nuovo oleificio, a favore della società C, contro Comune di Caccamo;
nota di trascrizione ai nn. 80783/59146 del 23/10/2009, di atto notarile pubblico di compravendita del 08/10/2009, a favore della società C, contro il Sig. A;
- 1.5) **nota di trascrizione ai nn. 2529/20983 del 01/06/2012**, di atto giudiziario verbale di pignoramento immobiliare, di cui al presente procedimento esecutivo, a favore di MPS Capital Services S.p.A., contro il Sig. A e la società C;
- 2) Soggetto terzo:
- 2.1) **nota di trascrizione ai nn. 35235/29102 del 28/11/1975**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/10/1975, a favore di soggetto terzo, contro altro soggetto terzo;
- 3) Soggetti terzi danti causa:
- 3.1) **nota di trascrizione ai nn.390/348 del Gennaio 1997**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/12/1996, di cui al punto 1.2), a favore della società C, contro terzi;
- 4) Soggetto terzo dante causa:
- 4.1) **nota di trascrizione ai nn.390/348 del Gennaio 1997**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/12/1996, di cui al punto 1.2) e 3.1), a favore della società C, contro terzi;
- 5) Soggetto terzo dante causa:
- 5.1) **nota di trascrizione ai nn. 2882/189 del 1953**, di atto testamentario del 21/04/1953 a favore di futuro dante causa nei confronti della società C;
- 5.2) **nota di trascrizione ai nn. 25787/18425 del 03/07/1999**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/06/1999, di cui al punto 1.3), a

favore della società C, contro terzo;

6) Sig. A:

6.1) **nota di iscrizione ai nn. 29732/9172 del 04/06/2005**, di atto notarile pubblico del 30/05/2005 per concessione di mutuo ipotecario, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena, di cui al punto 1.a), contro il Sig. A, la S.ra B, la società C;

6.2) **nota di trascrizione ai nn. 10757/8836 del**, di atto notarile pubblico di compravendita del 29/03/1975, a favore del Sig. A contro terzo;

6.3) **nota di trascrizione ai nn. 33947/28044 del**, di atto notarile pubblico di compravendita del 23/09/1977, a favore del Sig. A contro terzo;

6.4) **nota di trascrizione ai nn. 24439/20178 del 1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 31/05/1982, a favore del Sig. A contro terzo;

6.5) **nota di trascrizione ai nn. 43727/33810 del 17/12/1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1985, a favore del Sig. A contro terzo;

6.6) **nota di trascrizione ai nn. 43728/33811 del 17/12/1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1985, a favore del Sig. A contro terzo;

6.7) **nota di trascrizione ai nn. 43730/33813 del 17/12/1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1985, a favore del Sig. A contro terzo;

6.8) **nota di trascrizione ai nn. 43732/33815 del 17/12/1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1985, a favore del Sig. A contro terzo;

6.9) **nota di trascrizione ai nn. 43731/33814 del 17/12/1985**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1985, a favore del Sig. A contro terzo;

6.10) **nota di trascrizione ai nn. 029595/022794 del 13/09/1986**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/09/1986, a favore del Sig. A contro terzo;

- 6.11) **nota di trascrizione ai nn. 34710/26775 del 23/10/1986**, di atto notarile pubblico di compravendita del 17/10/1986, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.12) **nota di trascrizione ai nn. 07796/06116 del 18/02/1988**, di atto notarile pubblico di compravendita del 02/02/1988, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.13) **nota di trascrizione ai nn. 033570/25407 del 16/08/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/08/1989, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.14) **nota di trascrizione ai nn. 07795/06115 del 18/02/1988**, di atto notarile pubblico di compravendita del 02/02/1988, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.15) **nota di trascrizione ai nn. 088709/006877 del 25/02/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 07/02/1989, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.16) **nota di trascrizione ai nn. 088710/006878 del 25/02/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 07/02/1989, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.17) **nota di trascrizione ai nn. 088711/006879 del 25/02/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 07/02/1989, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.18) **nota di trascrizione ai nn. 088712/006880 del 25/02/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 07/02/1989, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.19) **nota di trascrizione ai nn. 051077/39421 del 18/12/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 27/11/1989, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.20) **nota di trascrizione ai nn. 051078/39422 del 18/12/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 27/11/1989, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.21) **nota di trascrizione ai nn. 051079/39423 del 18/12/1989**, di atto notarile pubblico di compravendita del 27/11/1989, a favore del Sig. A contro terzo;

- 6.22) **nota di trascrizione ai nn. 039030/23399 del 13/10/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 06/10/1990, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.23) **nota di trascrizione ai nn. 040047/30125 del 20/10/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 10/10/1990, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.24) **nota di trascrizione ai nn. 041001/30791 del 27/10/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 06/10/1990, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.25) **nota di trascrizione ai nn. 041002/30792 del 27/10/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 06/10/1990, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.26) **nota di trascrizione ai nn. 045922/34245 del 01/12/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1990, a favore del Sig. A contro terzi;
- 6.27) **nota di trascrizione ai nn. 045923/34246 del 01/12/1990**, di atto notarile pubblico di compravendita del 18/11/1990, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.28) **nota di trascrizione ai nn. 13435/12739 del 06/04/1991**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/04/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.29) **nota di trascrizione ai nn. 13433/12737 del 06/04/1991**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/04/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.30) **nota di trascrizione ai nn. 13434/12738 del 06/04/1991**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/04/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.31) **nota di trascrizione ai nn. 13436/12740 del 06/04/1991**, di atto notarile pubblico di compravendita del 03/04/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.32) **nota di trascrizione ai nn. 00668/000576 del 07/01/1992**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/1991, a favore del Sig. A contro terzo;

- 6.33) **nota di trascrizione ai nn. 00669/000577 del 07/01/1992**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.34) **nota di trascrizione ai nn. 00670/000578 del 07/01/1992**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/1991, a favore del Sig. A contro terzo;
- 6.35) **nota di trascrizione ai nn. 38263/27382 del 04/09/1992**, di atto amministrativo concessione edilizia del 13/04/1992, a favore del Sig. A contro Comune di Ventimiglia di Sicilia;
- 6.36) **nota di trascrizione ai nn. 20618/14973 del 27/05/1994**, di atto amministrativo concessione edilizia n° 27/94 del 30/04/1994, a favore del Sig. A contro Comune di Caccamo;
- 6.37) **nota di trascrizione ai nn. 33861/27967 del 22/10/1977**, di atto notarile pubblico di compravendita del 22/09/1977, a favore di terzi contro il Sig. A;
- 6.38) **nota di trascrizione ai nn. 6309/4544 del 17/02/1994**, di scrittura privata del 26/01/1994, per costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio, a favore del Comune di Caccamo contro il Sig. A;
- 6.39) **nota di trascrizione ai nn. 10234/7828 del 15/03/1995**, di scrittura privata del 23/02/1995, per costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio, a favore del Comune di Caccamo contro A;
- 6.40) **nota di trascrizione ai nn. 10235/7829 del 15/03/1995**, di scrittura privata del 23/02/1995, per costituzione di vincolo di inedificabilità, a favore del Comune di Caccamo contro il Sig. A;
- 6.41) **nota di trascrizione ai nn. 1650/1366 del 13/01/1996**, di atto notarile pubblico di compravendita del 29/12/1995, a favore di terzo contro il Sig. A;
- 6.42) **nota di trascrizione ai nn. 80783/59146 del 23/10/2009**, di atto notarile pubblico di compravendita del 08/10/2009, a favore della società C contro il Sig. A;
- 6.43) **nota di trascrizione ai nn. 2529/20983 del 01/06/2012**, di atto giudiziario verbale di pignoramento immobiliare, di cui al presente procedimento esecutivo, di cui già al punto 1.5), a favore di MPS Capital Services S.p.A., contro il Sig. A e la società C;

7) Soggetto terzo:

nessuna formalità;

8) Soggetto terzo dante causa:

8.1) **nota di trascrizione ai nn. 44604/35451 del Dicembre 1969**, di denuncia di successione ereditaria del 06/08/1969 a favore di futuro dante causa nei confronti del Sig. A;

8.2) **nota di trascrizione ai nn. 00669/577 del 07/01/1992**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/1991, a favore del Sig. A contro terzo;

9) Soggetto terzo dante causa:

9.1) **nota di trascrizione ai nn. 3212/2686 del Gennaio 1983**, di atto testamentario del 10/01/1983 a favore di futuro dante causa nei confronti del Sig. A;

9.2) **nota di trascrizione ai nn. 004321/3388 del 04/02/1986**, di denuncia di successione ereditaria del 27/06/1983 a favore di futuro dante causa nei confronti del Sig. A;

9.3) **nota di trascrizione ai nn. 00670/578 del 07/01/1992**, di atto notarile pubblico di compravendita del 30/12/1991, a favore del Sig. A contro terzo;

4. ATTI E DOCUMENTI PRODOTTI DAL C.T.U.

Tali atti e documenti vengono prodotti a seguito delle attività tecnico-amministrative condotte dal C.T.U. e sono così elencati:

- Atti e documenti allegati al presente Fascicolo A della consulenza:

-Note al debitore e alle parti per inizio di attività peritali;

-Nota del 18/06/201 agli Uffici Tecnici del Comune di Caccamo e di Ventimiglia;

-Verbale di sopralluogo tecnico;

-Banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., dell'Ag.del Territorio e altra documentazione immobiliare;

-Attestazioni di invio alle parti della nota di avviso di deposito della consulenza e invito alla produzione di eventuali note, entro il 15° giorno antecedente l'udienza per la determinazione delle modalità di vendita;

- Atti e documenti allegati ai singoli fascicoli dei lotti della consulenza:
 - Estratti di mappa dei terreni pignorati;
 - Foto aeree dei terreni pignorati, raggruppati in appezzamenti;
 - Visure catastali storiche dei beni pignorati;
 - Planimetrie catastali dei fabbricati pignorati e/o inclusi nei terreni pignorati;
 - Repertorio fotografico dei beni al 18/09/2013 e al 24/10/2013;
 - Copie delle concessione edilizie e dei certificati di agibilità/abitabilità;

5. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

5.a Terreni

Il contesto territoriale in cui ricadono i lotti di terreno oggetto di pignoramento, è quello tipicamente agricolo caratterizzato da coltivazioni in gran parte arboree ad uliveto e in minor parte seminate.

Trattasi di terreni ricadenti nei territori amministrativi di Ventimiglia di Sicilia e di Caccamo, tuttavia perlopiù localizzati nelle vicinanze del centro urbano di Ventimiglia, piuttosto che in quello di Caccamo.

Trattasi in ogni caso di gruppi di terreni sparsi, a volte formanti grossi e pregevoli appezzamenti.

Trattasi di terreni per la maggior parte interclusi e di difficile accessibilità viaria, se non con mezzi agricoli.

Dai certificati di destinazione urbanistica dei due comuni, viene attestato che i terreni ricadono tutti in zona di "verde agricolo".

Per maggiori approfondimento si rinvia alla lettura dei fascicoli dei singoli lotti.

5.b Fabbricati

Fabbricato rurale in Ventimiglia di Sicilia - Lotto 3 - (Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 205)

Piccolo fabbricato rurale di 57 mq., autonomamente accatastato rispetto al terreno in cui ricade (p.lla 553).

Per maggiori approfondimento si rinvia alla consultazione del Lotto 3.

Fabbricato rurale in Ventimiglia di Sicilia - Lotto 7 - (Ventimiglia di Sicilia, Foglio 11, p.lla 553 sezione terreni)

Piccolo fabbricato rurale diruto, unitamente accatastato al terreno in cui ricade (p.lla 553).

Per maggiori approfondimento si rinvia alla consultazione del Lotto 7.

Fabbricato (magazzino) in Ventimiglia di Sicilia - Lotto 15 - (Ventimiglia di Sicilia, Foglio 16, p.lla 942 sezione urbana)

Piccolo fabbricato destinato a magazzino di circa 50 mq., autonomamente accatastato rispetto al terreno in cui ricade (p.lla 941), precedentemente censito come Ente Urbano e dunque probabilmente come ex fabbricato rurale.

Per maggiori approfondimento si rinvia alla consultazione del Lotto 15.

Edificio per attività industriale (vecchio oleificio) in Caccamo - Lotto 24.74 - (Caccamo, Foglio 34, p.lla 914)

Capannone tipico nelle vicinanze di Ventimiglia di Sicilia (C.da Scala), ad una sola elevazione, a pianta rettangolare con tetto a falde. Il capannone è di recente edificazione (1994 ca.) e costituisce stabilimento industriale per la produzione e l'imbottigliamento di olio di oliva. Presente in catasto come unità immobiliare autonoma, con categoria D/7. In possesso di titoli autorizzativi.

Per maggiori approfondimento si rinvia alla consultazione del Lotto 24/74.

Edificio per attività industriale (nuovo oleificio) in Caccamo - Lotto 25.75 - (Caccamo, Foglio 34, p.lla 949)

Capannone industriale nelle vicinanze di Ventimiglia di Sicilia (C.da Scala), in parte con struttura intelaiata in c.a. e in parte con struttura portante in acciaio. Il corpo di fabbrica si compone di due elevazioni e in maggior parte di una sola elevazione, a pianta rettangolare con tetto piano, di recente edificazione (2003/2007 ca.), costituente stabilimento industriale per la produzione e l'imbottigliamento di olio di oliva. Presente in catasto come unità immobiliare autonoma, ma censita secondo la p.lla di terreno in cui ricade, classificata come Ente Urbano. In possesso di titoli autorizzativi.

Per maggiori approfondimento si rinvia alla consultazione del Lotto 25/75.

Fabbricato (magazzino) in Caccamo - Lotto 27 - (Caccamo, Foglio 34, p.lla 951)

Trattasi di un piccolo fabbricato destinato a magazzino, autonomamente accatastato rispetto al terreno i cui ricade (p.lla 950). Il fabbricato è costruito in muratura, con tetto a falde e copertura in tegole, ad una sola elevazione con pianta più o meno rettangolare. Presenta tre accessi sul fronte principale e aperture sugli altri fronti. Non è nota la data di edificazione.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla consultazione del Lotto 27.

Fabbricato (magazzino) in Caccamo - Lotto 28 - (Caccamo, Foglio 34, p.lla 952)

Trattasi di un piccolo fabbricato destinato a magazzino, autonomamente accatastato rispetto al terreno i cui ricade (p.lla 950). Il fabbricato, probabilmente una ex stalla, è costruito in muratura con parti strutturali in cemento armato, con tetto in lamiera o Eternit a falda unica e arcarecci in legno, ad una sola elevazione con pianta irregolare. Presenta accessi e aperture su tutti i fronti principali. Non è nota la data di edificazione.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla consultazione del Lotto 28.

Edificio Residenziale in Ventimiglia di Sicilia alla Via Garibaldi snc - Lotto 69, Lotto 70, Lotto 71, Lotto 72 - (Ventimiglia di Sicilia, Foglio 15, p.lla 925, sub. 2, 8, 9, 10);

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, non terminato, in cui ha sede un negozio al piano terra e tre appartamenti ai piani superiori, di recente edificazione (1993/96 ca.). Il fronte principale prospetta direttamente sulla Via G. Garibaldi, un fronte laterale e il fronte retrostante prospettano su corte e giardini interclusi della stessa proprietà, il fronte laterale rimanente è edificato in aderenza ad altro fabbricato.

L'edificio è composto da piano terra e tre piani successivi e non è contrassegnato da numero civico. E' dotato di titolo edilizio autorizzativo.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla consultazione dei Lotti 69, 70, 71, 72.

Fabbricato (magazzino) in Caccamo - Lotto 56 - (Caccamo, Foglio 40, p.lla 1057)

Trattasi di un piccolo fabbricato destinato a magazzino, autonomamente accatastato rispetto al terreno i cui ricade (p.lle 1058 e 1060). Il fabbricato è costruito in muratura, ad una sola elevazione con pianta quadrata. Non è nota la data di edificazione.

Per maggiori approfondimenti si rinvia alla consultazione del Lotto 56.

6. ORIENTAMENTI METODOLOGICI PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI

La stima del valore di mercato degli immobili viene affrontata mediante il metodo più comune e sicuro, ovvero il procedimento di tipo sintetico o diretto, basato sulla comparazione dei prezzi di vendita noti, per la stessa zona e per immobili con caratteristiche simili.

Il valore trovato, costituirà il più probabile valore di mercato della vendita immobiliare attribuibile al capannone.

Si è utilizzata la stima sintetica comparativa (procedimento diretto).

Il metodo consiste nell'individuazione di alcuni parametri fisici in comune tra il bene oggetto di stima e un campione di beni con caratteristiche simili.

Il parametro di riferimento è naturalmente il prezzo di vendita di uno o più immobili con caratteristiche simili e ubicati nella stessa zona.

Per quanto riguarda i fabbricati, l'analisi di mercato è stata opportunamente condotta sulla base delle risultanze dell'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre dell'anno 2013, per i Comuni di Caccamo e Ventimiglia di Sicilia.

Tali quotazioni derivano dai dati relativi alle effettive compravendite locali forniti da FIAIP e FIMAA, ovvero le maggiori associazioni nazionali di intermediazione immobiliare. I taluni casi le quotazioni O.M.I., per congruità, sono state integrate da dati noti reperiti in zona.

Per i terreni, in assenza di banche dati e quotazioni stabili, si è proceduto mediante ricerca dei prezzi noti e più ricorrenti in zona.

Nella stima dei terreni si è altresì tenuto conto di quelle caratteristiche che più incidono nella formazione del prezzo, come stato fisico (lavorazione del terreno, pendenza, stato arboreo, ecc.), stato d'uso (presenza d'acqua, tipo di copertura arborea, formazione di appezzamento, ecc.) e condizioni di accessibilità (viaria e/o per interclusione del fondo).

Le unità immobiliari, come consuetudine, sono state analizzate per identificazione catastale, stato fisico e d'uso, quote di proprietà (ove note in assenza di approfondita relazione notarile), stato di possesso, regolarità legislativa e opere difformi.

Con riferimento a quest'ultimo aspetto, premesso che non sono state rilevate grosse e sostanziali situazioni di illegittimità, per tutte le circostanze di difformità rilevate si è fatta menzione e pertanto ai fini della regolarizzazione, l'eventuale aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5, del T.U. di cui al D.P.R. 6/06/2001 n° 380, nel caso in cui le opere possano essere considerate abusive e affinché l'eventuale aggiudicatario sia messo a conoscenza dello stato di diritto, edilizio ed urbanistico, in cui trovasi l'immobile. Alla luce di quanto esposto e nel caso in cui l'eventuale aggiudicatario voglia avvalersi delle disposizioni dell'art. 40, comma 6, della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6/06/2001 n° 380, appare utile ricordare che soltanto l'ufficio tecnico comunale ha titolo per disporre la reale consistenza delle superfici da condonare e/o la condonabilità stessa delle opere. Il C.T.U., per fornire opportuna conoscenza, ha stimato a corpo costi di regolarizzazione assolutamente presuntivi, sia nel caso di eventuale abuso edilizio, che nel caso di aggiornamento catastale e/o cambi di destinazione d'uso. Infatti l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria è caratterizzato da una fase istruttoria propedeutica, particolarmente complessa ed elaborata, nella quale sussistono variabili legate alla completezza della documentazione, all'ottenimento di pareri tecnici di altre amministrazioni e/o di altri ambiti disciplinari (Catasto, Soprintendenza BB.CC.AA., Ispettorato Foreste, Genio Civile, AUSL.), agli adeguamenti edilizi richiesti,

al calcolo degli interessi legali, alle variazioni del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, alle destinazioni degli strumenti urbanistici, alle spese tecnico/professionali necessarie, ad eventuali costi aggiuntivi determinati dalla amministrazione pubblica e non ultima alla procedibilità del condono. Per tali motivi, i costi di legittimazione stimati costituiscono una prima elaborazione presuntiva a cura del C.T.U., ma non possono intendersi sostitutivi del calcolo e dei pareri dovuti e legittimati unicamente dall'amministrazione comunale.

Infatti, tali calcoli potranno essere suscettibili di variazioni, in base alla data di presentazione dell'istanza di sanatoria e alle date di anticipazione e conguaglio delle somme debitorie, alle risultanze delle indagini sui volumi e sulle superfici, effettuate dall'amministrazione comunale sulla base dei documenti in atto mancanti, nonché in base all'ammontare dei diritti di segreteria e tecnici adeguati alle volumetrie accertate.

Non potendo il C.T.U. sostituirsi all'esercizio delle funzioni amministrative pubbliche, né in alcun modo, in quanto consulente dell'autorità giudiziaria, surrogare operazioni tecniche di pertinenza della parte acquirente o assegnataria, quest'ultima all'atto dell'aggiudicazione o dell'assegnazione dovrà essere comunque consapevole dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, già ampiamente e approfonditamente documentati in ciascun fascicolo.

Tutti i beni sono stati opportunamente stimati riunendoli in 75 (di fatto 73) lotti separati e numericamente individuati. Dato il gran numero di beni, ove rendere più facile l'identificazione di ogni singolo immobile in relazione all'atto di pignoramento immobiliare, i lotti sono stati numerati là ove possibile rispettando la sequenza dell'atto di pignoramento.

Tuttavia, tenuto conto però che l'attribuzione numerica delle p.lle catastali non ha alcun rapporto con la vicinanza tra queste, tenuto conto che molte delle p.lle catastali individuate nel pignoramento sono state soppresse originandone altre numericamente diverse, in molti casi ciò ha determinato un disallineamento tra sequenza numerica dei lotti e la sequenza delle particelle nel pignoramento. I lotti sono stati raggruppati in otto fascicoli e riuniti in tal modo per la vicinanza dei beni, formanti appezzamenti di terreni, ma soprattutto in base al foglio di mappa di appartenenza.

Tutti i gruppi di lotti sono corredati da fotografie aeree che, data in taluni casi l'inaccessibilità dei terreni, forniscono una chiara visione dello stato dei beni, anche a seguito di una complessa attività svolta dal C.T.U. per l'allineamento delle fotografie con gli estratti di mappa.

Il C.T.U., là ove le particelle in pignoramento hanno subito variazioni per soppressione e origine di nuove particelle (frazionamenti e fusioni), ha comunque considerato nella stima le nuove particelle generatesi dalle variazioni.

In tal modo la consulenza è inscindibilmente composta da dieci fascicoli, ovvero dal presente **Fascicolo A** (relazione generale), dal **Fascicolo B.1** (lotti da 1 a 12), **Fascicolo B.2** (lotti da 13 a 17), **Fascicolo B.3** (lotto 18), **Fascicolo B.4** (lotti da 19 a 35), **Fascicolo B.5** (lotti da 36 a 59), **Fascicolo B.6** (lotti da 60 a 68), **Fascicolo B.7** (lotti da 69 a 72), **Fascicolo B.8** (lotti da 73 a 75) con allegati atti e documenti tecnico/amministrativi anche necessariamente riportanti le generalità dei debitori, **Fascicolo C** (generalità dei debitori).

7. TABELLE SINOTTICHE DELLE PARTICELLE, DEI LOTTI E DEI VALORI

FASCICOLO B.1						
Ventimiglia di Sicilia		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIIa originata	Valore
11	203	1	si terreno	si	-	€. 10.101,60
	204	2	si terreno	si	-	€. 11.565,60
	205	3	no fabbricato rurale	si	-	€. 10.994,73
	206	4	si terreno	si	-	€. 9.373,26
	216	5	si terreno	si	-	€. 8.187,42

	552	6	si terreno	si	-	€. 12.250,02
	553	7	si terreno + piccolo edificio rurale diruto	si	-	€. 14.039,30
	554	8	si terreno	si	-	€. 8.381,40
	444	9	si terreno	si	-	€. 5.850,00
	447	10	si terreno	si	-	€. 2.691,00
	448	11	si terreno	si	-	€. 1.669,20
	561	12	si terreno	si	-	€. 8.778,90
TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 1 a 12) DEL FOGLIO 11						€. 103.882,43

FASCICOLO B.2

Ventimiglia di Sicilia		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore
16	255	13	si terreno	si	-	€. 7.078,44
	344	14	no nuovo terreno	si	941	€. 12.685,56
	344	15	no magazzino	si + planimetria	942	€. 12.797,33
	345	16	si terreno	si	-	€. 17.586,30
	615	17	si terreno	si	-	€. 1.412,00
TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 13 a 17) DEL FOGLIO 16						€. 51.559,63

FASCICOLO B.3

Caccamo		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore
27	39	18	si terreno	si	-	€. 8.791,32
TOTALE VALORE DEL LOTTO 18 DEL FOGLIO 27						€. 8.791,32

Caccamo

BENI DEL SIG. A E DELLA SOCIETA' C

Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore
--------	-------	-------	--	-----------------------	-----------------------	--------

34	294	19	si terreno	si	-	€. 6.123,18
	296	20	si terreno	si	-	€. 2.612,00
	297	21	si terreno	si	-	€. 3.888,00
	306	22	si terreno	si	-	€. 8.857,20
	913	23	si terreno	si	-	€. 556,32
	426 427	23 24/74 25/75	no nuovo terreno nuovo terreno con capannone tipico nuovo terreno con capannone industriale	si + planimetria del solo capannone tipico	913 + 914 + 949	" " computato in B.8 computato in B.8
	719	23 24/74 25/75	no nuovo terreno no nuovo terreno con capannone tipico no nuovo terreno con capannone industriale	si + planimetria del solo capannone tipico	913 914 949	" " computato in B.8 computato in B.8
	915	25/75	no nuovo terreno con capannone industriale	si	949	computato in B.8
	588	26 27 28	no nuovo terreno + magazzino + magazzino	si + planimetrie	950 + 951 + 952	€. 3.702,00 €. 24.669,57 €. 16.764,64
	589	29	si terreno	si	-	€. 4.448,22

	590	30	si terreno	si	-	€. 6.609,12
	592	31	si terreno	si	-	€. 3.633,84
	705	32	si terreno	si	-	€. 8.784,00
	706	33	si terreno	si	-	€. 9.197,58
	784	34	si terreno	si	-	€. 4.721,40
	785	35	si terreno	si	-	€. 5.032,50

TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 19 a 35) DEL FOGLIO 34

€. 109.599,57

Caccamo		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore

40	114	36	si terreno	si	-	€. 5.658,36
	116	37	si terreno	si	-	€. 5.819,40
	117	38	si terreno	si	-	€. 3.638,04
	130	39	si terreno	si	-	€. 2.136,00
	131	40	si terreno	si	-	€. 2.714,00
	478	41	si terreno	si	-	€. 4.201,68
	479	42	si terreno	si	-	€. 3.440,40
	480	43	si terreno	si	-	€. 3.557,52
	481	44	si terreno	si	-	€. 6.910,08
	593	45	si terreno	si	-	€. 876,00
	66	46	si terreno	si	-	€. 10.474,92
	67	47	si terreno	si	-	€. 2.803,56
	68	48	si terreno	si	-	€. 3.023,16
	69	49	si terreno	si	-	€. 4.106,52
	293	50	si terreno	si	-	€. 3.440,40
	295	51	si terreno	si	-	€. 2.657,16
	805	52	si terreno	si	-	€. 4.209,00
	839	53	si terreno	si	-	€. 4.465,20
	881 882	54	no nuovo terreno + porzione di magazzino	si + planimetria	1058	€. 6.049,98
	881 882	55	no nuovo terr. + porzione di magazzino	si + planimetria	1060	€. 4.300,50
	881 882	56	no magazzino	si + planimetria	1057	€. 5.594,29
	883	57	si terreno	si	-	€. 2.219,70
	41	58	si terreno	si	-	€. 6.544,20
	44	59	si terreno	si	-	€. 27.729,00

TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 36 a 59) DEL FOGLIO 40
€. 126.569,07

						FASCICOLO B.6
Caccamo		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore
43	224	60	si terreno	si	-	€. 44.343,00
	593	61	si terreno	si	-	€. 23.731,50
	595	62	si terreno	si	-	€. 48.711,00
	665	63	si terreno	si	-	€. 23.731,50
	485	64	si terreno	si	-	€. 151.632,00
	384	65	si terreno	si	-	€. 5.310,00
	387	66	si terreno	si	-	€. 5.590,00
	416	67	si terreno	si	-	€. 13.800,00
	430	68	si terreno	si	-	€. 12.500,00
TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 60 a 68) DEL FOGLIO 43						<u>€. 329.349,00</u>

						FASCICOLO B.7
Ventimiglia di Sicilia		BENI DEL SIG. A				
Foglio	P.IIa	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.IIa originata	Valore
15	925/2	69	si negozio	si + planimetria	-	€. 119.618,46
	925/8	70	si appartamento	si + planimetria	-	€. 107.735,54
	925/9	71	si appartamento	si + planimetria	-	€. 104.270,49
	925/10	72	si appartamento	si + planimetria	-	€. 61.134,86
TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 69 a 72) DEL FOGLIO 15						<u>€. 392.759,35</u>

						FASCICOLO B.8
Caccamo		BENI DEL SIG. A E DELLA SOCIETA' C AL LORDO DELLA QUOTA DELLA S.RA B (PER IL TERRENO ALLA P.LLA 429 E IL CAPANNONE INDUSTRIALE ALLA P.LLA 949)				
Foglio	P.lla	Lotto	Corrispondenza tra pignoramento e atti catastali	Visualizzata in mappa	Nuova p.lla originata	Valore
34	429	73	si terreno	si	-	€. 19.956,30 (SOCIETA' C)
	430 431 + (426) (427) (719)	24/74	nuovo terreno con capannone tipico	si + planimetria	914	€. 232.381,08
	430 431 + (426) (427) (915)	25/75	nuovo terreno con capannone industriale	si	949	€. 1.790.515,45 (SOCIETA' C)
TOTALE VALORE DEI LOTTI (da 73 a 75) DEL FOGLIO 34						<u>€.2.042.852,83</u>

TOTALE VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€. 3.165.363,20

Palermo Li, 07/01/2014

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Architetto Vincenzo De Leo**

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

*ESECUZIONE
IMMOBILIARE
R.G. ES. 87/2012*

*M.P.S. CAPITAL SERVICES S.P.A.
CONTRO
"....OMISSIS...."*

***** GIUDICE ES. D.SSA CLAUDIA CAMILLERI*****

FASCICOLO A
RELAZIONE GENERALE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA RICERCA DEL PIU'
PROBABILE VALORE VENALE DI TERRENI E FABBRICATI RICADENTI NEI
COMUNI DI VENTIMIGLIA DI SICILIA (PA) E CACCAMO (PA)

IL C.T.U. INCARICATO

*ARCHITETTO
VINCENZO DE LEO*

PALERMO