

0815
ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.Es. Dott. Aldo De Negri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n. 1011/94 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
RELAZIONE DI STIMA

Palermo, 29.07.2005

Il C.T.A.D.
Arch. Gabriella Ammirata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n. 1011/94 promossa da [REDACTED]
contro [REDACTED]

G.E.: Dott. Aldo DE NEGRI

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il giorno 22 marzo 2005 la sottoscritta Arch. Gabriella Ammirata convocata dal Giudice dell'esecuzione Dott. Aldo DE NEGRI presso codesto Tribunale accettava l'incarico di redigere la relazione di consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e prestava il relativo giuramento.

Mandato

- 1) Provveda l'esperto, previa comunicazione scritta al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, evidenziando l'eventuale opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, previa identificazione dei nuovi confini;*
 - b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nazionali n. 47/85 e n. 724/94, nonché della legge regionale n. 37/85, e dei relativi costi, assumendo le opportune*

informazioni presso gli uffici comunali competenti; laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento ovvero di quelli risultanti dalla documentazione catastale oppure dalla relazione notarile sostitutiva con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuarne il rilievo.

2) Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori; ciascun immobile sarà identificato in questa parte dello relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia, nonché del relativo certificato di abitabilità/agibilità, ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria;

b. una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e le destinazioni della zona;

- c. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo e provvedendo, in caso di occupazione di terzi, ad acquisire il relativo titolo.

3) *Provveda inoltre l'esperto:*

1. *alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
 2. *alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima;*
 3. *ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.*
- 4) *Alleggi il perito a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno dieci interne, ed un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene.*
- 5) *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice (atto di provenienza, concessione edilizia, domanda di sanatoria, etc.).*

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, in espletamento dell'incarico conferito dalla S.V., dopo avere esaminato attentamente gli atti del procedimento e svolto gli accertamenti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di residenza dell'esecutato, previo avviso con lettera raccomandata con A.R., si è recata il giorno 04.05.2005 alle ore 10,30, presso il Comune di Misilmeri per incontrare il Sig. [REDACTED]

██████████ e recarsi sui luoghi, constatata l'assenza dell'esecutato ha ugualmente avviato le operazioni peritali recandosi presso il Settore Urbanistica del Comune di Misilmeri per effettuare indagini circa la destinazione urbanistica del lotto di terreno.

In data 11.07.2005, alle ore 10.30, previo nuovo avviso scritto e a seguito di ulteriori accordi telefonici, la sottoscritta, alla presenza del sig. ██████████

██████████ ha effettuato il secondo sopralluogo per visionare il terreno, la zona di ubicazione ed effettuare una valutazione comparativa rispetto alle indicazioni della cartografia catastale; in quella sede sono state pure scattate alcune fotografie.

2. DATI CATASTALI E DESCRIZIONE DEL BENE

Il Terreno sito nel Comune di Misilmeri, contrada Gabatutti, esteso m² 3.128; identificato al Catasto Terreni del Comune di Misilmeri, foglio 17, composto dalle particelle 246 14,85 e 354, di are 16,43; classe 1, seminativo, in Ditta a Demanio dello Stato e ██████████

Confina a nord con proprietà ██████████, ad est con proprietà ██████████, a sud con proprietà ██████████ e ad ovest con corso d'acqua.

Ricade in una zona vicina al centro abitato che si raggiunge percorrendo la Strada Comunale "Via C/19" che si dirama da Corso Vittorio Emanuele, risulta di fronte l'edificio che ospita la scuola media statale.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno in analisi, secondo il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Misilmeri in data 11.07.05 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo "C/1"; destinazione d'uso "residenziale attrezzata".

In particolare, secondo le indicazioni di P.R.G. adottato, con deliberazione del Commissario ad Acta, in data 12.08.2002, risulta che le particelle di terreno in esame ricadono in parte "in sede stradale", in parte "in zona di edilizia esistente da completare" e solo una esigua parte della part.lla 354 "in zona di verde pubblico attrezzato per lo sport".

4. STATO DI POSSESSO

L'immobile è pervenuto per atto di donazione, in piena proprietà, a favore di [REDACTED] da parte del padre [REDACTED] rogato dal Notaio Clemente Diliberto di Ciminna, registrato in Palermo il 10.04.1980 al n. 615 e trascritto in data 11.04.1980 ai nn. 13828/11237.

Stato d'uso: Il terreno in atto risulta incolto.

5. CRITERIO DI STIMA

La sottoscritta ha effettuato la stima del terreno in oggetto determinando il valore come aliquota percentuale del valore di mercato, sinterico, dell'edificio in essa realizzabile.

Ha tenuto conto delle prescrizioni di P.R.G. e dell'estensione delle superfici suscettibili di esproprio e ha pure effettuato la valutazione sulla scorta di attente indagini svolte presso Agenzie immobiliari della zona per individuare comparativamente prezzi per m² di compravendita di beni analoghi.

I valori accertati sono stati riferiti all'unità di consistenza che per i terreni rurali è il metro quadrato.

La superficie che si è considerata per il calcolo è quella catastale.

6. VALUTAZIONE DEL BENE

In riferimento a quanto suddetto, la scrivente ritiene di potere attribuire al terreno in oggetto un valore unitario di €/m² 60,00:.

Superficie catastale = m² 3.128,00

Valore di mercato: €/m² 60,00 x m² 3.128,00 = € 187.680,00

7. RIPILOGO DATI IDENTIFICATIVI E DI STIMA

Terreno sito in Contrada Gabatutti, fg. 17, p.lle 246 - 354, N.C.E.U. del
Comune di Misilmeri.

Superficie catastale: m² 3.128,00

Valore di stima: €/m² 60,00 x m² 3128,00 = € 187.680,00

in c.t. € 187.000,00

La sottoscritta rassegna la presente relazione, e, nel ringraziare per la fiducia
accordata rimane a disposizione della S.V. per ogni eventuale chiarimento.

Palermo, 29.07.2005.

Allegati:

- 1 - Visura catastale ed estratto del foglio di mappa;
- 2 - Certificato di destinazione urbanistica;
- 3 - Documentazione relativa alla proprietà del bene;
- 4 - Documentazione fotografica;
- 5 - Verbale di sopralluogo;
- 6 - Lettere di comunicazione alle parti.

Arch. Gabriella Ammirato -
n. 4277

Depositato il 29/07/05
IL CAPO UFFICIO
Ditta Leonardi, via L'Espresso

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ES IMM N. 1011/94 promossa da

CONTO

G. ES. DET. ALDO DE NEGRI

VERBALE DI SCRALLUGO

Il sottoscritto giudice delegato
la sottoscritta C.T.U. Arch. GABRIELLA AMIRATA
si è recata presso l'ufficio del
municipio di Scrallugo per



presso il Comune di Scrallugo, dove ha
rimanente pubblico per l'ufficio della
sezione pubblica. Sul luogo l'esecutore non
era presente, sopralluogo, che ha



ha la decisione si è recata presso l'ufficio
della commissione - sezione immobiliare per
trasmettere le informazioni tecniche relative
al bene da stimare e richiederne le
fidejussioni costituzionali.

Alle ore 15.30 si chiude il presente
verbale con firma e controfirma
sotto scritto con presenti.

G. Gabriella A. M.

Sottoscritto, in data 10/11/94
L. Gabriella A. M.

arriva con l'intera la esecuzione di
cui ad un altro. L'ultimo, come
il fatto della comunicazione. Sul
la mia [] alla ora 10 30 la []
stava [] si [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []

Sul luogo è presente il sig. []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []
[] [] [] [] [] [] [] []

Alla ora 11.00 si chiude il paese
verale. Con l'intera la esecuzione di
sette [] [] [] [] [] [] [] []

Giudice A. [] [] [] [] [] [] [] []