

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott.ssa Claudia Camilleri

•••

Procedura esecutiva n. 134/07 R.Es.Imm.

Promossa da

████████████████████

contro

████████████████████

e

████████████████████

•••

Tecnico incaricato:

Ing. Giuseppe Catanzaro

□□□□□

- RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI -

- Data conferimento dell'incarico: 25 settembre 2008.
- Data di rinvio: 22.01.2009.
- Scadenza del termine: 08.12.2008 (45 giorni prima dell'udienza fissata).
- Richiesta di proroga presentata il 06.12.2008.

Premessa

████████████████████ con atto di precetto notificato in data 24.07.2007 ha intimato ai sig.ri ██████████ e ██████████ il pagamento di € 44.985,00, oltre interessi, spese ed accessori. Rimasta disattesa l'intimazione, con atto trascritto in data 26.11.2007 venivano pignorati ai sig.ri ██████████ e ██████████ alcuni beni immobili siti a Cerda e a Palermo con l'obbligo di non sottrarre gli stessi alla garanzia del credito.

Successivamente la [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] interveniva nell'esecuzione, con atto depositato il
14.05.2008, vantando un credito di € 12.987,07.

Quesiti

Premesso quanto sopra, il Giudice delle esecuzioni immobiliari, con provvedimento del 02 settembre 2008 nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto ing. Giuseppe Catanzaro al quale conferiva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis - disposizioni attuative - del C.P.C. Secondo l'articolo suddetto:

[I]. L'esperto provvede alla relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

[II]. L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

[III]. L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

[IV]. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

Per il deposito della relazione scritta il G.E. assegnava al C.T.U. il termine ultimo del 45° giorno antecedente l'udienza del 22.01.2009.

Sopralluoghi e verbali

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il C.T.U. con lettera raccomandata A.R. del 05.11.2008 convocava i sig.ri [redacted] e [redacted], l'Avv. [redacted] e [redacted]

[redacted], per un sopralluogo da effettuarsi il successivo 12.11.2008, alle ore 10,00, dando loro appuntamento a Cerda in contrada "Baglio" in via Kruscioff n. 9. Al sopralluogo suddetto non interveniva nessuno dei convocati. Il C.T.U. apprendeva da un impiegato della [redacted] che il sig. [redacted] era stato d'urgenza ricoverato presso l'ospedale di Cefalù e che la moglie, sig.ra [redacted], lo aveva seguito. Non avendo potuto accedere alle unità immobiliari oggetto della stima, la visita veniva rimandata a data da destinarsi e il verbale di sopralluogo n. 1 veniva chiuso alle ore 10,15.

In data 22.11.2008, essendo stati superati i motivi per cui non si era potuto procedere alla visita suddetta, il C.T.U., previo accordo con le parti, alle ore 10,00 tornava a Cerda dove trovava i sig.ri [redacted] e [redacted] proprietari degli immobili pignorati e oggetto della presente perizia. I suddetti Signori dichiaravano di avere il possesso degli immobili in oggetto, ciascuno per la parte di sua spettanza, e di essere coniugati in regime di separazione dei beni. Dichiaravano altresì che, per quanto riguarda i terreni, essi sono esenti da vincoli derivanti da contratti di mezzadria, colonia, affittanza e, comunque, da contratti agrari in genere. Per quanto riguarda il fabbricato, il sig. [redacted] dichiarava di aver ceduto al figlio [redacted] la metà del secondo piano prospiciente sulla via Kruscioff, a destra salendo dalla scala comune, in comodato gratuito, e l'intero primo piano in locazione. Quindi consegnava al C.T.U. i relativi contratti. A questo punto il C.T.U. ispezionava i beni siti in c/da Baglio, terreni e fabbricato, scattando alcune fotografie, prendendo le opportune

misure e annotando su foglio a parte le notizie utili per la redazione della perizia. Constatava che sulla part.lla 713 insiste un piccolo edificio, costituente un corpo tecnico a servizio del fabbricato sito sul terreno adiacente. Il sig. [REDACTED] riferiva che detto edificio era stato autorizzato in sanatoria dal Comune di Cerda, ma di non essere in grado, al momento, di fornire il documento autorizzativo. Il C.T.U. si recava quindi, insieme al sig. [REDACTED] figlio dei Sig.ri suddetti, dapprima in c/da Cannellaro, in territorio di Cerda, e poi a Palermo, in c/da Sambucia Santocanale, per prendere in visione i terreni ivi esistenti. Constatava che sull'appezzamento di terreno sito a Palermo sorge un prefabbricato e dunque lo rilevava e fotografava. Fatto ritorno a Cerda, la sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile sito a Palermo, dichiarava che il prefabbricato suddetto era stato realizzato senza alcuna autorizzazione. A questo punto il sig. [REDACTED] precisava che, relativamente al fabbricato sito a Cerda in c/da Baglio, anche l'ampliamento del piano seminterrato, realizzato con struttura in acciaio in adiacenza alla struttura in cemento armato dell'edificio principale, era abusivo.

Il secondo verbale di sopralluogo veniva chiuso alle ore 16,10 e costituisce, insieme al primo, l'allegato n. 1 della presente relazione.

RISPOSTE AI QUESITI

1) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Premessa relativa alle particelle nn. 48, 49 e 50 del foglio di mappa n. 9, rappresentanti terreni pignorati siti in Cerda, in c/da Baglio.

Le particelle suddette, interamente di proprietà del sig. [REDACTED], hanno subito un frazionamento in seguito al quale l'attuale situazione catastale è la seguente:

La part.lla 48 è in buona parte confluita nella nuova part.lla 720 sulla quale insiste un fabbricato anch'esso oggetto del pignoramento; una sua piccola parte ha contribuito, ad ovest, alla formazione della strada di accesso (via Kruscioff) e un'altra piccola parte, sita a nord-est, è oggi di proprietà aliena;

La part.lla 49 è in parte confluita nella part.lla 720 suddetta e in parte ha costituito la part.lla 713. Un'altra parte, ad ovest, è servita per la realizzazione della via Kruscioff;

la part.lla 50 è confluita quasi interamente nella part.lla 720, tranne una parte minima, a sud, che ha contribuito alla formazione della part.lla 718: quest'ultima, proveniente quasi interamente dalla part.lla 51, di proprietà della sig.ra [redacted], è stata oggetto di una precedente procedura esecutiva. Le particelle che dunque verranno prese in considerazione ai fini della stima sono la n. 713 e la n. 720.

a - il terreno sito in Cerda, in c/da Cannellaro, in catasto al foglio 11, part.lle 84, 85 e 86, rispettivamente di are 7,18, 6,01 e 7,32, di proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno dei sig.ri [redacted] e [redacted], confinano ad est con il torrente Catalano, a nord e a sud con proprietà aliena e ad ovest con una stradella interpodereale dalla quale vi si accede. E' recintato con paletti costituiti da tondini di ferro e rete metallica a maglie larghe. Esso è ben identificato.

b - il terreno sito in Cerda, in c/da Baglio, in catasto al foglio 9, part.lla 713, di proprietà del sig. [redacted] di are 2,30, confina ad ovest con la via Kruscioff, a nord e a sud con proprietà dello stesso [redacted] (rispettivamente part.lle 720 e 709) e ad est con terreno di proprietà della sig.ra [redacted] (part.lla 718). Esso è facilmente individuabile anche se l'unico confine ben visibile, costituito da un muro di separazione, è quello con la via Kruscioff; dagli altri lati, essendo detto terreno circondato da proprietà appartenenti alla stessa famiglia, i relativi confini non sono stati esattamente tracciati. Detto terreno faceva parte della part.lla n. 49 di are 8,13 la quale fu oggetto del frazionamento del quale si è già detto, approvato dall'Agenzia del Territorio in data 22.09.1922 prot. n. 64539/92. In seguito a questo frazionamento una parte dell'originaria particella assunse appunto il numero 713, (ex 49/a), con superficie di are 2,30. Lo stesso frazionamento risulta inserito in mappa ma, benché risalga a 16 anni fa, non è stato ancora registrato al catasto censuario per cui la visura catastale, a tutt'oggi, riporta ancora l'originaria part.lla 49.

c - il terreno sito in Cerda in c/da Baglio, in catasto al foglio 9, part.lla 709, di are 8,80, di proprietà del sig. [redacted], confina a sud con il torrente Baglio, ad est e ad ovest con proprietà aliena e a nord con le part.lle 713 e 718, rispettivamente di proprietà del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted]

██████████ Anch'esso è ben identificato e facilmente individuabile sul posto anche se i confini con le proprietà adiacenti non sono materialmente tracciati. A sud, comunque, fa da confine naturale il torrente Baglio e a nord una scarpata piuttosto ripida divide la particella in oggetto dalle part.lla 713 e 718.

d - il fabbricato sito in Cerda, in c/da Baglio, nel catasto fabbricati al foglio 9, part.lla 720 sub 1 e 2, compresa la corte, confina ad ovest con la via Kruscioff, a nord e ad est con proprietà aliena e a sud con le part.lla 713 e 718, di proprietà rispettivamente del sig. ██████████ e della sig.ra ██████████. Si precisa che il sub 2, intestato alla sig.ra ██████████ è costituito soltanto da una piccola porzione della corte (vedere pianta del piano terra, zona del piazzale contornata in rosso) proveniente dal frazionamento della ex particella 51, di proprietà della stessa sig.ra ██████████. In seguito a detto frazionamento la parte più consistente della part.lla 51 ha assunto il numero 718 ed è stata oggetto, come detto, di una precedente procedura esecutiva; due piccoli spezzoni sono stati invece inglobati nella part.lla 720 e sono diventati parte della corte del fabbricato, e precisamente parte del piazzale antistante l'edificio. Essi costituiscono appunto il sub 2.

La suddetta part.lla 720, comprendente fabbricato e corte, è ben identificata. La sua superficie complessiva (coperta + scoperta) si ottiene dalla somma dei contributi dati dalle originarie part.lla 48, 49, 50 e 51 dopo il frazionamento. In particolare le part.lla derivate 48/b di mq. 378; 49/b di mq. 418; 50/b di mq. 349; 51/b di mq. 42 e 51/c di mq. 16, sono state riunite sotto l'unico numero 720 di superficie complessiva pari a mq. 1203.

e - il terreno sito in Palermo, in c/da Sambucia Santocanale, di proprietà della sig.ra ██████████ in catasto al foglio n. 69, part.lla 757, è ben individuato. La sua superficie catastale, come da visura relativa, è di are 24 e centiare 04 (mq. 2404). La sua superficie effettiva, all'interno della recinzione in ferro che lo chiude per tutti e quattro i lati, è invece di are 22 = mq. 2200, come risulta anche dall'atto di acquisto in notaio Maurizio Lunetta del 07.07.1990 n. 1766 di rep.. In realtà, all'originario appezzamento di terreno manca, a sud, e cioè dal lato opposto a quello d'ingresso sulla via Sambucia, una striscia di circa mq. 200 che fu ceduta in epoca imprecisata per creare un passaggio.

2) Sommatoria descrizione dei beni.

Lotto 1 – Terreno sito a Cerda in c/da Cannellaro, foglio n. 11 part.lla 84, 85 e 86.

E' una striscia di terra di forma pressochè rettangolare costituita dalle part.lla 84, 85 e 86 che misurano, rispettivamente, are 7,18, are 6,01 e are 7,32. Complessivamente la sua estensione è di are 20,51 = mq. 2051. Si trova appena fuori dal paese di Cerda dal quale si raggiunge percorrendo per circa 1 km. la S.S. 120 per Caltavuturo e imboccando poi una stradina in terra battuta piuttosto dissestata, da seguire per circa 400 metri. Il terreno è catastalmente classificato in parte come uliveto, in parte come vigneto e in parte come seminativo. In realtà, come può vedersi dalle foto nn. 1 e 2, esso è interamente coltivato ad uliveto e registra annualmente una buona produzione di olio. Nel Piano Regolatore Generale di Cerda il terreno in oggetto si trova nella zona "R" di rimboscimento dove sono ammesse le sole costruzioni al servizio dell'agricoltura; una sua parte però, e precisamente quella più vicina al torrente Catalano, avente una superficie di mq. 904, ricade nella fascia di rispetto cimiteriale dove l'inedificabilità è assoluta.

Nell'allegato n. 2 sono acclusi lo stralcio del foglio di mappa n. 11, la visura catastale, il certificato di destinazione urbanistica e le fotografie nn. 1 e 2.

Lotto 2 – Terreno sito a Cerda, in c/da Baglio, foglio n. 9, part.lla 713 e 709.

Si trova nella parte bassa del paese, facilmente raggiungibile da chi arriva a Cerda percorrendo la S.S. 120 con provenienza dal bivio sulla statale 113, nei pressi della stazione di Cerda. Fa parte di un'area periferica, ancora libera, ma tutt'attorno già urbanizzata, ricadente in parte nella zona "B" del Piano Regolatore Generale, con densità edilizia di 8,00 mc./mq. per lotti non superiori a 120 mq. e di 5,00 mc./mq. per lotti superiori a 120 mq., e in parte nella zona "R" di rimboscimento. In particolare, come può vedersi dal certificato di destinazione urbanistica, la part.lla 713 avente una superficie di 230 mq., ricade interamente nella zona "B", mentre la part.lla 709 di superficie pari a mq. 880, ricade per mq. 784 in zona "R" di rimboscimento e per mq. 96 in zona "B". L'ultima parte, che è la più vicina alla part.lla 713, sarebbe difficilmente edificabile ai fini edificatori se presa a se stante.

Complessivamente dunque, la superficie del lotto ricadente in zona "B" è di mq. 326 e quella ricadente in zona "R" di rimboschimento è di mq. 784.

La part.lla 713 è catastalmente classificata come "uliveto"; in realtà su di essa, come sulla adiacente part.lla 718 di proprietà della sig.ra [REDACTED] che, come già detto, è stata oggetto di una precedente procedura esecutiva, esiste un giardino attrezzato (foto nn. 3 e 4). Inoltre, nell'angolo sud-ovest è stato costruito un piccolo corpo tecnico (foto nn. 5 e 6) all'interno del quale si trova un pozzo e un gruppo elettrogeno a servizio dell'azienda sita nel vicino fabbricato catastalmente individuato dalla part.lla 720. Detto corpo tecnico non incide sul valore di mercato del terreno, legato essenzialmente alla sua capacità edificatoria. Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerda, il C.T.U. ha accertato che per questo edificio, in data 29.07.1992, è stato ottenuto dallo stesso Comune l'autorizzazione in sanatoria con prot. n. 3696. Nella valutazione del terreno il C.T.U. ha tenuto conto di una detrazione di € 1500,00 per le spese che l'eventuale aggiudicatario dovrà sostenere per lo spostamento del gruppo elettrogeno dalla part.lla 713 alla part.lla 720.

Anche la part.lla 709 è catastalmente classificata come "uliveto", ma risulta quasi completamente incolta (foto nn. 7 e 8), specialmente nella parte più vicina al torrente Baglio.

Il lotto in oggetto non ha attualmente un accesso indipendente; esso comunica con il piazzale antistante il fabbricato di cui alla part.lla 720, visibile nella foto n. 3, in basso a destra. Un accesso indipendente è tuttavia realizzabile in quanto la part.lla 713 confina con il prolungamento della via Kruscioff, ancora in terra battuta, come può vedersi dalla foto n. 4, a destra. Inoltre il prolungamento di detta via termina sul confine della part.lla 709.

Nell'allegato n. 3 sono acclusi lo stralcio del foglio di mappa n. 9, la visura dell'originaria part.lla 49 da cui è derivata la 713, la visura della part.lla 709, il certificato di destinazione urbanistica, l'autorizzazione in sanatoria del corpo tecnico e le fotografie.

Lotto 3 – Fabbricato sito in Cerda, in c/da Baglio, foglio n. 9, part.lla n. 720, sub 1 e 2.

Si raggiunge come i terreni del lotto n. 2. E' un edificio con struttura portante in cemento armato, costituito da un piano terra parzialmente interrato, un primo,

un secondo e un terzo piano (piano attico), quest'ultimo costituito solo dal corpo scala e da qualche locale accessorio, oltre alla terrazza. Misura in pianta ml. 29,70 x ml. 14,70 e dunque ha una superficie coperta di mq. 436,59. Vi si accede dalla via Kruscioff per mezzo di un cancello comunicante con il piazzale antistante l'edificio, sul quale prospetta l'androne (vedere pianta del piano terra). Sulla via Kruscioff esiste un altro ingresso dal quale si accede direttamente al primo piano (vedere pianta del primo piano).

Catastalmente l'edificio è suddiviso nel sub 1 e nel sub 2; ma il sub 2, come già detto, è formato soltanto da una piccola parte del piazzale. L'edificio vero e proprio, da un punto di vista catastale unità immobiliare unica, è rappresentato dal sub 2. Grazie all'esistenza del corpo scala centrale, esso potrebbe essere in futuro suddiviso in appartamenti e ricatastato sotto forma di varie unità immobiliari indipendenti.

Regolarità edilizia.

Il fabbricato suddetto fu edificato con concessione edilizia n. 82 rilasciata dal Comune di Cerda in data 27.12.1988. Esso era originariamente costituito da un piano seminterrato e da un primo piano destinati a magazzini e attività artigianale e da un secondo piano parziale (per metà appartamento di civile abitazione e per metà terrazza). Detta concessione venne rilasciata a condizione che venisse acquisita l'autorizzazione del Genio Civile che fu in effetti ottenuta con provvedimento n. 2534 del 03.01.1990. Il progetto approvato strutturalmente dal Genio Civile comprendeva già l'ampliamento del secondo piano di cui alla successiva concessione edilizia del 04.02.1991. Successivamente il Genio Civile, con provvedimento n. 22343 del 22.09.1992, rilasciò il certificato di conformità delle strutture, il quale teneva conto di una variazione apportata alla copertura, realizzata non più a tetto ma a terrazza praticabile, e del torrino scala.

Con concessione edilizia n. 01 del 04.02.1991 venne autorizzato l'ampliamento del secondo piano e venne pertanto costruita anche la parte originariamente destinata a terrazza. Tutto il secondo piano fu destinato a civile abitazione.

La concessione edilizia n. 37 del 30.12.1992 autorizzò una variante consistente nella modifica della copertura che fu trasformata in terrazza praticabile con torrino scala e di alcuni spazi interni. Infine con concessione n. 51 del

29.12.1994 venne autorizzata la variazione d'uso del secondo piano, da abitazione a magazzino esposizione.

Il Comune di Cerda ha rilasciato una prima autorizzazione di agibilità in data 19.04.1993 relativa al piano terra ed al primo piano; e una seconda autorizzazione di agibilità in data 26.07.1995 relativa al secondo piano, quest'ultima in forza della concessione edilizia n. 51 sopradetta. Attualmente il piano terra, il primo piano e metà del secondo piano sono utilizzati per l'attività artigianale (fabbrica di corredi) condotta dalla famiglia [REDACTED] secondo la destinazione d'uso prevista dalle concessioni edilizie sopradette. L'altra metà del secondo piano è invece un appartamento di civile abitazione per il quale manca il certificato di abitabilità, visto che con la concessione n. 51 del 29.12.1994 la destinazione d'uso dell'intero secondo piano fu variata da abitazione a magazzino esposizione.

Oltre all'edificio con struttura in cemento armato costruito regolarmente in seguito al rilascio delle concessioni edilizie su riportate, esiste anche un ampliamento del piano terra, realizzato senza alcuna autorizzazione, in parte con struttura in acciaio e in parte in muratura.

Descrizione dei vari piani.

Al piano terra si accede dal piazzale antistante l'edificio (foto n. 9). L'androne (foto nn. 10 e 11) è comunicante, a destra entrando, con l'ambiente A (foto nn. 12 e 13) dal quale, a sua volta, si accede al magazzino N, costruito abusivamente; quest'ultimo, del quale si dirà in seguito, è stato evidenziato in pianta con un contorno di colore giallo.

A sinistra entrando dall'androne si accede invece, per mezzo di un corridoio (foto n. 14), agli ambienti B (foto nn. 15 e 16) e C (foto nn. 17 e 18). Rispetto alla piantina del piano terra depositata in catasto risultano in più alcuni tramezzi realizzati con pannelli di truciolato che il C.T.U. ha evidenziato con colore verde. Completano il piano terra due piccoli gruppi di servizi, uno per la zona di destra e l'altro per quella di sinistra, comprendenti ciascuno un piccolo disimpegno, un anti w.c. ed un w.c. (foto n. 19).

Il primo piano, che in effetti rispetto alla via Kruscioff risulta un piano rialzato, ha un ingresso diretto dalla via suddetta (foto n. 20) ed è destinato ad uffici e stanze di lavoro. Dall'androne, la cui chiusura sulla strada è costituita da una

saracinesca, si passa alla sala di disimpegno D (foto nn.21, 22 e 23) la quale a sua volta comunica:

- con il corridoio E (foto n. 24) dal quale si accede all'ufficio F (foto nn. 25 e 26) e alla sala d'attesa G (foto nn. 27 e 28);
- con la segreteria H (foto nn. 29 e 30);
- con l'ufficio I (foto nn. 31 e 32), quest'ultimo comunicante con il w.c. n. 3;
- con un gruppo servizi (foto nn. 33, 34 e 35).

Il pianerottolo della scala mette in comunicazione questi ambienti con quelli situati dalla parte opposta dello stesso piano e precisamente con il magazzino L (foto nn. 36 e 37) e con la sala di lavoro M (foto nn. 38, 39, 40 e 41).

La suddivisione attuale del primo piano corrisponde a quella riportata sulla piantina catastale, con l'eccezione dei tramezzi segnati in verde.

Il **secondo piano** che è stato rilevato dal C.T.U. in quanto nella piantina catastale non è riportata la suddivisione dell'appartamento, è per metà destinato a civile abitazione e per l'altra metà a deposito a servizio dell'attività artigianale. L'appartamento, che occupa la metà del piano prospiciente sulla via Kruscioff, è costituito da un salone al quale si accede direttamente dalla porta d'ingresso (foto nn. 42 e 43), da un corridoio (foto nn. 44 e 45), dalla camera da letto n. 1 (foto nn. 46 e 47), dalla camera da letto n. 2 (foto nn. 48 e 49), dalla camera da letto n. 3 (foto nn. 50 e 51), dalla camera da letto n. 4 (foto nn. 52 e 53), da un w.c. (foto n. 54), da un ripostiglio (foto n. 55) e da una cucina (foto nn. 56 e 57).

La parte del piano destinata a deposito è costituita da un grande unico locale (foto nn. 58 e 59) con annessi w.c. e ripostiglio.

Il torrino scala (foto nn. 60 e 61) è costituito dal corpo scala vero e proprio e da alcuni piccoli locali accessori che lo attorniano, destinati a lavanderia, bagno, cucina, ripostiglio (foto nn. 62 e 63).

Affacciandosi dalla terrazza, dal lato opposto a quello del piazzale d'ingresso (foto n. 64), si notano, oltre ad una serra in disuso, tre piccoli locali, accessibili soltanto con una scala in quanto il loro piano di calpestio è sopraelevato di oltre un metro rispetto alla quota di pavimento della serra e che sono in sostanza come dei grandi armadi ripostiglio ricavati nella rientranza del confine. Il cancello che si nota in alto a sinistra nella foto n. 64 permette di accedere

direttamente dalla via Kruscioff alla zona della serra, superando con una scala l'iniziale dislivello. Nella foto n. 65 lo stesso cancello è visto dalla via Kruscioff.

Condizioni attuali dell'edificio.

Ad eccezione dell'androne (foto nn. 10 e 11) e del corpo scala (foto n. 72), l'edificio è rifinito in tutte le sue parti, interne ed esterne. All'esterno i prospetti sono intonacati e pitturati, le ringhiere dei balconi sono pitturate e i balconi stessi sono pavimentati. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. I vani esterni di piano terra, oltre che degli infissi, sono dotati di saracinesca. All'interno le pareti e i soffitti risultano intonacati e le porte sono in legno. Tutti gli ambienti, sia quelli destinati all'attività lavorativa sia quelli dell'appartamento sono pavimentati con piastrelle di ceramica. Anche la terrazza di copertura è pavimentata e non presenta inconvenienti. L'edificio è inoltre dotato degli impianti idrico, elettrico e fognario. Manca l'impianto di riscaldamento.

Complessivamente, benché siano trascorsi quasi vent'anni dalla sua costruzione, il fabbricato si presenta in buone condizioni, sia per quanto riguarda i prospetti dove non si notano lesioni e solo qualche piccola zona risulta con l'intonaco scrostato, sia per quanto riguarda l'interno.

Ampliamento del piano terra.

Tra l'edificio più sopra descritto e il muro di confine ad est, è stato realizzato, senza autorizzazione, un magazzino con struttura prefabbricata in elementi di ferro e tetto in pannelli metallici coibentati. Questo magazzino ha pavimento in mattoni di cemento e graniglia e misura in pianta ml. 14,70 x ml. 7,10 con una superficie coperta di mq. 104,37 e un'altezza media interna di ml. 2,58. Esso comunica internamente con il locale A dell'edificio principale (foto n.66) ed esternamente, a nord con il cortile della serra (foto n. 67) e a sud con il piazzale d'ingresso (foto n. 68). Nella foto n. 69 è visibile, sulla destra, la porta di ingresso al magazzino N, dal piazzale.

Nella fotografia n. 67 si vede anche, sulla destra, la porta di comunicazione con un altro piccolo locale, anch'esso realizzato senza autorizzazione e che originariamente funzionava da garage, oggi come ripostiglio. Questo locale, indicato con la lettera O, misura in pianta ml. 4,96 x ml. 3,00 per una superficie di mq. 14,88 ed è costruito in muratura (foto n. 70) con copertura costituita da

manto di tegole (foto n. 71). Da quest'ultima fotografia, presa dalla terrazza, può vedersi anche la copertura in pannelli del magazzino N.

Riguardo al magazzino N ed al locale O, costruiti abusivamente, possono farsi le seguenti considerazioni:

- essi costituiscono un ampliamento del piano seminterrato di un edificio ricadente nella zona "B" del Piano Regolatore Generale di Cerda dove è consentita una densità edilizia di 5 mc./mq. per lotti superiori a 120 mq.;
- come già detto in precedenza, la superficie della particella 720 sulla quale insiste l'edificio è di mq. 1203 e pertanto la cubatura realizzabile sarebbe di mq. $1203 \times \text{mc./mq. } 5 = \text{mc. } 6015$;
- l'edificio in oggetto ha una superficie di mq. 436,59 e, considerandolo prudentemente tutto fuori terra, un'altezza di ml. 9,00; il suo volume è pertanto di mc. 3929,31 a cui deve aggiungersi quello del torrino scala pari a mc. 166,40, giungendo ad un valore complessivo di mc. 4095,71;
- la cubatura legittimamente realizzata è dunque inferiore a quella realizzabile sul lotto in oggetto e ciò consente di sanare i corpi abusivamente realizzati ai sensi dell'art. 13 della L. 28.02.1985 n. 47 (sanatoria ordinaria).

I costi che dovrà affrontare l'eventuale aggiudicatario nel caso in cui decidesse di sanare i corpi abusivi suddetti, assommano a circa € 6.000 che saranno scomputati dalla stima.

Nell'allegato n. 4 sono acclusi lo stralcio del foglio n. 9, la visura catastale della part.lla 720, le piante dei vari piani, il calcolo delle superfici commerciali, i certificati di agibilità, i contratti di affitto e comodato e le fotografie.

Lotto n. 4. Terreno sito in Palermo, in c/da Sambucia Santocanale, foglio n. 69, part.lla n. 757.

Si trova in una zona periferica di Palermo: vi si accede dal viale della Regione Siciliana, imboccando la via Altofonte e proseguendo per la via Sambucia sulla quale si trova il cancello d'ingresso in ferro (foto nn 73 e 74). Lateralmente confina con lotti già edificati (foto nn. 75 e 76), mentre dal lato opposto a quello d'ingresso, esso è confinante con un terreno ancora libero (foto n. 77).

Sul terreno insiste un prefabbricato realizzato abusivamente. A parte un largo viale in battuto di cemento che dall'ingresso porta al prefabbricato suddetto, il

terreno, catastalmente classificato come "limoneto", è coltivato parzialmente ed in maniera eterogenea: qualche albero di ulivo, qualche albero da frutta e qualche arbusto di macchia mediterranea.

Destinazione urbanistica.

Il C.T.U. disponeva di un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palermo in data 24.10.06. Recatosi presso l'Ufficio Tecnico, Settore Urbanistica del Comune di Palermo, ha preliminarmente accertato che da quella data nessuna variazione è intervenuta nel P.R.G. della città, relativamente alla zona in oggetto. Dal certificato suddetto risulta che la particella n. 757 del foglio di mappa n. 69 ricade per la maggior parte in zona "IC1", parte in zona "E1" e per la minima parte in zona "D1". Non essendo nel certificato fornite altre notizie, il C.T.U. ha accertato presso l'Ufficio suddetto la destinazione delle tre zone, ottenendo uno stralcio delle "norme di attuazione" che ha allegato al certificato di cui sopra. La zona "E1" comprende le aree agricole in zone anche residuali di territorio pianeggiante, ancorché compromesse da insediamenti residenziali; la zona "D1" comprende le aree destinate ad attività produttive, già esistenti; la zona "IC1" è destinata alla costruzione di chiese e centri religiosi. Per quest'ultima zona si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 19 delle norme di attuazione suddette, da cui si evince che le opere da realizzare sono soggette al limite massimo di 30 ml. di altezza e a quello di 3 mc./mq. di densità edilizia fondiaria, con un rapporto massimo di copertura del 20%. L'altro problema, quello della quantificazione delle superfici della particella 757 ricadenti nelle tre zone suddette, è stato risolto dal C.T.U. operando una sovrapposizione tra il catastale e il P.R.G., entrambi in scala 1:2000 (tav. n. 1). È risultato che la superficie ricadente nella zona "D1" non è apprezzabile; che la superficie ricadente nella zona di verde agricolo misura mq. 115 e fa parte di quello spezzone di particella non più appartenente all'appezzamento di terreno in oggetto; che infine la parte ricadente in zona "IC1" è in pratica l'intera superficie disponibile, pari a mq. 2200. Il C.T.U. ha allegato alla perizia anche una foto aerea della zona con l'individuazione del lotto in oggetto (tav. n. 2).

Prefabbricato realizzato senza autorizzazione.

Realizzato su un'ampia piattaforma in calcestruzzo di superficie pari a mq. 258,56 e altezza di ml. 0,50, è ad una elevazione fuori terra, con superficie

coperta di mq. 81,47 (foto nn. 78, 79 e 80). La sua struttura è costituita da elementi in ferro, eventualmente smontabili, con tompagnamenti e copertura a falda spiovente realizzati con pannelli metallici coibentati.

L'interno è costituito da un'ampia sala con porta esterna di accesso e finestra (foto nn. 81, 82 e 83); da un w.c. con accesso dalla sala suddetta e con porta di comunicazione col piazzale (foto nn. 84 e 85); da due stanzette di cui una con finestra (foto n. 86) e l'altra senza (foto n. 87) alle quali si accede sempre dalla sala centrale.

L'altezza media interna è di ml. 3,00. Pareti e soffitti non presentano alcuna rifinitura, mentre i pavimenti sono in mattoni di ceramica. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con serrande alle finestre. L'edificio è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario, quest'ultimo con terminale costituito da una fossa settica.

L'edificio in oggetto ha un valore intrinseco, anche nel caso in cui dovesse essere smontato.

In un eventuale iter di sanatoria, i costi che dovrà affrontare l'aggiudicatario fino all'ottenimento del certificato di agibilità, assommano a circa € 8.000 comprensivi del disbrigo della pratica presso il Comune e il Genio Civile, dell'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico, dell'accatastamento, della sanzione e delle spese amministrative. La somma suddetta sarà scomputata dalla stima.

Nell'allegato n. 5 sono acclusi lo stralcio del foglio di mappa n. 69, la visura catastale, la tav. n. 1 con la sovrapposizione del catastale al P.R.G., la tav. n. 2 con la veduta aerea del lotto, il certificato di destinazione urbanistica con allegato lo stralcio delle norme di attuazione, il rilievo planimetrico del fabbricato e le fotografie.

3) Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

I sig.ri [redacted] e [redacted] hanno la piena proprietà di tutti i beni oggetto della stima, ciascuno per la parte di sua spettanza. Hanno anche il possesso dei beni siti a Cerda, in c/da Cannellaro, foglio 11, part.lle 84, 85 e 86

e in c/da Baglio, foglio 9, part.lla 713 e 709, e a Palermo in c/da Sambucia Santocanale, foglio 69, part.lla 757.

Relativamente al fabbricato sito a Cerda in c/da Baglio, foglio 9 part.lla 720 sub 1 e 2, il C.T.U. riferisce quanto segue:

- esiste un contratto di locazione ad uso non abitativo con il quale il sig. [REDACTED] ha ceduto al figlio [REDACTED] nella qualità di titolare della [REDACTED] il primo piano dell'edificio. Questo primo piano, come detto nella descrizione generale, ha un ingresso dal piazzale e dall'androne comune, e un altro ingresso, esclusivo, dalla via Kruscioff. La data del contratto è quella del 01.12.2007 e quella della sua registrazione il 10.12.2007. Si precisa che la Ditta individuale [REDACTED] (confezionamento di biancheria da letto, da tavola e per arredamento), con sede a Cerda in via Kruscioff n. 9, ha avuto attribuito il numero di partita IVA in data 21.02.2007, come risulta dal certificato allegato;
- esiste anche un contratto di comodato gratuito tra il sig. [REDACTED] e il figlio [REDACTED] relativo all'appartamento sito al secondo piano dell'edificio, a sinistra salendo dalla scala comune. Anche questo contratto porta la data del 01.12.2007, con registrazione avvenuta il giorno 10.12.2007.

4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, 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.

Per tutti i beni oggetto della stima esistono i normali vincoli di natura urbanistica che sono stati specificati in precedenza.

5) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per i beni oggetto della presente relazione il C.T.U. riferisce dell'esistenza di:

1) Iscrizioni e privilegi

- Privilegio speciale iscritto il 4 febbraio 1991 ai nn. 7728/25 in favore dell' [REDACTED] - [REDACTED] Ente di Diritto Pubblico con sede in Palermo, via Bonanno n. 47, C.F. 00257940825, elettivamente domiciliato presso la suddetta sede, contro il sig.

██████████ per finanziamento di lire 235.000.000 concesso con contratto in notaio Epifanio Messina del 31.01.1991 n. 19358 di rep. Detto privilegio grava sui seguenti beni: terreno in Cerda, c/da Baglio, foglio 9, part.lla 48, 49 e 50; fabbricato (all'epoca ancora in costruzione) a due elevazioni di cui una seminterrata.

- Ipoteca volontaria iscritta il 4 febbraio 1991 ai nn. 7729/698 in favore dell'██████████ contro il sig. ██████████ per il finanziamento suddetto. L'ipoteca grava sui beni di cui sopra.

- Ipoteca volontaria iscritta il 6 giugno 1996 ai nn. 20246/2309 in favore del ██████████ con sede a Palermo, C.F. 03987280827, domicilio ipotecario eletto in Termini Imerese, corso Umberto e Margherita n. 54-56, contro i sig.ri ██████████ e ██████████, per mutuo di lire 150.000.000 concesso con atto in notaio Angelo Piscitello del 05.06.1996 n. 1912 di rep. L'ipoteca grava sul fabbricato sito in Cerda in c/da Baglio, foglio 9, part.lla 720 sub 1 e 2.

- Ipoteca volontaria iscritta il 21 giugno 1997 ai nn. 21330/2423 in favore della ██████████ con sede in Cerda, C.F. 00101520823, domicilio ipotecario eletto in Cerda, piazza La Mantia n. 10, contro la sig.ra ██████████ per mutuo di lire 95.000.000 concesso con atto in notaio Mariano Luzzio del 19.06.1997 n. 41459/21521 di rep. Detta ipoteca grava sulla part.lla 720 sub 2 del foglio 9 del catasto fabbricati di Cerda e sul terreno sito in Palermo in c/da Sambucia Santocanale, foglio 69, part.lla 757.

- Ipoteca legale iscritta il 9 settembre 2003 ai nn. 37084/6238 in favore di ██████████ ██████████ Serv. Risc. Trib. con sede in Palermo, domicilio ipotecario eletto in via Giuseppe Sciuti n. 110, C.F. 00833920150, contro il sig. ██████████ per il montante di € 998.764,16. Detta ipoteca grava sul terreno sito in Cerda, in c/da Cannellaro, foglio 11, part.lla 84, 85 e 86; sui terreni siti in Cerda, in c/da Baglio, foglio 9, part.lla 48, 49, 50 e 709; e infine su un fabbricato sito in Termini Imerese in c/da Buonfornello, foglio 31, part.lla 312, non interessato dal pignoramento di cui alla presente relazione..

- Ipoteca legale iscritta il giorno 1 settembre 2004 ai nn. 42834/11864 in favore di ██████████ Serv. Risc. Trib., come sopra, contro la sig.ra ██████████

_____ per il montante di € 84.500,14. Questa ipoteca grava sul terreno sito in Cerda, c/da Cannellaro, foglio 11, part.lla 84, 85 e 86; sul fabbricato sito in Cerda, c/da Baglio, foglio 9, part.lla 720 sub 2. L'ipoteca grava anche sul terreno sito in Cerda, c/da Baglio, foglio 9, part.lla 48 e 50 che in realtà appartengono per l'intero al sig. _____ e sui seguenti beni che non sono interessati dal pignoramento in oggetto: fabbricato sito in Termini Imerese in c/da Buonfornello, foglio 31, part.lla 312; terreno sito in Termini Imerese, foglio 67, part.lla 65 e 101; terreno sito in Cerda, foglio 8, part.lla 39; terreno sito in Cerda, foglio 16, part.lla 222.

2) Trascrizioni

- Pignoramento trascritto il 24 gennaio 2006 ai nn. 8454/4202 in favore di _____ S.p.A. con sede in Lodi, C.F. 01868261205, contro la sig.ra _____ interessante la part.lla 51 del foglio 9 del catasto terreni di Cerda. Si precisa che, come più sopra già riportato, quasi tutta l'originaria part.lla 51 si identifica oggi con la part.lla 718, oggetto di una precedente procedura esecutiva. Solo una sua piccolissima parte è confluita nella part.lla 720 ed è oggi identificata dal sub 2.

sl
718

- Pignoramento trascritto il 26 novembre 2007 ai nn. 76019/48182 in favore del _____ con sede in Palermo, C.F. 05102070827, contro i sig.ri _____ e _____ gravante sui seguenti beni: terreno sito in Cerda, c/da Cannellaro, foglio 11, part.lla 84, 85 e 86; terreno sito in Cerda, c/da Baglio, foglio 9, part.lla 48, 49, 50 e 709; fabbricato sito in Cerda, c/da Baglio, foglio 9, part.lla 720 sub 1 e 2 del catasto fabbricati; terreno sito in Palermo, c/da Sambucia Santocanale, foglio 69, part.lla 757.

6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. L'esperto, prima di ogni attività, controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Il fascicolo per il quale si procede è fornito di documentazione ex art. 567 del codice di procedura civile. Consta, infatti, delle note di trascrizione da cui può

essere ricostruita la storia del dominio dei cespiti in oggetto nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, di visure catastali ed estratti di mappa. Relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica dei fabbricati oggetto della presente relazione il C.T.U. ha già riferito nelle pagine precedenti.

Determinazione del valore di stima con l'indicazione dei lotti funzionali e del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita.

Il più probabile valore di mercato di un bene immobile può trovarsi servendosi di due metodi detti uno "sintetico" e l'altro "analitico". Il metodo sintetico consiste nel sondare il mercato e determinare il valore del bene da stimare tramite una comparazione con altri beni aventi caratteristiche analoghe e i cui prezzi storici siano noti e recenti. 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 futuri. Negli ultimi anni si è consolidato l'uso del metodo sintetico perché l'esperienza ha evidenziato che la stima analitica spesso porta a valori del bene troppo distanti dal reale valore di mercato.

A) Beni ricadenti nel territorio di Cerda.

Il sottoscritto per eseguire la valutazione si è avvalso delle informazioni assunte presso la "Compagnia mediazioni immobiliari", sita a Termini Imerese in corso Umberto e Margherita 35, da cui ha appreso che per quanto riguarda i terreni agricoli ricadenti nel territorio di Cerda, essi hanno da tempo un mercato poco fiorente a causa delle poche richieste. La diminuzione progressiva del numero di abitanti e di richiesta delle case, si riflette inoltre sul valore di mercato delle case stesse e di conseguenza su quello dei terreni edificabili, per cui, a fronte di molte case in vendita ci sono pochi affari conclusi. Nella determinazione del valore di mercato dei beni oggetto della presente stima, ricadenti nel territorio di Cerda, il sottoscritto, dopo avere esaminato il Decreto dell'Assessorato Reg. ai LL.PP. circa i valori medi per regione agraria e tipi di coltura relativi alle province siciliane per il 2008, ha tenuto conto delle zone in cui detti beni si trovano, della maggiore o minore difficoltà di accesso, delle loro

coltivazioni attuali, della estensione e della destinazione urbanistica con relativa capacità edificatoria ed ha quindi eseguito l'indagine di mercato, tenendo presenti i dati suddetti.

Relativamente al terreno in c/da Baglio (foglio 9, part.lla 713 e 709, costituenti il lotto n. 2), per la parte edificabile con densità di 5 mc./mq., di superficie pari a mq. 326, il sottoscritto ha dapprima calcolato la cubatura realizzabile, uguale a:

$$\text{mq. } 326 \times \text{mc./mq. } 5,00 = \text{mc. } 1630,00$$

Considerando una percentuale di permuta pari al 25% ha quindi calcolato la parte spettante al proprietario del terreno in caso di vendita:

$$\text{mc. } 1630,00 \times 0,25 = \text{mc. } 407,50$$

Tale cubatura, essendo ml. 3,00 l'altezza standard dei piani di un edificio, corrisponde ad una superficie di:

$$\text{mc. } 407,50 : \text{ml. } 3,00 = \text{mq. } 135,83$$

Essendo 700 €/mq. il valore medio di mercato delle nuove costruzioni a Cerda, in zone come quella in oggetto, periferiche ma non lontane dal centro, si ottiene un valore complessivo del terreno di:

$$\text{mq. } 135,83 \times \text{€/mq. } 700 = \text{€ } 95.081,00$$

che tiene conto anche del piccolo corpo tecnico già realizzato su detto terreno.

Il C.T.U. ha quindi ottenuto il seguente valore al mq. del terreno in oggetto:

$$\text{€ } 95.081,00 : \text{mq. } 326 = \text{€ } 291,66$$

Relativamente al fabbricato sito in c/da Baglio, foglio 9, part.lla 720 sub 1 e 2, costituente il lotto n. 3, il C.T.U. ha attribuito all'appartamento di secondo piano e al piano attico il valore unitario di 650 €/mq., essendo questo il valore medio di mercato valido a Cerda per l'usato in buone condizioni, con riferimento alla civile abitazione e a zone simili a quelle in oggetto.

Per la parte rimanente dell'edificio, utilizzata per l'attività artigianale ma suscettibile d'essere trasformata in appartamenti di civile abitazione, il C.T.U. ha calcolato la spesa che sarebbe necessaria per l'eventuale trasformazione (costruzione di tramezzi, realizzazione di cucine, modifica dei servizi igienici e degli impianti) e, portandola in detrazione dal valore sopradetto di 650 €/mq. è giunto ad un valore unitario attuale di 570 €/mq. Ha quindi calcolato il valore complessivo attuale del fabbricato, tenendo conto che la superficie commerciale dell'appartamento di secondo piano, oltre all'attico, è pari a (mq. 214,94 +

+ mq. 157,92) = mq. 372,86 e che la superficie commerciale della parte rimanente dell'edificio, adibita ad attività artigianale, è di mq. 1086,92:

$$(mq. 372,86 \times €/mq. 650) + (mq. 1068,92 \times €/mq. 570) = € 851.643$$

Dividendo per la superficie commerciale complessiva, pari a mq. 372,86 + mq. 1068,92 = mq. 1441,78, ha ottenuto il valore medio ponderale di €/mq. 590 che ha messo a base della stima:

$$€ 851.643 : mq. 1441,78 = €/mq. 590,69 \approx 590,00$$

Infine, relativamente all'ampliamento del piano seminterrato, realizzato in gran parte con struttura in ferro e in piccola parte in muratura, il C.T.U. ha posto a base della stima il valore unitario di 300 €/mq., togliendo poi dal valore complessivo le spese per l'eventuale pratica di sanatoria.

B) Beni ricadenti nel territorio di Palermo

Relativamente al terreno sito in Palermo in c/da Sambucia Santocanale, destinato alla costruzione di una chiesa, l'indagine di mercato è stata difficile perché, in realtà, per terreni aventi una destinazione specialistica come quella in oggetto, non esiste un mercato a cui poter attingere notizie. Il C.T.U. si è recato presso alcune agenzie immobiliari di Palermo e ha sentito alcuni imprenditori della città, non ricavando notizie certe, ma soltanto indicazioni generiche. Da questa prima indagine tuttavia è risultato con certezza che il terreno in oggetto, benché abbia una sua consistente capacità edificatoria, non può essere considerato alla stessa stregua di un lotto destinato a civile abitazione, da un lato per il mercato molto ristretto e specialistico al quale esso si rivolge e dall'altro per lo sfruttamento limitato, con particolare riferimento alla superficie costruibile, che di esso si può fare. Mentre infatti in un terreno destinato a civile abitazione si può ottenere la massima superficie possibile, costruendo diversi piani con un interasse minimo di 3 ml., nel caso di una chiesa la cubatura realizzabile viene sfruttata (un costruttore di case direbbe "sprecata") per un edificio generalmente ad un solo piano e dalla superficie relativamente modesta rispetto alla grande altezza possibile. Ed infatti le norme di attuazione del P.R.G. di Palermo per la zona in oggetto prevedono che la superficie coperta dell'eventuale costruzione non superi il 20% della superficie di tutto il lotto, contro un'altezza che può spingersi fino ai 30 ml.

Il C.T.U. si è quindi recato presso l'Ufficio Tecnico della Curia Arcivescovile di Palermo dove l'unico caso certo del quale è venuto a conoscenza è stato quello relativo ad un terreno di mq. 5400, sito a Palermo in una zona IC1 con le stesse caratteristiche di quella in oggetto, le cui trattative per la vendita sono ancora in atto, stimato € 350.000 e cioè 64,81 €/mq.

A questo punto il C.T.U. ha effettuato una ulteriore verifica, ipotizzando sul terreno in oggetto la costruzione di un edificio ad un solo piano, avente la massima superficie consentita dalle norme suddette e calcolando il valore che esso potrebbe avere se immesso nel comune mercato dell'edilizia. La massima superficie costruibile sul lotto di cui trattasi è il 20% di mq. 2200 e cioè mq. 440. Avendo accertato che nella zona dove si trova il terreno il valore unitario di una casa di nuova costruzione è di 1500 €/mq. e che la percentuale delle permutate praticate è mediamente del 22%, l'edificio ipotizzato avrebbe un valore di: $\text{mq. } 440 \times \text{€/mq. } 1500 = \text{€ } 660.000$ e la parte spettante al proprietario, in caso di vendita del terreno, sarebbe di: $\text{€ } 660.000 \times 22\% = \text{€ } 145.200$.

Dividendo per la superficie complessiva del terreno si ottiene il seguente valore unitario:

$$\text{€ } 145.200 : \text{mq. } 2200 = \text{€/mq. } 66$$

Siccome i dati riscontrati o calcolati convergono tutti verso il valore di 65 €/mq., quest'ultimo è stato infine posto a base della stima.

Relativamente al prefabbricato insistente sul terreno suddetto, il valore posto a base della stima relativa è di 450 €/mq.. Anche in questo caso si è operata una sottrazione pari alle spese per l'eventuale pratica di sanatoria.

Il C.T.U. ha infine stilato la seguente tabella di valutazione dove 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.

Lotti ricadenti nel territorio di Cerda

N. lotto per la vendita	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Dati catastali	Valore unitario al mq.	Stima in Euro
1	Terreno sito in Cerda in c/da Cannellaro, di superf.: mq. 2.051,00	1/1	foglio n. 11 part.lle nn. 84, 85, 86	3,50	7.178,50
2	Terreno sito in Cerda in c/da Baglio, di superficie.: mq. 326,00 in zona "B" (compreso corpo tecnico) mq. 784,00 in zona "R" A detrarre: spese per spostamento gruppo elettrogeno	1/1	foglio n. 9 part.lle nn. 709 e 713	291,66 2,00	95.081,16 1.568,00 <u>1.500,00</u>
				sommano	95.149,16
3	Fabbricato sito in Cerda in c/da Baglio Superficie commerciale mq. 1.441,78 Ampliamento seminterrato con struttura prefabbricata in ferro e locale in muratura Superficie commerciale 104,37 + 14,88 = mq. 119,25 A detrarre spese per sanatoria	1/1	foglio n. 9 part.lla 720 sub 1 e 2	590,00 350,00	850.650,20 41.737,50 <u>6.000,00</u>
				Sommano	886.387,70
					<u>982.752,86</u>
					Totale complessivo

lotti ricadenti nel territorio di Palermo

lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Dati catastali	Valore unitario al mq.	Stima in Euro
4	Terreno sito in Palermo in c/da Sambucia, di superficie: mq. 2.200,00 e prefabbricato di superficie: mq. 81,47 A detrarre spese per sanatoria	1/1	foglio n. 69 part.lla n. 757	65,00 450,00	143.000,00 36.661,50 <u>- 8.000,00</u>
			Sommano		171.661,50

Descrizione sintetica dei beni per la vendita

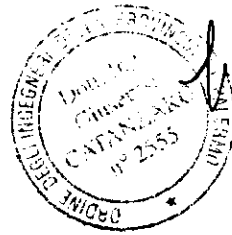
lotto	Descrizione dei singoli cespiti da porre all'asta	Quota	Dati catastali	Stima in Euro
1	Terreno sito in Cerda in c/da Cannellaro, di superf.: mq. 2.051,00	1/1	foglio n. 11 part.lla nn. 84, 85, 86	7.178,50
2	Terreno sito in Cerda in c/da Baglio, di superficie.: mq. 326,00 in zona "B" mq. 784,00 in zona "R"	1/1	foglio n. 9 part.lla nn. 709 e 713	95.149,16
3	Fabbricato sito in Cerda in c/da Baglio Superficie commerciale mq. 1.441,78 e ampliamento seminterrato con struttura prefabbricata in ferro + locale in muratura Superficie commerciale 104,37 + 14,88 = mq. 119,25	1/1	foglio n. 9 part.lla 720 sub 1 e 2	880.425,20
4	Terreno sito in Palermo in c/da Sambucia, di superficie: mq. 2.200,00 e prefabbricato di superficie: mq. 81,47	1/1	foglio n. 69 part.lla n. 757	<u>171.661,50</u>
			TOTALE	1.154.414,36

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidatogli, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia accordatagli.

Termini Imerese, li 12.01.2009

Il Consulente Tecnico

ing. Giuseppe Catanzaro



Giuseppe Catanzaro

DEL CANTATO
16 GEN 2009

[Handwritten signature]