

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 1 - Appartamento in Monreale, fraz. Pioppo, Via Silvio Pellico n.2, primo piano,

NCEU: foglio 44 particella 11 subalterno 2

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca ha conferito al sottoscritto, Arch. Dario Tulone, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione il giorno 24/01/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

L'immobile di proprietà della  riportato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della Intesa Gestione Crediti ed oggetto della presente relazione è: **piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Monreale, via Silvio Pellico n° 2, piano 1°; in catasto al foglio 44, particella 11, subalterno 2.**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: appartamento sito nel Comune di Monreale, frazione Pioppo, con accesso dal civico n. 2 di via Silvio Pellico, primo piano, interno unico.
- Confini: confinante con via Silvio Pellico, SS 186, immobile di proprietà aliena.
- Dati catastali: (Allegato 1) N.C.E.U. del Comune di Monreale, via Silvio Pellico n°2, piano primo, **foglio 44, particella 11 sub. 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita l'euro 122,92, mod.58 6824, intestatario 



- Regolarità edilizia: Il Comune di Monreale ha dichiarato che non risulta presentata domanda di condono edilizio in sanatoria (Allegato 2) e mi ha informato, per le vie brevi, che non risultano rilasciate autorizzazioni o concessioni relative all'immobile in oggetto.

È possibile presentare istanza di condono edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985, a condizione che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata della legge. L'articolo 40 è riferibile a tutti i condoni edilizi, sempre che l'abuso commesso rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalle leggi: L. 47/85 art. 31; L. 724/94 art. 39; L. 326/03 art. 32. Si tratta della data di ultimazione delle opere (1 ottobre 1983, 31 dicembre 1993, 31 marzo 2003) alla quale si aggiunge il limite volumetrico di mc. 750 per singola istanza e complessivo dell'edificio di mc. 3.000 per il terzo condono (mc. 750 per il secondo condono). Per poter presentare istanza di concessione in sanatoria, le ragioni di credito devono risalire ad una data anteriore all'entrata in vigore del D.L. n. 468/1994 (che fu il primo decreto legge che introdusse il nuovo condono), cioè al 28 luglio 1994, o, infine, a quella di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, cioè il 2 ottobre 2003. I costi necessari per la regolarizzazione dell'abuso, secondo quanto previsto dalla legge 326/2003, risultano complessivamente pari ad Euro 7.500,00 c.a.. L'ammissibilità dell'istanza di condono e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia residenziale databile tra gli anni '60 e '70 e da edifici più antichi, ed è attraversata dalla strada provinciale. La zona risulta dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di attività del terziario di modesta entità.
- Ubicazione e caratteristiche sommarie dell'edificio: l'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, con un appartamento per piano ad eccezione del piano terra destinato a deposito. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e scala in cemento armato rivestita in marmo. I prospetti risultano rifiniti con intonaco, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con serranda avvolgibile in PVC.

- Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1), al rilievo metrico (Allegato 3) e fotografico (Allegato 4).

L'appartamento, sito al piano primo, è composto da un vano, WC, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, un balcone. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 3,00 c.a.. L'appartamento è pavimentato con marmette di cemento e scaglie ad eccezione del wc e del ripostiglio pavimentati con piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile tipo "ducotone" ad eccezione delle pareti del WC e del ripostiglio, rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m.2,00. Il WC è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. La porta d'ingresso è in alluminio, le restanti sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetrocamera con avvolgibili in PVC. L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia ma è sprovvisto di quadro magnetotermico. L'impianto di riscaldamento non è presente ad eccezione di un condizionatore. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia. L'immobile si presenta in discreto stato d'uso e manutenzione.

- Consistenza:

- |  |                |
|--|----------------|
| a. Superficie lorda appartamento:        | mq. 57,60 c.a. |
| b. Superficie balcone:                   | mq. 3,60 c.a.  |
| c. Superficie convenzionale (a + 1/3 b): | mq. 58,80      |

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- Provenienza ed attuale intestazione del bene: il bene è pervenuto [redacted] con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 23/04/96, trascritto il 10/05/1996 ai nn. 16949/12983.

- Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e, secondo quanto riferito dal [redacted] nella disponibilità della famiglia dell'attuale proprietario.

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificato il bene oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di due criteri di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di

*[Handwritten signature]*

manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il secondo metodo di valutazione è quello per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: le specifiche caratteristiche costruttive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e della offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali motivazioni stanno alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità.

• Valutazione delle unità immobiliari:

STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:

a. Superficie convenzionale:	mq. 58,80
b. Costo unitario:	Euro/mq 700,00
Valore dell'intero immobile (a x b):	Euro 41.160,00

STIMA IN BASE AL REDDITO:

a. Reddito lordo annuo:	Euro 1.764,00
b. Spese:	Euro 352,80

(manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte e tasse)=20% del reddito lordo annuo

c. Reddito netto annuo (a - b):	Euro 1.411,20
d. Saggio di capitalizzazione:	0,0385
Valore dell'immobile (c / d):	Euro 36.654,55

MEDIA DEI VALORI:

(Euro 41.160,00+ Euro 36.654,55)/2 = Euro 38.907,27

Al valore sopra determinato occorre sottrarre i costi per condono quantificati in Euro 7.500,00 c.a.:

Euro 38.907,27 - Euro 7.500,00 = Euro 31.407,27

#### DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Piena proprietà di **appartamento sito nel Comune di Monreale, frazione Pioppo, via Silvio Pellico n° 2, piano 1°**. L'appartamento è composto da un vano, WC, ripostiglio, corridoio, due camere da letto, un balcone. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 57,60, il balcone è esteso mq. 3,60. L'appartamento risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Monreale, via Silvio Pellico n°2, piano primo, **foglio 44, particella 11 sub. 2**, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani. L'immobile è stato costruito in assenza di concessioni o licenze ed è possibile presentare istanza di condono edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985, con un costo complessivo pari ad €. 7.500,00 c.a.. L'ammissibilità dell'istanza di condono e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente. **Valore €31.500,00 in c.t.**

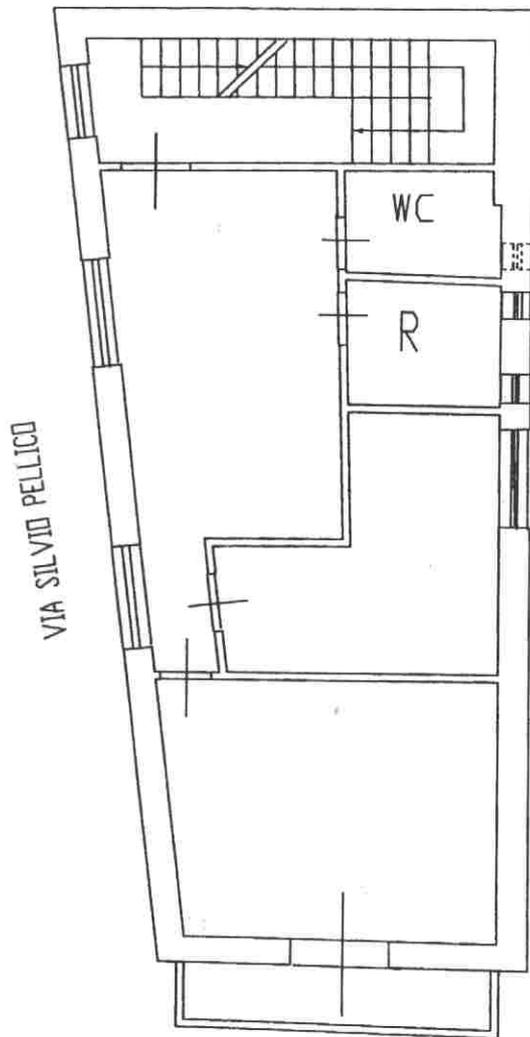
Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. documentazione catastale
2. regolarità edilizia
3. rilievo
4. fotografie

Palermo, li 22 Novembre 2006





VIA PROVINCIALE  
PIANO PRIMO  
h= m.3,00

scala 1:100

TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 2 - Appartamento in Monreale, fraz. Pioppo, Via Silvio Pellico n.2, secondo piano,

NCEU: foglio 44 particella 11 subalterno 3

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca ha conferito al sottoscritto, Arch. Dario Tulone, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione il giorno 24/01/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

L'immobile di proprietà della [redacted] è riportato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 05/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della Intesa Gestione Crediti ed oggetto della presente relazione è: **piena proprietà di appartamento sito nel Comune di Monreale, via Silvio Pellico n° 2, piano 2°; in catasto al foglio 44, particella 11, subalterno 3.**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: appartamento sito nel Comune di Monreale, frazione Pioppo, con accesso dal civico n. 2 di via Silvio Pellico, secondo piano, interno unico.
- Confini: confinante con via Silvio Pellico, SS 186, immobile di proprietà aliena
- Dati catastali: (Allegato 1) N.C.E.U. del Comune di Monreale, via Silvio Pellico n°2, piano secondo, **foglio 44, particella 11 sub. 3**, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita l'euro 52,68, mod.58 6824, partita, 1012902, intestatario Porpora Gaspare.



- Regolarità edilizia: Il Comune di Monreale ha dichiarato che non risulta presentata domanda di condono edilizio in sanatoria (Allegato 2) e mi ha informato, per le vie brevi, che non risultano rilasciate autorizzazioni o concessioni relative all'immobile in oggetto.

È possibile presentare istanza di condono edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985, a condizione che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano in data anteriore all'entrata della legge. L'articolo 40 è riferibile a tutti i condoni edilizi, sempre che l'abuso commesso rientri nelle ipotesi di sanabilità previste dalle leggi: L. 47/85 art. 31; L. 724/94 art. 39; L. 326/03 art. 32. Si tratta della data di ultimazione delle opere (1 ottobre 1983, 31 dicembre 1993, 31 marzo 2003) alla quale si aggiunge il limite volumetrico di mc. 750 per singola istanza e complessivo dell'edificio di mc. 3.000 per il terzo condono (mc. 750 per il secondo condono). Per poter presentare istanza di concessione in sanatoria, le ragioni di credito devono risalire ad una data anteriore all'entrata in vigore del D.L. n. 468/1994 (che fu il primo decreto legge che introdusse il nuovo condono), cioè al 28 luglio 1994, o, infine, a quella di entrata in vigore del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, cioè il 2 ottobre 2003. I costi necessari per la regolarizzazione dell'abuso, secondo quanto previsto dalla legge 326/2003, risultano complessivamente pari ad Euro 7.000,00. L'ammissibilità dell'istanza di condono e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata prevalentemente da un'edilizia residenziale databile tra gli anni '60 e '70 e da edifici più antichi, ed è attraversata dalla strada provinciale. La zona risulta dotata di opere di urbanizzazione primarie e secondarie e di attività del terziario di modesta entità.
- Ubicazione e caratteristiche sommarie dell'edificio: l'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di quattro elevazioni fuori terra, con un appartamento per piano ad eccezione del piano terra destinato a deposito. L'edificio è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi e scala in cemento armato rivestita in marmo. I prospetti risultano rifiniti con intonaco, gli infissi esterni sono in alluminio e vetro con serranda avvolgibile in PVC.
- Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento alla planimetria catastale (Allegato 1), al rilievo metrico (Allegato 3) e fotografico (Allegato 4).

L'appartamento, sito al secondo piano (ultimo piano), è composto da un vano con angolo cottura, WC, lavanderia, ripostiglio, terrazza e balcone. L'ambiente principale, con copertura a falde, presenta altezza massima ml 2,80 c.a. e minima ml 2,10. L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in gress. Alcune delle pareti dell'ambiente principale sono rivestite in pietra, la parete adiacente al piano cottura è rifinita con piastrelle, le restanti con intonaco per interni. Le pareti del WC e del ripostiglio sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,00. Il WC è dotato di vaso e lavabo. La porta d'ingresso è in legno, quella del WC è in legno tamburato. Gli infissi esterni presenti nel soggiorno e nel WC sono in alluminio anodizzato. La finestra del soggiorno è dotata di avvolgibile in PVC. La porta di ingresso alla terrazza è in legno e vetro. L'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia ma è sprovvisto di quadretto magnetotermico. L'impianto di riscaldamento non è presente ad eccezione di un condizionatore. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia. L'immobile si presenta in discreto stato d'uso e manutenzione.

• Consistenza:

- |  |                |
|--|----------------|
| a. Superficie lorda appartamento:                    | mq. 41,75 c.a. |
| b. Superficie balcone:                               | mq. 3,74 c.a.  |
| c. Superficie terrazza:                              | mq. 21,08 c.a. |
| d. Superficie convenzionale ( $a + 1/3 b + 1/2 c$ ): | mq. 53,54      |

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

• Provenienza ed attuale intestazione del bene: il bene è pervenuto [redacted] da potere [redacted] con decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 23/04/96, trascritto il 10/05/1996 ai nn. 16949/12983.

• Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e, secondo quanto riferito dal Sig. [redacted], nella disponibilità della famiglia dell'attuale proprietario.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

• Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificato il bene oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di due criteri di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di

manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il secondo metodo di valutazione è quello per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: le specifiche caratteristiche costruttive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e della offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali motivazioni stanno alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità.

• Valutazione delle unità immobiliari:

STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:

a. Superficie convenzionale:	mq. 53,54
b. Costo unitario:	Euro/mq 600,00
Valore dell'intero immobile (a x b):	Euro 32.124,00

STIMA IN BASE AL REDDITO:

a. Reddito lordo annuo:	Euro 1.413,46
b. Spese :	Euro 282,69

15

(manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte e tasse)=20% del reddito lordo annuo

c. Reddito netto annuo (a - b):	Euro 1.130,76
d. Saggio di capitalizzazione:	0,0385
Valore dell'immobile (c / d):	Euro 29.370,51

MEDIA DEI VALORI:

(Euro 32.124,00+ Euro 29.370,51)/2 = Euro 30.747,26

Al valore sopra determinato occorre sottrarre i costi per condono quantificati in Euro 7.000,00 c.a.:

Euro 29.370,51 - Euro 7.000,00 = Euro 21.370,51

#### DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

Piena proprietà di **appartamento sito nel Comune di Monreale, frazione Pioppo, via Silvio Pellico n° 2, piano 2° (ultimo piano)**. L'appartamento è composto da un vano con angolo cottura, WC, lavanderia, ripostiglio, terrazza e balcone. La superficie lorda dell'appartamento è pari a mq. 41,75, il balcone è esteso mq. 3,74, la terrazza mq. 21,08. L'appartamento risulta catastato al N.C.E.U. del Comune di Monreale, via Silvio Pellico n°2, piano secondo, **foglio 44, particella 11 sub. 3**, categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani. L'immobile è stato costruito in assenza di concessioni o licenze ed è possibile presentare istanza di condono edilizio, secondo quanto previsto dall'articolo 40 comma 6 della Legge 47/1985, con un costo complessivo pari ad €. 7.000,00 c.a.. L'ammissibilità dell'istanza di condono e la quantificazione dei costi effettivi potranno essere determinati con certezza soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente.

**Valore: Euro 21.400,00 in c.t.**

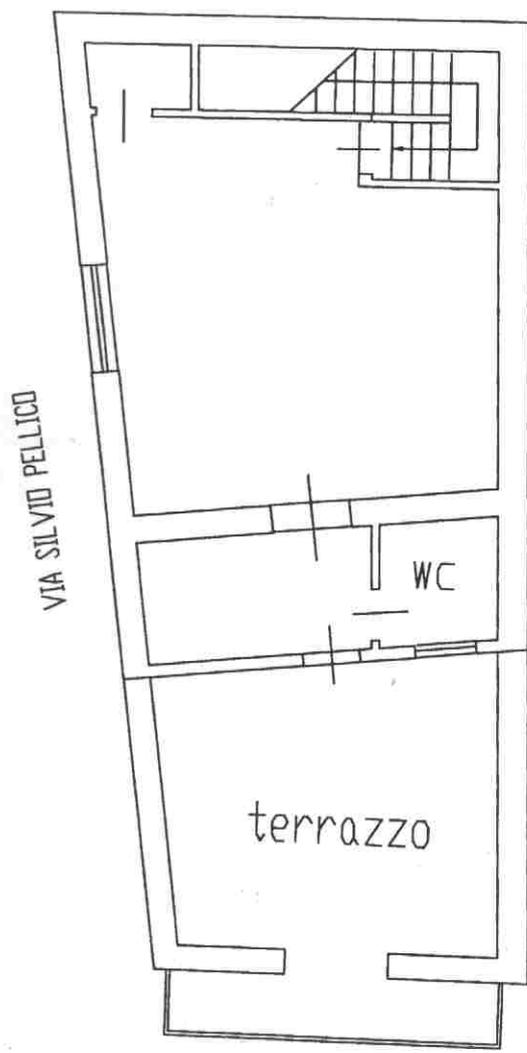
Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. documentazione catastale
2. regolarità edilizia
3. rilievo
4. fotografie

Palermo, li 22 Novembre 2006





VIA SILVIO PELLICO

VIA PROVINCIALE  
PIANO SECONDO  
h= m.3,00

scala 1:100

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 3 - Villa sita nel Comune di Monreale, Contrada Renda, al NCEU fg. 50 particella 975, e terreno, al NCT fg. 50 particella 976.

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione il giorno 21/01/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

Gli immobili di proprietà della [redacted] riportati nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. ed oggetto della presente relazione sono:  
villa sita nel Comune di Monreale, Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 50 particella 975, Contrada Renda, piano terra e piano primo; terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna, Nuovo Catasto Terreni foglio 50 particella 976.

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: villa con terreno circostante pertinenziale e terreno confinante (particella 976), sita in Monreale, Contrada Renda, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186.
- Confini: confinante nell'insieme con terreni di proprietà [redacted] e per due lati con proprietà [redacted]
- Dati catastali: (Allegato 1) la particella 975 del foglio 50 al NCEU del Comune di Monreale, risulta oggi soppressa ed ha generato i seguenti immobili: al N.C.E.U. del Comune di Monreale,

*[Handwritten signature]*

abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 2**, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 102, rendita Euro 290,51, intestatario [REDACTED] al N.C.E.U. del Comune di Monreale, abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano primo, **foglio 50, particella 975, subalterno 3**, categoria A/7, classe 2, vani 5, superficie catastale 110, rendita Euro 322,79, intestatario [REDACTED]; al N.C.E.U. del Comune di Monreale, bene comune non censibile, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 1**. Il terreno è allibrato al N.C.T. del Comune di Monreale al **foglio 50, particella 976**, qualità sommaccheto, classe 3, superficie catastale mq.107, reddito domenicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,02, intestatario [REDACTED]

• Regolarità edilizia: il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata al Comune di Monreale in data 14/03/95 prot. n. 1950, Ripartizione Urbanistica Uff. Condono, e prot. n. 4705 del 27/02/95 reg. Gen. Comune di Monreale, pratica 1229, istanza di concessione in sanatoria ex Art. 39 Legge 724/94. L'importo dell'oblazione autodeterminata è pari a £. 7.996.320 pari ad Euro 4.129,75, risulta versato l'importo pari a £. 7.000.000 pari ad Euro 3.613,20 (Allegato 2). Con lettera del 30/06/98 il Comune di Monreale ha chiesto l'integrazione della suddetta istanza con la seguente documentazione: atto di notorietà sullo stato delle opere e sui carichi pendenti; certificato di idoneità sismica con deposito al Genio Civile; richiesta di autorizzazione allo scarico; prova dell'eseguito pagamento dell'oblazione dovuta; prova dell'eseguito pagamento degli oneri concessori ammontanti a £. 6.225.221 compresi interessi, escluso il versato e versato il conguaglio; nulla osta relativo al vincolo idrogeologico; documentazione giustificativa dei requisiti richiesti per godere di eventuali agevolazioni previste dalla legge; titolo di proprietà. Risultano depositati agli atti del comune: certificato di idoneità sismica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile del Comune di Palermo il 17/01/96 prot. 1608; nulla osta relativo al vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste del 16/07/96 prot. 21472; nulla osta della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali del 06/09/96 prot. 13130 BB.NN. 54517 condizionato; copia progetto con stralcio catastale. I costi previsti per il completamento dell'istanza di sanatoria sono pari a Euro 7.000,00. L'ammissibilità dell'istanza di sanatoria e la quantificazione dei costi effettivi portano essere determinati con precisione soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente.

*DT*

• Destinazione urbanistica: (allegato 3) il terreno allibrato al foglio 50, particella 992, ricade in zona VI.1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VI.1 la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e) Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f) Lotto minimo mq. 1.000

La particella sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

#### DESCRIZIONE DEL BENE

• Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata prevalentemente da residenze stagionali databili tra gli anni '70 ed '80 e da terreni a destinazione agricola. La stessa, dotata di opere di urbanizzazione primarie, risulta esterna all'abitato e prossima alla statale SS 186 che garantisce il collegamento con Monreale.

• Ubicazione e caratteristiche sommarie dell'edificio: l'edificio, composto da due elevazioni fuori

terra con un appartamento per piano, è stato realizzato con struttura in cemento armato, solai latero-cementizi, copertura a falda con manto tegumentale e scala esterna in cemento armato al grezzo. Lo stesso risulta non ultimato, poiché privo delle porte d'accesso, degli infissi esterni e di alcune opere di completamento, ed in stato d'abbandono. Il terreno pertinenziale circostante ed il terreno confinante si presentano incolti e sorretti a valle da un muro di contenimento in pietra.

• Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento alla planimetria catastale (allegato 1) e al rilievo fotografico (allegato 4).

Il piano terra è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e WC. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 3,20 c.a.. Il pavimento di tutti gli ambienti è rifinito in battuto di cemento. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile tipo "ducotone", ad eccezione di quelle del WC che si presentano al grezzo. Il WC è dotato della rete d'adduzione e di scarico e risulta privo dei sanitari. L'appartamento è privo di infissi interni ed esterni nonché della porta d'accesso pur risultando in opera i relativi controtelai. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, non è stato completato poiché privo del quadro magnetotermico, di alcuni collegamenti e degli interruttori. L'appartamento è stato predisposto per l'impianto di condizionamento tramite pompe di calore per le quali sono state realizzate le opere murarie necessarie che si presentano, allo stato attuale, non rifinite. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia nel bagno ma è assente in cucina. L'immobile si presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione.

Il piano primo è composto da soggiorno, stanza da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, WC e balcone. Gli ambienti presentano un'altezza utile di ml 2,80 c.a.. Il pavimento di tutti gli ambienti è rifinito con piastrelle in gres ad eccezione di quello del WC che si presenta al grezzo. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con idropittura lavabile tipo "ducotone", ad eccezione di quelle del WC che si presentano al grezzo. Il WC è dotato della rete d'adduzione e di scarico e risulta privo dei sanitari. L'appartamento è privo di infissi interni ed esterni nonché della porta d'accesso pur risultando in opera i relativi controtelai. L'impianto elettrico, realizzato sottotraccia, non è stato completato poiché privo del quadro magnetotermico, di alcuni collegamenti e degli interruttori. L'appartamento è stato predisposto per l'impianto di condizionamento tramite pompe di calore per le quali sono state realizzate le opere murarie necessarie che si presentano, allo stato attuale, non rifinite. L'impianto idrico è stato realizzato sottotraccia nel bagno ed in cucina. L'immobile si

presenta in mediocre stato d'uso e manutenzione.

- Consistenza:
  - a. Superficie lorda appartamento piano terra: mq. 105,00 c.a.
  - b. Superficie lorda appartamento piano primo: mq. 105,00 c.a.
  - c. Superficie balcone (appartamento primo piano): mq. 27,00 c.a.
  - d. Superficie terreno di pertinenza (appartamento piano terra e primo): mq. 1.000,00 c.a.
  - e. Superficie catastale terreno (particella 976) mq. 107,00
  - f. Superficie convenzionale (a + b + 1/3 c + 1/100 d + 1/100 e): mq. 230,07

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- Provenienza ed attuale intestazione del bene: l'immobile è pervenuto [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

- Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile risulta libero da contratti di locazione e si presenta in stato d'abbandono. L'immobile è stato trasferito [redacted] "con i relativi annessi, connessi, pertinenze, diritti, accessori, servitù attive e della passive, quelle legalmente costituite e/o apparenti, con il diritto di accesso percorrendo la stradella che dalla SS 186 al Km.15,80, attraverso fondi di proprietà aliena, perviene agli immobili compravenduti con l'obbligo della partecipazione in quota alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione" (Allegato 5).

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificato il bene oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di due criteri di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia costruttiva, della consistenza della proprietà, dell'anno di costruzione, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione all'interno del contesto urbano, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

AS

Il primo metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, che consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nei casi in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Il secondo metodo di valutazione è quello per *capitalizzazione del reddito*. Come è noto, il prezzo di ogni bene, sia esso immobile che mobile, risulta dall'indice di utilità fornita, praticamente, il valore dovrebbe essere direttamente legato alla sua redditività. Infatti, tale valore si ricava secondo tre ordini di motivazioni: le specifiche caratteristiche costruttive in relazione a quelle di altri beni che danno la stessa utilità; la sua possibilità di produzione economica; l'andamento del mercato, cioè della domanda e della offerta. L'esame, lo studio e l'analisi di tali motivazioni stanno alla base della determinazione del prezzo. Per quanto detto, il prezzo di mercato è in funzione del reddito attuale e dei redditi futuri, e quindi si deve poter esprimere un giudizio di previsione sui redditi futuri e sui saggi di capitalizzazione ai quali questi redditi devono essere scontati all'attualità

• Valutazione della unità immobiliare

*STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:*

a. Superficie convenzionale:	mq. 230,07
b. Costo unitario:	Euro/mq 700,00
Valore dell'intero immobile: (a x b):	Euro 161.049,00

*STIMA IN BASE AL REDDITO:*

a. Reddito lordo annuo:	Euro 6.902,10
b. Spese:	Euro 1.380,42
(manutenzione, assicurazione, amministrazione, imposte e tasse)=20% del reddito lordo annuo	
c. Reddito netto annuo (a - b) =	Euro 5.521,68
d. Saggio di capitalizzazione = 0,0385	
Valore dell'immobile (c / d) =	Euro 143.420,26

18

**MEDIA DEI VALORI:** (Euro 161.049,00 + Euro 143.420,26)/2 = Euro 152.234,63

Al valore sopra determinato occorre sottrarre i costi per condono quantificati in Euro 7.000,00 c.a.:

Euro 152.234,63 - Euro 7.000,00 = Euro 145.234,63

#### DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

**Villa con terreno circostante e terreno confinante sita in Monreale, Contrada Renda**, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186. L'immobile è composto da due elevazioni fuori terra con un appartamento per piano: il piano terra, esteso mq. 105,00, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e WC; il piano primo, esteso mq. 105,00 è composto da soggiorno, stanza da pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, ripostiglio, WC e balcone (mq. 27). Il terreno di pertinenza delle due unità è esteso mq.1.000 c.a., il terreno confinante mq.107. L'edificio risulta non ultimato, poiché privo delle porte d'accesso, degli infissi esterni e di alcune opere di completamento, ed in stato d'abbandono. Al N.C.E.U. del Comune di Monreale, abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 2**, categoria A/7, classe 2, vani 4,5, superficie catastale 102, rendita Euro 290,51, intestatar , al N.C.E.U. del Comune di Monreale, abitazione in villa, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano primo, **foglio 50, particella 975, subalterno 3**, categoria A/7, classe 2, vani 5, superficie catastale 110, rendita Euro 322,79,  al N.C.E.U. del Comune di Monreale, bene comune non censibile, Comune di Monreale, Contrada Renda SNC, piano terra, **foglio 50, particella 975, subalterno 1**; il terreno è allibrato al N.C.T. del Comune di Monreale al **foglio 50, particella 976**, qualità sommaccheto, classe 3, superficie catastale mq.107. Il fabbricato in oggetto è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata al Comune di Monreale in data 14/03/95 prot. n. 1950, Ripartizione Urbanistica Uff. Condono, e prot. n. 4705 del 27/02/95 reg. Gen. Comune di Monreale, pratica 1229, istanza di concessione in sanatoria ex Art. 39 Legge 724/94. I costi previsti per il completamento dell'istanza di sanatoria sono pari a Euro 7.000,00. L'ammissibilità dell'istanza di sanatoria e la quantificazione dei costi effettivi portano essere determinati con precisione soltanto a fronte della presentazione di tutta la documentazione necessaria e dell'esame da parte dell'ufficio competente. Il terreno allibrato al foglio 50, particella 992, ricade in zona VI.1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VI.1 la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei



**ARCH. DARIO TULONE**

Via Padre Cangemi n°12, c.a.p. 90135, Palermo  
Tel. 091/590220 - 335/8092291 - Fax. 091/349596

Pagina 8 di 8

piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e) Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f) Lotto minimo mq. 1.000

La particella sopra citata ricade in Zona sottoposta a vicolo paesagistico e a vincolo idrogeologico

**Valore Euro 145.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. documentazione catastale
2. regolarità edilizia - sanatoria
3. certificato di destinazione urbanistica
4. fotografie
5. titolo di proprietà

Palermo, li 22 Novembre 2006

Il C.T.U. Arch. Dario Tulone



Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 975

Subalterno: 2

Compilata da:  
La Scala Vincenzo

Iscritto all'albo  
Architetti

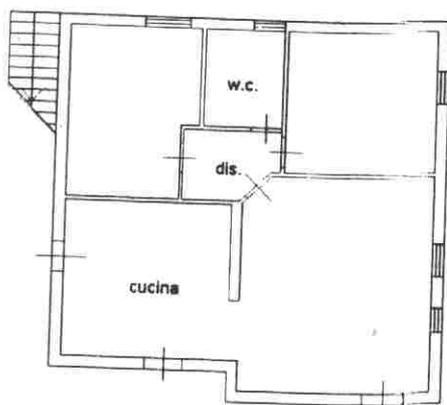
Prov. Palermo

civ. SNC

Carta n. 1

Scala 1:200

N. 682



PIANTA PIANO TERRA  
H = mt. 2,85

orientamento



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Palermo

Dichiarazione protocollo n. 143725 del 29/03/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Monreale

Contrada Renda

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 50

Particella: 975

Subalterno: 3

Compilata da:

La Scala Vincenzo

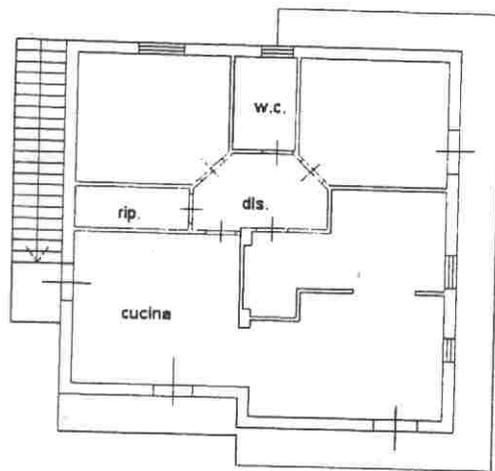
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Palermo

N. 682

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO  
H = mt. 2,85

orientamento



TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 4 – terreno in Monreale, c.da Renda, villaggio Sant'Anna, fg.50 p.Ila 992

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione i giorni 21/01/2006 e 21/02/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

L'immobile di proprietà de [redacted] riportato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. ed oggetto della presente relazione è:

**terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna, Nuovo Catasto Terreni foglio 50 particella 992.**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186.
- Confini: nell'insieme confinante con il terreno di proprietà [redacted] stradella interpodereale, terreno di proprietà di [redacted] terreno di proprietà di [redacted] terreno di proprietà di [redacted]
- Dati catastali: (Allegato 1) al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **foglio 50, particella 992**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq.1319, reddito domenicale Euro 3,41, reddito agrario Euro 1,36, intestatario Porpora Gaspare.
- Destinazione urbanistica: (allegato 2) il terreno in oggetto ricade in zona VI.1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VI.1 la

edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e) Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f) Lotto minimo mq. 1.000

La particella sopra citata ricade, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata prevalentemente da residenze stagionali databili tra gli anni '70 ed '80 e da terreni a destinazione agricola. La stessa, dotata di opere di urbanizzazione primarie, risulta esterna all'abitato e prossima alla statale SS 186 che garantisce il collegamento con Monreale.
- Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento all'estratto di mappa (allegato 1) e al rilievo fotografico (allegato 3): il terreno, utilizzato allo stato incolto, si presenta non recintato, in leggera pendenza e confinante con stradella non asfaltata.

• Consistenza:

Superficie catastale terreno fg.50 p.lla 992 :

mq. 1.319,00

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

• Provenienza ed attuale intestazione del bene: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

• Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta in stato d'abbandono. L'immobile è stato trasferito all'attuale proprietario "con i relativi annessi, connessi, pertinenze, diritti, accessori, servitù attive e della passive, quelle legalmente costituite e/o apparenti, con il diritto di accesso percorrendo la stradella che dalla SS 186 al Km 15,800, attraverso fondi di proprietà aliena, perviene agli immobili compravenduti con l'obbligo della partecipazione in quota alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione" (allegato 4).

VALUTAZIONE DEL LOTTO

• Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificati i beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia, della potenzialità edificatoria, della consistenza della proprietà, dell'ubicazione, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, e consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie commerciale. L'indagine di mercato ha rilevato valori di vendita relativi a terreni edificabili e si è accertato che il valore del terreno è strettamente legato potenzialità edificatrice dello stesso. Il prezzo unitario che verrà attribuito al caso



in oggetto ha tenuto conto degli indici di edificabilità dei casi rilevati e di quello in esame. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

• Valutazione delle unità immobiliari:

STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:

a. Superficie catastale terreno:	mq. 1.319,00
b. Costo unitario:	Euro/mq 21,88
Valore dell'intero immobile: (a x b):	Euro 28.859,72

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

**Terreno edificabile esteso complessivamente mq. 1.319,00, sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna**, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186. Al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **foglio 50, particella 992**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 1.319. Il terreno ricade in zona VL1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VL1 la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua

- b. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d. Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e. Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f. Lotto minimo mq. 1.000

La particelle sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

L'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta incolto ed in stato d'abbandono. L'immobile è stato trasferito all'attuale proprietario "con i relativi annessi, connessi, pertinenze, diritti, accessori, servitù attive e della passive, quelle legalmente costituite e/o apparenti, con il diritto di accesso percorrendo la stradella che dalla SS 186 al Km 15,800, attraverso fondi di proprietà aliena, perviene agli immobili compravenduti con l'obbligo della partecipazione in quota alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione". **Valore: Euro 29.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

**IN ALLEGATO:**

- 1. documentazione catastale
- 2. certificato di destinazione urbanistica
- 3. fotografie
- 4. atto di compravendita del 25/07/95, rep. 158144,

Palermo, 20 novembre 2006



TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 5 – terreno in Monreale, c.da Renda, villaggio Sant'Anna, fg.50 p.lle 995, 997, 998, 978

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione i giorni 21/01/2006 e 21/02/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

Gli immobili di proprietà della [redacted] riportato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. ed oggetto della presente relazione sono:

**terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna, Nuovo Catasto Terreni foglio 50 particelle 995, 997, 998 e 978.**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186.
- Confini: nell'insieme confinante con il terreno di proprietà di [redacted] stradella interpodereale, terreno di proprietà di [redacted] terreno di proprietà di [redacted], terreno di proprietà di [redacted].
- Dati catastali: (Allegato 1) al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **foglio 50, particella 995**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq.58, reddito domenicale Euro 0,15, reddito agrario Euro 0,06, intestatario [redacted] terreno **foglio 50, particella 997**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq.680, reddito domenicale Euro 1,76, reddito agrario Euro 0,70, intestatario [redacted]; terreno **foglio 50, particella 998**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale [redacted]

*[Handwritten signature]*

mq.2.018, reddito domenicale Euro 3,65, reddito agrario Euro 1,04, intestatario [REDACTED]  
terreno **foglio 50, particella 978**, qualità sommaccheto, classe 3, superficie catastale mq.128, reddito domenicale Euro 0,10, reddito agrario Euro 0,02, partita 44801, intestatario [REDACTED]

• Destinazione urbanistica: (allegato 2) i terreni in oggetto ricadono in zona VL1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VL1 la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e) Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f) Lotto minimo mq. 1.000

Le particelle sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39), e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

#### DESCRIZIONE DEL BENE

• Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata prevalentemente da residenze stagionali databili tra gli anni '70 ed '80 e da terreni a destinazione agricola. La stessa, dotata

di opere di urbanizzazione primarie, risulta esterna all'abitato e prossima alla statale SS 186 che garantisce il collegamento con Monreale.

• Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento all'estratto di mappa (allegato 1) e al rilievo fotografico (allegato 3): il terreno, utilizzato allo stato incolto, si presenta non recintato, in leggera pendenza e confinante con stradella non asfaltata.

• Consistenza:

a. Superficie catastale terreno fg.50 p.la 995 :	mq. 58,00
b. Superficie catastale terreno fg.50 p.la 997 :	mq. 680,00
c. Superficie catastale terreno fg.50 p.la 998 :	mq. 2.018,00
d. Superficie catastale terreno fg.50 p.la 978 :	mq. 128,00
e. Superficie catastale complessiva:	mq. 2.884,00

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

• Provenienza ed attuale intestazione del bene: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

• Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta in stato d'abbandono. L'immobile è stato trasferito all'attuale proprietario "con i relativi annessi, connessi, pertinenze, diritti, accessori, servitù attive e della passive, quelle legalmente costituite e/o apparenti, con il diritto di accesso percorrendo la stradella che dalla SS 186 al Km 15,800, attraverso fondi di proprietà aliena, perviene agli immobili compravenduti con l'obbligo della partecipazione in quota alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione" (allegato 4).

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

• Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificati i beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia, della potenzialità edificatoria, della consistenza della proprietà, dell'ubicazione, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli

immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, e consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie commerciale. L'indagine di mercato ha rilevato valori di vendita relativi a terreni edificabili e si è accertato che il valore del terreno è strettamente legato potenzialità edificatrice dello stesso. Il prezzo unitario che verrà attribuito al caso in oggetto ha tenuto conto degli indici di edificabilità dei casi rilevati e di quello in esame. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

• Valutazione delle unità immobiliari:

STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:

a. Superficie catastale terreno:	mq. 2.884,00
b. Costo unitario:	Euro/mq 21,88
Valore dell'intero immobile: (a x b):	Euro 63.101,92

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

**Terreno edificabile esteso complessivamente mq. 2.884,00, sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, villaggio Sant'Anna**, con accesso da strada interna che si diparte dal civico n. 158 della SS. 186. Al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **foglio 50, particella 995**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 58; terreno **foglio 50, particella 997**, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale mq. 680; terreno **foglio 50, particella 998**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq. 2.018; terreno **foglio 50, particella 978**, qualità sommaccheto, classe 3, superficie catastale mq. 128. I terreni ricadono in zona VI.1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale. In zona VI.1 la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d. Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e. Rapporto di copertura non superiore al 10%
- f. Lotto minimo mq. 1.000

Le particelle sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

L'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta incolto ed in stato d'abbandono. L'immobile è stato trasferito all'attuale proprietario "con i relativi annessi, connessi, pertinenze, diritti, accessori, servitù attive e della passive, quelle legalmente costituite e/o apparenti, con il diritto di accesso percorrendo la stradella che dalla SS 186 al Km 15,800, attraverso fondi di proprietà aliena, perviene agli immobili compravenduti con l'obbligo della partecipazione in quota alle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione". **Valore: Euro 63.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.I.S. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. documentazione catastale



TRIBUNALE DI PALERMO SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa R. Vacca, R.Es. 416/01

~~INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A.~~

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 6 - terreno in Monreale, c.da Renda, foglio 48 particelle 772, 774, 424

Nel corso dell'udienza del 14/12/05, il Giudice dell'Esecuzione Dott.Ssa Raffaella Vacca, ha conferito al sottoscritto Arch. Dario Tulone l'incarico di consulente tecnico d'ufficio relativamente all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe. Con la presente relazione il sottoscritto risponde ai quesiti posti nel verbale di giuramento.

**SOPRALLUOGO**

Il bene in esame è stato preso in visione i giorni 21/01/2006 e 21/02/2006, con le modalità esposte nel fascicolo introduttivo.

**SVOLGIMENTO DEL MANDATO**

Gli immobili di proprietà della ~~INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A.~~ riportato nell'atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo il 19/11/2001 ai nn. 45343/33107 in favore della INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A. ed oggetto della presente relazione sono:  
**terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, Nuovo Catasto Terreni foglio 48 particelle 772, 774 e 424.**

**INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

- Tipologia, ubicazione e accessi: terreno sito nel Comune di Monreale, Contrada Renda, con accesso da strada che si diparte a destra della SS 186, provenendo da Palermo ed oltrepassato il Km.19.
- Confini: nell'insieme confinante con il terreno di proprietà ~~INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A.~~ e con strada interpodereale.
- Dati catastali: (Allegato 1) al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **folio 48, particella 772**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq. 3.148, reddito domenicale Euro 5,69, reddito agrario Euro 1,63, partita 121464, intestatari: ~~INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A.~~, Demanio dello Stato (diritto del concedente); terreno **folio 48, particella 774**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq. 225, reddito domenicale Euro 0,41, reddito agrario Euro 0,12, partita 121464, intestatari: ~~INTESABCI GESTIONE CREDITI S.P.A.~~

●●●●● (livellario), Demanio dello Stato (diritto del concedente); terreno **foglio 48, particella 424**, qualità sommaccheto arb., classe 2, superficie catastale mq. 1.770, reddito domenicale l'euro 3,20, reddito agrario Euro 0,91, partita 121464, intestatari: ●●●●●●●●●● (livellario), Demanio dello Stato (diritto del concedente).

• Destinazione urbanistica: (allegato 2) la **particella 772** del foglio di mappa 48 del NCT ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di rispetto al torrente" e per una minima parte in Zona "VL1"; la **particella 774** del foglio di mappa 48 del NCT ricade in Zona "VL1"; la **particella 424** del foglio di mappa 48 del NCT ricade per la maggior parte in Zona "VL1" e per una minima parte in Zona "Fascia di rispetto al torrente". Le particelle sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

In zona VL1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale, la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50
- e) Rapporto di copertura non superiore al 10%

f) Lotto minimo mq. 1.000

Nelle Zone di Salvaguardia Umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce inedificabilità assoluta fatte salve le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio Civile. Alle zone "F" suscettibili di edificazione, si applica la normativa del Verde Agricolo Zona "E". Nelle fasce di rispetto a bosco, della strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

#### DESCRIZIONE DEL BENE

- Descrizione della zona: la zona che include l'immobile è caratterizzata da terreni con destinazione agricola e da residenze stagionali databili tra gli anni '70 ed '80. La stessa risulta esterna all'abitato e prossima alla statale SS 186 che garantisce il collegamento con Monreale.
- Descrizione degli immobili: per la descrizione dell'immobile si fa riferimento all'estratto di mappa (allegato 1) e al rilievo fotografico (allegato 3): il terreno, utilizzato allo stato incolto, si presenta non recintato, in pendenza e confinante con stradella non asfaltata.
- Consistenza:

a. Superficie catastale terreno fg.48 p.la 772 :	mq. 3.148,00
b. Superficie catastale terreno fg.48 p.la 774 :	mq. 225,00
c. Superficie catastale terreno fg.48 p.la 424 :	mq. 1.770,00
c. Superficie catastale complessiva:	mq. 5.143,00

#### STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

- Provenienza ed attuale intestazione del bene: l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario,  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- Eventuali conduttori, usufruttuari e diritti reali: l'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta in stato d'abbandono. Le particelle 772 e 424 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio onde accedere alla particella 773. Servitù costituita giusto atto in Notar Dario Fogazza di Palermo del 22/05/97, ivi registrato il 09/06/97, trascritto il 16/06/97 ai nn. 20479/14915 e per la parte che interessa qua si trascrive integralmente; "... servitù da esercitarsi su stradella larga tre metri e che si diparte dalla stradella interpodereale Renda e insiste sulla

*[Handwritten signature]*

particella 772, a confine con la particella 427 e sulla particella 424, a confine con la particella 423, e giunta a metà circa della particella 424 piega ad angolo retto fino ad arrivare alla particella 773, ossia al fondo dominante (allegato 4)".

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO

- Criterio di stima e valutazione delle unità immobiliari: esaminati gli atti e gli allegati ed identificati i beni oggetto del pignoramento, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima per raggiungere un giudizio di valutazione finale quanto più aderente alle richieste di mercato, tenendo conto della tipologia, della potenzialità edificatoria, della consistenza della proprietà, dell'ubicazione, nonché di tutti gli altri fattori positivi e negativi che possono avere influenza per la valutazione degli immobili, e soprattutto, tenendo in considerazione l'andamento del mercato immobiliare per unità simili nelle immediate adiacenza di quelli in esame.

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è il *metodo sintetico*, o del paragone diretto, e consiste nel mettere in comparazione il bene di valore ignoto con altri beni equivalenti appartenenti alla medesima zona il cui valore di mercato è invece conosciuto. Per fare ciò occorre in pratica servirsi di un parametro di raffronto tra quelli più comunemente usati nel campo dell'estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie commerciale. L'indagine di mercato ha rilevato valori di vendita relativi a terreni edificabili e si è accertato che il valore del terreno è strettamente legato potenzialità edificatrice dello stesso. Il prezzo unitario che verrà attribuito al caso in oggetto ha tenuto conto degli indici di edificabilità dei casi rilevati e di quello in esame. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore di mercato, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

- Valutazione delle unità immobiliari:

#### STIMA IN BASE ALLA SUPERFICIE:

a. Superficie catastale terreno:	mq. 5.143,00
b. Costo unitario:	€uro/mq 6,44
Valore dell'intero immobile: (a x b):	€uro 33.120,92

#### DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE PER LA VENDITA

**Terreno parzialmente edificabile esteso complessivamente mq. 5.143,00, sito nel Comune di**

**Monreale, Contrada Renda**, con accesso da strada che si diparte a destra della SS 186, provenendo da Palermo ed oltrepassato il Km.19. Al N.C.T. del Comune di Monreale: terreno **foglio 48, particella 772**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq. 3.148; terreno **foglio 48, particella 774**, qualità seminativo, classe 5, superficie catastale mq. 225; terreno **foglio 48, particella 424**, qualità sommaccheto arb., classe 2, superficie catastale mq. 1.770.

Il terreno allibrato alla particella 772 del foglio di mappa 48 del NCT ricade per la maggior parte in Zona "Fascia di rispetto al torrente" e per una minima parte in Zona "VL1". Il terreno allibrato alla particella 774 del foglio di mappa 48 del NCT ricade in Zona "VL1". Il terreno allibrato alla particella 424 del foglio di mappa 48 del NCT ricade per la maggior parte in Zona "VL1" e per una minima parte in Zona "Fascia di rispetto al torrente". La particelle sopra citate ricadono, altresì, in Zona sottoposta a vicolo paesagistico (L.1497/39) e a vincolo idrogeologico (R.D.L. 3267 del 30/10/1923).

In zona VL1, villeggiatura ed attrezzature turistico-alberghiere, del PRG vigente nel Comune di Monreale, la edificazione è subordinata alla adozione dei piani particolareggiati ed alla approvazione dei piani di lottizzazione. I piani attuativi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
2. L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
3. Le altezze non potranno superare ml. 7,00
4. Rapporto di copertura non superiore al 10%

In detta zona per costruzioni di tipo isolato l'attività edilizia potrà essere inoltre consentita mediante singola concessione, ove il proprietario o l'avente titolo cede gratuitamente al comune, mediante atto da registrare e trascrivere, il 30% dell'area proposta per l'insediamento, comunque non inferiore al lotto minimo richiesto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria non delimitate nel P.R.G. Il suddetto 30% di area ceduta è comprensiva degli spazi previsti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e la densità edilizia fondiaria relativa all'area ceduta, non potrà essere asservita. In essa la edificazione, in caso di non lottizzazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- a) Le costruzioni possono essere di tipo isolato o a schiera continua
- b) L'indice di densità edilizia fondiaria non potrà superare 0,40 mc/mq
- c) Le altezze non potranno superare ml. 7,00
- d) Distanza minima dalle strade e dai confini ml. 7,50

c) Rapporto di copertura non superiore al 10%

f) Lotto minimo mq. 1.000

Nelle Zone di Salvaguardia Umana (frane) e nelle zone boschive, nelle aree ricadenti nelle fasce di rispetto cimiteriale ed ecologico (depuratore), si costituisce inedificabilità assoluta fatte salve le prescrizioni poste dall'Ufficio del Genio Civile. Alle zone "F" suscettibili di edificazione, si applica la normativa del Verde Agricolo Zona "E". Nelle fasce di rispetto a bosco, della strade e dei fiumi non è ammessa alcuna edificabilità, ma le densità edilizie, se segnate, potranno essere asservite.

L'immobile oggetto della presente relazione risulta libero da contratti di locazione e si presenta incolto ed in stato d'abbandono. Le particelle 772 e 424 sono gravate da servitù di passaggio pedonale e carraio onde accedere alla particella 773. Servitù costituita giusto atto in Notar Dario Fogazza di Palermo del 22/05/97, ivi registrato il 09/06/97, trascritto il 16/06/97 ai nn. 20479/14915 e per la parte che interessa qua si trascrive integralmente; "... servitù da esercitarsi su stradella larga tre metri e che si diparte dalla stradella interpodereale Renda e insiste sulla particella 772, a confine con la particella 427 e sulla particella 424, a confine con la particella 423, e giunta a metà circa della particella 424 piega ad angolo retto fino ad arrivare alla particella 773, ossia al fondo dominante.

**Valore: Euro 33.000,00 in c.t.**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. Arch. Dario Tulone, rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione del G.Es. per eventuali chiarimenti.

IN ALLEGATO:

1. documentazione catastale
2. certificato di destinazione urbanistica
3. fotografie
4. atto di compravendita del 22/05/97, registrato a Palermo il 09/06/97

Palermo, 20 novembre 2006

