
TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Federico Cimò

Procedura esecutiva n. 153/04 R.Es.

Promossa da contro

.....

Tecnico Incaricato:

Arch. Salvatore Palmisano

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

- Data conferimento dell'incarico il 12/03/2007.
- Scadenza del termine originario: 24/05/2007.
- Udienza del 09/07/2007.

Premessa

Con provvedimento del 12/03/2007 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, ritenuta la necessità di nominare un C.T.U. affinché proceda alla stima del valore attuale dei beni pignorati, nonché affinché proceda all'esatta individuazione catastale dei beni pignorati, accertando la corrispondenza con i dati di cui in atti di pignoramento ecc.; nominava C.T.U. allo scopo di procedere alla valutazione e agli accertamenti di cui in premessa, il sottoscritto Arch. Salvatore Palmisano, il quale il 12/03/2007 prestava il giuramento di rito.

Per detto incarico il G.E. assegnava al Consulente Tecnico d'Ufficio il termine definitivo di 45 giorni prima dell'udienza del 09/07/2007 per depositare il fascicolo di consulenza.

Sopralluogo e verbale:

Al fine di dare evasione al mandato conferitogli, il C.T.U. con lettere raccomandate del 02/04/2007 convocava l'Avvocato Mimì Alberto Musumeci per e gli esecutati per un sopralluogo da effettuarsi il giorno 13/04/2007 alle ore 9,30 dando loro appuntamento presso uno degli immobili da valutare, sito nel Comune di Prizzi in Via Libertà 24.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 1 di 17

Così il giorno ed all'ora indicata, il sottoscritto con la presenza del solo Signor ha effettuato tutti i rilievi richiesti, sia grafici che fotografici, chiudendo alle ore 18,00 le operazioni di sopralluogo e si impegna ad eseguire ulteriori accertamenti ove l'elaborazione e lo studio di quanto rilevato richiedesse altre verifiche ed indagini.

Quesiti richiesti dal Giudice e risposte del C.T.U.

Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva gli immobili pignorati, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

Immobili di cui ai punti A 3. e A 4. della relazione notarile.

Terreno sito in Prizzi in C/da Molarà al foglio di mappa 74 particelle 79 e 336.

Detto terreno ha una superficie complessiva di mq. 9.790,00, è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso una strada in terra battuta percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la lieve pendenza facilita la coltivazione.

Immobile di cui al punto F 1. della relazione notarile.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 188, 193, 343, 385 F.R., 389, 390 e 395.

Detto terreno ha una superficie complessiva di mq. 9602,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso la Regia trazzera Portella dei Giudei, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti tranne che dal lato della strada, dove è presente una recinzione con paletti in ferro e filo spinato, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la lieve pendenza facilita la coltivazione.

Immobile di cui al punto F 2. della relazione notarile.

Fabbricato sito in Prizzi in Via Rumore n. 4 al foglio di mappa M.U. particella 533.

Trattasi di una unità immobiliare composta da piano terra, primo e secondo, al momento non abitabile in quanto in pessime condizioni sia igieniche che statiche; è composta da due piccoli ambienti a piano terra, due a primo piano ed uno al secondo piano. La costruzione è stata realizzata in data antecedente al 1942 con struttura portante in muratura e solai di copertura

in legno, le rifiniture in genere sono di carattere economico con mattoni in lastre di pietra a piano terra e tavolato al primo e secondo piano, infissi interni ed esterni in legno, pareti rifinite a tonachina di calce, il prospetto si presenta in discrete condizioni, l'impianto elettrico non è adeguato alle norme vigenti, l'impianto idrico è assente in quanto il fabbricato è privo di cucina e bagno.

Immobili di cui al punto G da 4. a 18. della relazione notarile.

Dal G 4. al G 12

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 110, 130, 131, 133, 99, 321, 97 F.R., 175, 184, 186, 18, 417, 210, 416.

Detto terreno è costituito da diversi appezzamenti vicini tra loro per una superficie complessiva di mq. 42.319,00; è attivato a seminativo e raggiungibile in parte attraverso la strada provinciale Campofelice di Fitalia e in parte con una strada in terra battuta percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada che attraversa i terreni limitrofi, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la lieve pendenza permette la coltivazione.

G 13.

Terreno sito in Prizzi in C/da Martino al foglio di mappa 60 particelle 117 e 118.

Detto terreno è costituito da diversi appezzamenti vicini tra loro per una superficie complessiva di mq. 1.977,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso una strada in terra battuta percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la lieve pendenza permette la coltivazione.

Dal G 14. al G 15

Terreno sito in Prizzi in C/da Valle Catena al foglio di mappa 20 particelle 257 e 261.

Detto terreno è costituito da due appezzamenti vicini tra loro per una superficie complessiva di mq. 8.255,00; risulta incolto in quanto attraversato da una zona in frana che non permette nessuna coltivazione, è raggiungibile da una strada in terra battuta denominata Giardo,

percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada e da qui attraverso terreni limitrofi, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti.

Dal G 16. al G 17

Terreno sito in Prizzi in C/da Tre Aie al foglio di mappa 19 particelle 203, 205, 241, 242, 243 e 244.

Detto terreno è costituito da un appezzamento avente una superficie complessiva di mq. 32.528,00; come per il terreno di cui ai punti G14. e G 15. a cui è limitrofo, risulta incolto in quanto attraversato da una zona in frana che non permette nessuna coltivazione, è raggiungibile da una strada in terra battuta denominata Salici Tre Aie, percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada e da qui attraverso terreni limitrofi, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti.

G 18.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 482 e 492.

Detto terreno è costituito da un appezzamento limitrofo al terreno di cui al punto F 1., per una superficie complessiva di mq. 8.284,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso la Regia trazzera Portella dei Giudei, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la lieve pendenza permette la coltivazione.

Immobili di cui al punto H della relazione notarile.

H 1.

Terreno sito in Castronovo di Sicilia in C/da De Pupo al foglio di mappa 15 particelle 344, 343 e 96.

Detto terreno è costituito da un appezzamento unico per una superficie complessiva di mq. 16.230,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso una strada in terra battuta percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la pendenza del sito permette la coltivazione.

H 2.

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 221 e 222.

Detto terreno è costituito da un appezzamento unico per una superficie complessiva di mq. 13.279,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso una strada in terra battuta percorribile solo con mezzi agricoli e fuori strada, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la pendenza del sito permette la coltivazione.

H 3.

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 296.

Detto terreno è costituito da un appezzamento unico per una superficie complessiva di mq. 7349,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso la strada provinciale Campofelice di Fitalia, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la pendenza del sito permette la coltivazione.

H 4.

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 109 e 288.

Detto terreno è costituito da un appezzamento unico per una superficie complessiva di mq. 6.104,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso la strada provinciale Campofelice di Fitalia, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto orograficamente la pendenza del sito permette la coltivazione.

H 5.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 476, 479, 486, 489, 192 (F.R.) e 392 e foglio di mappa 6 particella 418. Detto terreno è costituito da un appezzamento unico per una superficie complessiva di mq. 6.262,00; è attivato a seminativo e raggiungibile attraverso la Regia trazzera Portella dei Giudei, nessuna recinzione delimita il terreno dalle proprietà confinanti, lo stato di coltivazione risulta discreto in quanto

orograficamente la pendenza del sito permette la coltivazione.



Immobile di cui al punto I della relazione notarile.

Fabbricato sito in Prizzi in Via Libertà n.24 al foglio M.U. particella 3363 sub 3.

Trattasi di una unità immobiliare posta al primo piano, di uno stabile composto da piano terra, primo e secondo, tutti con ingresso autonomo.

Il piano primo, oggetto della presente è adibito ad abitazione, è composto da due camere destinate a salotto e pranzo, una cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio, una lavanderia e un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti; L'intero fabbricato è stato realizzato in data anteriore all'anno 1967, quando allora ricadeva all'esterno del perimetro urbano e quindi non necessitava la concessione edilizia; la struttura portante è in cemento armato e solai di copertura in c.a., le rifiniture in genere sono di carattere economico con pavimentazione in mattoni di ceramica di media qualità, pareti del bagno, cucina e lavanderia rivestite con mattoni in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno, in particolare gli infissi del prospetto principale sono protetti all'esterno con tapparelle avvolgibili in plastica, le pareti rifinite a tonachina di calce e quelle della camera da letto e del salotto rivestite con carta da parati, il prospetto è in discrete condizioni, gli impianti elettrico ed idrico non sono adeguati alle norme vigenti e l'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia e termosifoni in ghisa. L'unità immobiliare è raggiungibile dalla strada tramite una scala interna con struttura in cemento e pavimentata con lastre di marmo.

Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data precedente al pignoramento.

Tutti i terreni sono dati in affitto con contratto quindicennale scadente nell'anno 2018, il fabbricato di via Rumore n.4 risulta libero e detenuto dagli esecutati: e ..., mentre l'immobile di Via Libertà n.24 risulta detenuto dalla Signora



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 6 di 17

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato.

Gli immobili di cui ai punti A 3. e A 4. della presente perizia sono di proprietà del Signor ... e ... per la quota indivisa di 1/3 ciascuno.

Gli immobili di cui ai punti F 1. e F 2. della presente perizia sono di proprietà del Signor, per la quota indivisa pari a 2/12 ciascuno e per la quota pari a 8/12.

Gli immobili di cui ai punti G 4. al G 18 della presente perizia sono di proprietà della Signora

Gli immobili di cui al punto H della presente perizia sono di proprietà della Signora

L'immobile di cui al punto I della presente perizia è di proprietà della Signora

I Signori ... e ... risultano coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, la Signora ... e la Signora sono vedove. I Signori ... e hanno dichiarato durante il sopralluogo, che i beni a loro intestati sono di loro esclusiva proprietà perché ricevuti per successione e non rientrano quindi nella comunione dei beni.

Riferisca dell'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 i il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili.

L'immobile di cui al punto F 2. è soggetto al vincolo della Soprintendenza ai beni CC. E AA.; l'immobile di cui al punto G 10. ricade per circa il 30% in zona di verde agricolo con vincolo di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici; l'immobile di cui al punto G 14. ricade per circa il 40% in zona di verde agricolo e per 60 % in zona di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici; l'immobile di cui al punto G 15. ricade per l'intero in zona di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici.

Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

TRASCRIZIONI

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il giorno 8 ottobre del 2004, trascritto il 01/12/2004 ai numeri 59099/36435 a favore della ... Contro ... e ... sopra gli immobili oggetto della presente relazione.

ISCRIZIONI

Considerato il notevole numero di iscrizioni si rimanda alla relazione notarile in atti.

Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'Art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n. 380, nonché le notizie di cui all'Art. 46 di detto T.U. e di cui all'Art. 40 della L. 28/02/85 n.47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co.2, della citata L.47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co.6, della citata L. 47/85.

Si è presa visione presso gli Uffici Comunali del Comune di Prizzi e di Castronuovo di Sicilia, del Piano Regolatore e della documentazione riguardante gli immobili interessati.

Tutti i terreni hanno la destinazione urbanistica di "E" (verde agricolo), tranne i terreni di cui ai punti: G 10. che ricade per circa il 30% in zona di verde agricolo con vincolo di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici; G 14. che ricade per 60 % in zona di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici; G 15. ricade per l'intero in zona di inedificabilità assoluta per motivi geologici e idrogeologici.

Il fabbricato di cui al punto F 2. ha la destinazione urbanistica di "A" (centro storico).

Il fabbricato di cui al punto I ha la destinazione urbanistica di "B2" (Di Completamento).

Entrambi i fabbricati risultano urbanisticamente regolari in quanto costruiti: il F2 prima del 1942 e I prima del 1967 fuori dal perimetro urbano.

Effettui il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo, ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili,

G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 8 di 17

previa ogni verifica della conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei certificati di abitabilità e/o usabilità.

Tutti i beni sono regolarmente censiti al Catasto dei Fabbricati e Terreni.

Esprima il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa.

Tutti i terreni sono divisibili così come si presentano o previa presentazione di frazionamento all'Agenzia del Territorio di competenza per una eventuale suddivisione delle singole particelle, mentre per quanto riguarda i due fabbricati una divisione in più unità risulterebbe penalizzante, in quanto il fabbricato di via Rumore è di modesta entità, mentre quello di Via Libertà non consente la creazione di due unità indipendenti.

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Per determinare il valore commerciale dei beni pignorati, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, che consiste nel valutare i beni in esame tenendo conto di recenti atti di compravendita concretizzati nella stessa zona per beni aventi caratteristiche simili a quelli che costituiscono l'oggetto di valutazione. Conoscendo quindi, il prezzo di vendita e la superficie degli immobili compravenduti, si può rilevare in base a questi parametri il valore a metro quadrato della zona e dell'unità immobiliare oggetto di stima. La superficie commerciale calcolata è la sommatoria della superficie calpestabile dei singoli ambienti più quella dei tramezzi, più quella intera dei muri interni ed esterni, più la metà dei muri a confine con altre unità immobiliari o con parti condominiali, più la superficie dei balconi e terrazze considerata al 50%. Si è debitamente tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche, urbanistiche e di diritto proprie dei beni da stimare, unitamente alle intime convinzioni dalle quali il sottoscritto C.T.U. , sia per

l'indagine effettuata in sito, sia anche in base alle personali esperienze, ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni in questione.



Immobili di cui ai punti A 3. e A 4. della relazione notarile.

Terreno sito in Prizzi in C/da Molara al foglio di mappa 74 particelle 79 e 336.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 74 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
79	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 2.400,00;	1,80	4.320,00
336	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03mc/mq; mq 7.390,00;	1,80	13.302,00
TOTALE mq 9790,00;			1,80	17.622,00

Immobili di cui al punto F 1. della relazione notarile.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 188, 193, 343, 385 F.R., 389, 390 e 395.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 52 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
----------------------	-------	--	-------------	---------------



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 10 di 17

“Procedura Esecutiva n. 153/04”

... contro

188	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 1.204,00;	1,80	2167,20
193	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 4.540,00;	1,80	8.172,00
343	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 120,00;	1,80	216,00
385	1/1	F. R. diruto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 54,00;	1,80	97,20
389	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 80,00;	1,80	144,00
390	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 3.540,00;	1,80	6.372,00
395	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 64,00;	1,80	115,20
TOTALE mq 9.602,00;			1,80	17.283,60

Immobile di cui al punto F 2. della relazione notarile.

Fabbricato sito in Prizzi in Via Rumore n. 4 al foglio di mappa M.U. particella 533.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e per una maggiore precisione si sono distinte le parti di fabbricato che hanno una destinazione diversa.

Fg. M.U. Particella	Quota	piani, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro/mq	Stima Euro
533	1/1	T,1° e 2°; zona "A" centro storico; restauro; vani mq = 90,10; balcone mq 0,63 x 0,50 = 0,31; TOTALE mq = 90,41;	300,00	27.123,00

Immobili di cui al punto Dal G 4. al G 12 della relazione notarile.

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 110, 130, 131, 133, 99, 321, 97 F.R., 175, 184, 186, 18, 417, 210, 416.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 11 di 17

“Procedura Esecutiva n. 153/04”

... contro

Fg. 6 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
110	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 5.810,00;	1,80	10.458,00
130	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 1.808,00;	1,80	3.254,40
131	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 3.112,00;	1,80	5.601,60
133	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 2.521,00;	1,80	4.537,80
99	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 400,00;	1,80	720,00
321	1/1	uliveto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 240,00;	1,80	432,00
97	1/1	F. R. diruto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 160,00;	1,80	288,00
175	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 605;	1,80	1089,00
184	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 136,00;	1,80	244,80
186	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 1.404,00;	1,80	2527,20
18	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 6.314,00;	1,80	11.365,00
		seminativo; zona inedificabilità assoluta; mq 2.706,00;	0,80	2164,80
417	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 221,00;	1,80	397,80
210	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 8.882,00;	1,80	15.987,60
416	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 8.000,00;	1,80	14.400,00
		TOTALE mq 42.319,00		73.468,00

G 13.

Terreno sito in Prizzi in C/da Martino al foglio di mappa 60 particelle 117 e 118.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 12 di 17

"Procedura Esecutiva n. 153/04"
... contro

urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 60 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
117	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq;mq 418,00;	1,80	752,40
118	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq;mq 1.559,00;	1,80	2.806,20
TOTALE mq 1.977,00;			1,80	3558,60

Dal G 14. al G 15

Terreno sito in Prizzi in C/da Valle Catena al foglio di mappa 20 particelle 257 e 261.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 20 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
257	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03mc/mq; mq 2.610,00;	1,80	4.698,00
		seminativo; zona inedificabilità assoluta; mq 3.915,00;	0,80	3.132,00
261	1/1	seminativo; zona inedificabilità assoluta; mq 1.730,00;	0,80	1384,00
		TOTALE mq 8255,00;		9.214,00

Dal G 16. al G 17

Terreno sito in Prizzi in C/da Tre Aie al foglio di mappa 19 particelle 203, 205, 241, 242, 243 e 244.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 19 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
----------------------	-------	--	-------------	---------------



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 13 di 17

“Procedura Esecutiva n. 153/04”

... contro

203	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 3.237,00;	1,80	5.826,60
205	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 7.378,00;	1,80	13.280,40
241	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 8.021,00;	1,80	14.437,80
242	1/1	pascolo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 918,00;	1,80	1652,40
243	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 7.019,00;	1,80	12.634,20
244	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 5.955,00;	1,80	10.719,00
TOTALE mq 32.528,00			1,80	58.550,40

G 18.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 482 e 492.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 52 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
482	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq;mq 7.364,00;	1,80	13.255,20
492	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq;mq 920,00;	1,80	1.656,00
TOTALE mq 8.284,00;			1,80	14.911,20

Immobili di cui al punto H della relazione notarile.

H 1.

Terreno sito in Castronuovo di Sicilia in C/da De Pupo al foglio di mappa 15 particelle 344, 343 e 96.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 14 di 17

"Procedura Esecutiva n. 153/04"
... contro

Fg. 15 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
344	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 11.897,00;	1,80	21.414,60
343	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 1.123,00;	1,80	2.021,40
96	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 3.210,00;	1,80	5.778,00
TOTALE mq 16.230,00;			1,80	29.214,00

H 2., H 3., H 4.

Terreno sito in Prizzi in C/da Giardo al foglio di mappa 6 particelle 221 e 222, 296, 109 e 288.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 6 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
221	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 8.771,00;	1,80	15.787,80
222	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 4.508,00;	1,80	8114,40
296	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 7.349,00;	1,80	13.228,20
109	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 5.603,00;	1,80	10.085,40
288	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 501,00;	1,80	901,80
TOTALE mq 26.732,00;			1,80	48.117,60

H 5.

Terreno sito in Prizzi in C/da Ciaramitaro al foglio di mappa 52 particelle 476, 479, 486, 489, 192 (F.R.) e 392 (F.R.) e foglio di mappa 6 particella 418(F.R.).

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della destinazione



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 15 di 17

"Procedura Esecutiva n. 153/04"
... contro

urbanistica e della coltura attualmente in atto.

Fg. 52 Particelle	Quota	coltura, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro /mq	Stima Euro
476	1/1	uliveto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 1.235,00;	1,80	2.223,00
479	1/1	uliveto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 283,00;	1,80	509,40
486	1/1	uliveto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 4.490,00;	1,80	8.082,00
489	1/1	uliveto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 100,00;	1,80	180,00
192	1/1	F. R. diruto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 79,00;	1,80	142,20
392	1/1	seminativo; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 54,00;	1,80	97,20
Fg. 6				
418	1/1	F. R. diruto; zona "E" verde agricolo; 0,03 mc/mq; mq 21,00;	1,80	37,80
		TOTALE mq 6.262,00;	1,80	11.271,60

Immobile di cui al punto I della relazione notarile.

Fabbricato sito in Prizzi in Via Libertà n.24 al foglio M.U. particella 3363 sub 3.

Per questa valutazione si è tenuto conto in particolare della estensione, della vetustà, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e per una maggiore precisione si sono distinte le parti di fabbricato che hanno una destinazione diversa.

Fg. M.U. Particella	Quota	piani, destinazione urbanistica, densità edilizia, superficie,	Euro/mq	Stima Euro
3363 sub 3	1/1	1°; zona "B2" di completamento; 3 mc/mq; vani mq = 117,30; balcone mq 7,32 x 0,50 = 3,66; TOTALE mq = 120,96;	1.200,00	145.152,00

Indicazione del valore finale attribuito



G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 16 di 17

“Procedura Esecutiva n. 153/04”
... contro

Si è pervenuto così ad un valore per i terreni, di Euro 283.211,00; per il fabbricato di Via Rumore n.4, di Euro 27.123,00; per il fabbricato di Via Libertà 24, di Euro 145.152,00.

Il valore complessivo finale attribuito è pari a Euro 455.486,00 diconsi euro quattrocentocinquantacinquemilaquattrocentoottantasei, 00.

Nella speranza di avere bene ed esaurientemente assolto il compito affidatogli, lo scrivente C.T.U. ringrazia il Signor Giudice per la fiducia accordatagli.

Allegati: verbale di sopralluogo, fotografie degli immobili, planimetrie dei fabbricati, estratti di mappa con aggiornamento verificato, visure catastali.

Termini Imerese, li 09/05/2007.

Il C.T.U.
Arch. Salvatore Palmisano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dr. Federico Cimò

C.T.U.: Arch. Salvatore Palmisano Via Mazzarino 25 Città

Pagina 17 di 17