

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 155 R.G.E. Anno 2004

MPS Gestione Crediti S.p.A contro

Giudice Dott.ssa **Carmen Giraldi****RELAZIONE GENERALE DI STIMA**

Elaborati:	Tecnico incaricato:	
◆ Relazione Generale di stima	<i>Arch. Luciano Montalbano</i> iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 924 iscritto all'Albo del Tribunale di AGRIGENTO con studio in Agrigento via s.leonardo 32 telefono: 092222412 cellulare: 3403744032 fax: 092222412 email: lucianomontalbano@virgilio.it C.F. MNTLCN72M18A089F- P.Iva 02178990848	
◆ Relazione di stima Lotto n. 001		
◆ Relazione di stima Lotto n. 002		
◆ Relazione di stima Lotto n. 003		
◆ Relazione di stima Lotto n. 004		
◆ Relazione di stima Lotto n. 005		
◆ Relazione di stima Lotto n. 006		
◆ Relazione di stima Lotto n. 007		
		Data udienza: 22/09/2006

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 155 R.G.E. Anno 2004

MPS Gestione Crediti S.p.A contro

RELAZIONE GENERALE DI CONSULENZA TECNICA**Premesse**

In seguito all'atto di pignoramento promosso dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti S.p.A." nei confronti dei

, L'ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Carmen Giraldi, in data 06/05/2005 emetteva l'ordinanza con cui nominava C.T.U. il sottoscritto Arch. Luciano Montalbano, libero professionista con studio professionale sito in Agrigento via S. Leonardo n.32, il quale all'udienza del 28/06/2005, prestando giuramento con la formula di rito, accettava l'incarico conferitogli consistente nella stima dei beni di proprietà dei coniugi in regime di comunione legale dei beni sopra generalizzati.

Specificatamente nell'incarico conferito si riceveva mandato di rispondere al seguente quesito:

"1) Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

- a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove

necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b) Alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) Rediga quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento o appresi al fallimento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati.....*omissis*..”

Creditore precedente ed intervenuto

La Banca Monte dei Paschi di Siena Gestione Crediti s.p.a. è iscritta come creditore precedente della presente procedura esecutiva immobiliare, mentre risulta iscritto come credito intervenuto il Banco di Sicilia s.p.a., altresì risultano come creditori iscritti non intervenuti: la Cassa Rurale e Artigiana di Palma di Montechiaro e la Montepaschi SE.RI.T. S.p.a. Concessione di Agrigento.

Indagini e sopralluoghi

Dando seguito all'incarico e dopo avere avvisato le parti, il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto della consulenza, in data 26/10/2005 dove ha effettuato il sopralluogo, presso gli immobili ed i terreni oggetto del pignoramento e di cui al relativo verbale allegato, durante il quale ha proceduto a rilevare gli elementi

necessari per l'espletamento dell'incarico. Successivamente sono stati effettuati i necessari accessi presso gli uffici pubblici competenti per la redazione della presente relazione.

Beni immobili sottoposti alla procedura esecutiva

A seguito dell'atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro i coniugi

notificato in data 02/10/2004 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/10/2004 ai nn. 25929/19884, sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili:

1. Cespite: villino in Palma di Montechiaro, iscritto al N.C.E.U. al foglio 75 part. 243/501.
2. Cespite: magazzino in Palma di Montechiaro di mq 47, iscritto al N.C.E.U. al foglio 75 part. 332.
3. Cespite: terreno in Palma di Montechiaro di are 44.90, iscritto al N.C.E.U. al foglio 72 partt. 62-63.
4. Cespite: terreno in Palma di Montechiaro di are 70.70, iscritto al N.C.E.U. al foglio 72 partt. 52-53 ed al foglio 63 partt. 229-230
5. Cespite: terreno in Palma di Montechiaro di are 24.50, iscritto al N.C.E.U. al foglio 25 part. 186
6. Cespite: terreno in Palma di Montechiaro di are 7.60, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22 part. 319
7. Cespite: terreno in Palma di Montechiaro di are 1.56, iscritto al N.C.E.U. al foglio 26 part. 677

Suddivisioni in lotti

In riferimento al punto a) del verbale di giuramento in data 28/06/2005, in cui è espressamente richiesto da parte del Giudice: “..omissis.. nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, ove

necessario, alla realizzazione del frazionamento, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto.”

Tenuto conto dell’articolazione dei beni e della loro consistenza, avuto particolare riguardo alla loro tipologia e natura, allo stato di fatto strutturale e manutentivo, oltre che alla loro ubicazione ed alla zona di interesse di ogni singolo cespite, il sottoscritto Consulente Tecnico ha ritenuto opportuno considerare ogni singolo cespite funzionale ed autonomamente fruibile, così come distinto nell’atto di pignoramento da parte del creditore precedente, e pertanto suddivisi in distinti lotti singoli.

Il tutto di seguito meglio specificato e descritto, ed in considerazione dall’esame della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, non è stato ritenuto necessario predisporre ulteriori ed eventuali altri frazionamenti in lotti separati.

Si ravvisa pertanto, l’opportunità di procedere alla vendita in lotti separati, considerando i beni già distinti nella presente stima e denominati come:

LOTTO n.1

- Villino in Palma di Montechiaro, iscritto al N.C.E.U. al foglio 75 part. 243/501.

LOTTO n.2

- Mgazzino in Palma di Montechiaro di mq 47, iscritto al N.C.E.U. al foglio 75 part. 332.

LOTTO n.3

- Terreno in Palma di Montechiaro di are 44.90, iscritto al N.C.E.U. al foglio 72 partt. 62-63.

LOTTO n.4

- Terreno in Palma di Montechiaro di are 70.70, iscritto al N.C.E.U. al foglio 72 partt. 52-53 ed al foglio 63 partt. 229-230

LOTTO n.5

- Terreno in Palma di Montechiaro di are 24.50, iscritto al N.C.E.U. al foglio 25 part. 186

LOTTO n.6

- Terreno in Palma di Montechiaro di are 7.60, iscritto al N.C.E.U. al foglio 22 part. 319

LOTTO n.7

- Terreno in Palma di Montechiaro di are 1.56, iscritto al N.C.E.U. al foglio 26 part. 677

Risulta doveroso precisare che per il lotto n. 5 relativamente al bene costituito dal Terreno in Palma di Montechiaro di are 24.50, iscritto al N.C.E.U. al foglio 25 part. 186, ubicato in C.da Ficamaradillo, non si è proceduto alla stima del bene in quanto detto bene è stato acquisito gratuitamente al patrimonio comunale in data anteriore a quella dell'atto di pignoramento immobiliare, come risulta dalla nota di trascrizione della Conservatoria dei RR.II. di Agrigento del 08/10/2003 trascritto ai nn. 19419/16928, prodotta dal Creditore procedente nella documentazione ipotecaria e catastale.

Si rimanda alla visione dei singoli fascicoli, in uno alla presente, per conoscere le caratteristiche tecniche e descrittive di ogni singolo lotto.

Strumento Urbanistico e destinazione urbanistica

In considerazione che in data 01/04/2005 è stato adottato il nuovo strumento urbanistico, il Piano Regolatore Generale definitivo ed il Regolamento edilizio del Comune di Palma di Montechiaro, seconda giunta Delibera Commissariale n.336. Successivamente con Delibera Commissariale n. 414 del 14/05/2005 avente per oggetto: controdeduzioni alle osservazioni ed opposizioni al P.R.G. il comune ha recepito il P.R.G. con le modifiche richieste e con nota di trasmissione del P.R.G. prot. n. 11469 del 18/05/2005 è stato trasmesso all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente per la definitiva approvazione. Trascorso infruttuosamente i tempi di legge per eventuali altre deduzioni e comunicazioni da parte dell'Assessorato Regionale di competenza, lo strumento urbanistico è considerato a tutti gli effetti di legge in vigore ed esecutivo da parte dell'Amm.ne Comunale.

Al fine di una precisa e corretta redazione della consulenza affidata, in una sopraggiunta e mutata situazione tecnica-normativa, si è provveduto alla verifica,

per ogni bene, della destinazione urbanistica, in considerazione del fatto che i certificati di destinazione urbanistica prodotti dal creditore precedente sono riferiti al vecchio strumento urbanistico e pertanto decaduto ad ogni effetto di legge.

Conclusioni

Per conoscere le caratteristiche tecniche e le descrizioni dei beni immobili appartenenti ad ogni singolo lotto, come sopra individuati, si rimanda alle singole relazioni di stima, redatte in fascicoli separati, come richiesto dal Giudice, inserendo in ciascuna relazione l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto stesso, la loro ubicazione e le dettagliate descrizioni contenenti tutte le informazioni utili al fine di rispondere con esattezza e puntualità ai quesiti formulati.

Si precisa, infine, che al fine di valutare ogni singolo bene oggetto della presente procedura esecutiva, è stato utilizzato il **metodo di stima sintetico** che si fonda sull'assunzione che il valore del bene da stimare coincida con il prezzo fissato in operazioni di compravendita similari, ovvero, relative a beni che hanno caratteristiche analoghe col bene da stimare.

In uno alla presente si restituisce la documentazione fornita al momento dell'assunzione dell'incarico e costituita da:

- Documentazione ipotecaria e catastale del ventennio;
- Certificato catastale attuale;
- Certificato storico ventennale;
- Estratto di mappa.

Allegati alla presente relazione:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Avvisi ai debitori ed ai creditori;
3. Attestazione di trasmissione della perizia alle parti;
4. Certificati di destinazione urbanistica aggiornati a Giugno 2006.

Agrigento, 03/07/ 2006

Il C.T.U.

(Arch. Luciano Montalbano)