

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Civile

Ill.mo G.E. Dott. M. Gennaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.29/06 R. ES. promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pachino contro i debitori esecutati.

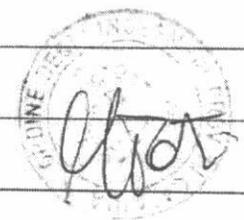
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con apposita ordinanza del 19.10.2006 la S.V. nominava la sottoscritta dott. ing. Emanuela Foti esperto per la stima dei beni pignorati, conferendo l'incarico all'udienza del 09.11.2006, con il mandato di cui al verbale di conferimento d'incarico di stima.

MANDATO

L'esperto

- a) identifichi catastalmente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale, ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se i beni immobili risultino a meno esentati o personali.



negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo altresì in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani,

negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per

l'aggiornamento del catasto, provvedendo altresì in caso di difformità o di

manca di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,

indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da

cancellare con il decreto di trasferimento;

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione

urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico

comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

- edilizia, e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di

sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare

a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione

e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia

possibile un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure

amministrative o sanzionatorie;

i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati,

indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza

di un giudizio in corso per il rilascio;

j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando

la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio,

negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco) e le località in cui si trovano;

fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un



anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità e indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) accerti, qualora si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso positivo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

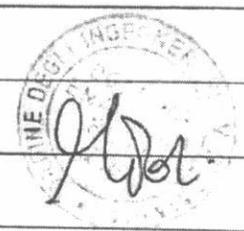
o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione, in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.13 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, (o in caso di procedure riunite, singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

**1.- PREMESSA**

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 20.03.2006 della procedura esecutiva n.29/06, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

1) fabbricato adibito a capannone industriale sito in Comune di Palagonia in c.da Vanghella s.n., della superficie di metri quadrati 375 (trecentosettantacinque) a piano terra e soprastanti uffici a piano primo ed annessa corte (tutto il terreno compreso il fabbricato ha una superficie di metri quadrati 1.882), confinante con il terreno di cui appresso, con [redacted] e con [redacted]. - Censito al catasto urbano al foglio 17, particella 665, contrada Vanghella s.n., piano T-1, categoria D/7, R.C. €3.420.



2) terreno agricolo sito in Comune di Palagonia in c.da Vanghella, esteso catastalmente are diciotto e centiare ottantuno (a.18.81) e per quanto in effetti si trova, confinante con l'unità immobiliare sopra descritta e con [redacted] e con [redacted]. - Censito al catasto urbano al foglio 17, particella 664, seminativo di cl.2, di are 18 (diciotto) centiare 81 (ottantuno), R.D. €10,69, R.A. €2,91.-

3) casa per civile sita in Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3, composta da un vano terrano adibito a garage della superficie catastale di metri quadrati [redacted] e da un appartamento composto da 4,5 vani catastali a primo

piano e da terrazzo di copertura al secondo piano.- Confinante con detta via, con [redacted] con proprietà [redacted] e con via F. De Roberto.-

Censito al catasto urbano al foglio 18 particelle

• 540 sub.2, via Vivaldi n.3, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq.68, R.C. € 168,57.-

• 540 sub.3, via Vivaldi n.3, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 218,46.-

• 540 sub.4, via Vivaldi n.3, piano 2, lastrico solare.

L'atto di pignoramento è stato trascritto il 03.05.2006, nn.29649/17363, a favore del Banco di Credito Cooperativo di Pachino e contro i debitori eseguiti.

## 2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, ho convocato le parti con nota R.R. e nota fax del 07.12.2006, per dare inizio alle operazioni peritali il 21.12.2006, alle ore 15,15 con appuntamento in Palagonia via Vivaldi n.3.

In tale data ha avuto luogo il sopralluogo presso gli immobili pignorati, alla presenza della parte eseguita.

Ho eseguito pertanto accertamenti e rilievo fotografico dei beni individuati, di cui al pignoramento, avendo acquisito la documentazione catastale preventivamente al sopralluogo.

In data 29.12.2006 ho chiesto al Comune di Palagonia il rilascio della certificazione attestante la regolarità urbanistico - edilizia per i fabbricati e il certificato di destinazione urbanistica per il fondo oggetto di pignoramento.

## 3.1 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

1) *Fabbricato adibito a capannone industriale sito in Comune di Palagonia in c.da Vanghella s.n., della superficie di metri quadrati 375 (trecentosettantacinque) a piano terra e soprastanti uffici a piano primo ed*

annessa corte (tutto il terreno compreso il fabbricato ha una superficie di metri quadrati 1.882), confinante con il terreno di cui appresso, con

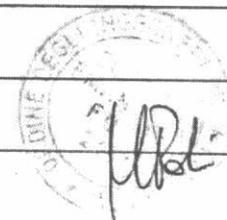
██████████ con ██████████ - Censito al catasto urbano al foglio 17, particella 665, contrada Vanghella s.n., piano T-1, cat. D/7, R.C. €3.420.

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto Urbano - Comune di Palagonia - foglio 17 - part. 665 - cat. D/7 - rendita € 3420,00- c.da Vanghella s.n. - Piano T-1 - in testa ai coniugi esegutati in quota di proprietà 500/1000 ciascuno.

Nel corso del sopralluogo eseguito è stata accertata l'esatta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, salvo per quanto attiene ad una tettoia a struttura metallica precaria, rinvenuta sui luoghi e non censita al catasto.

Si attenziona la circostanza, che in considerazione dell'abusiva edificazione di detta tettoia, di seguito si stima separatamente il valore della stessa e si rimane a disposizione ove la S.V. ritenesse opportuno procedere all'accatastamento della tettoia medesima.



**- CONFINI:**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione risulta che la particella confina per un lato con terreno della stessa proprietà, per due con proprietà ██████████ per il quarto con altra ditta non meglio identificata anche da parte dell'esecutato, presente al sopralluogo.

**- PROPRIETÀ DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

La proprietà risulta in quota ai coniugi esegutati per 500/1000 ciascuno.

**- PROVENIENZA DEL BENE VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

L'immobile è pervenuto agli esegutati con atto di compravendita, notaio

25644/19373.

- **ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 05.06.2006:

- 1) atto unilaterale d'obbligo edilizio, iscritta il 25.11.1995 ai nn.36319/27010, con il quale si è vincolata a favore del Comune di Palagonia un'area di mq.755,48 a parcheggio, di cui alla particelle 664 e 665 del foglio 17.
- 2) ipoteca volontaria, iscritta il 15.07.1997 ai nn.22020/2649, per £.300.000.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. e successive liberatoria in data 06.09.2002 nn. 34106/3441.
- 3) ipoteca volontaria, iscritta il 02.07.2002 ai nn.25646/3551, per € 102.258,47 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.;
- 4) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 18.11.2004, ai nn.62448/16908, per € 49.931,52, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;
- 5) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 03.03.2005, ai nn.15867/5707, per € 16.663,94, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;
- 6) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 14.11.2005, ai nn.74257/26353, per € 3.255,82, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;
- 7) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 22.12.2005, ai nn.83339/29964, per € 5.963,14, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;
- 8) pignoramento immobiliare, trascritto il 03.05.2006, ai nn.29649/17363, a

favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.

**- CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

In data 29/01/2007 prot.411 è stata rilasciata un'attestazione dal Comune di Palagonia, sulla base degli atti d'ufficio e di un sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato, in cui è certificato che il fabbricato è stato edificato con C.E. n.1 del 15/01/1996 rilasciata ai precedenti proprietari; mentre risulta un ampliamento abusivo, costituente tettoia, realizzato con struttura in lamierino, per il quale l'ufficio preposto ha già attivato la procedura dovuta per i casi di violazioni edilizie ed emesso l'ordinanza di demolizione n.06 del 25/01/2007.

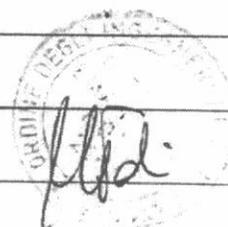
**- DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

L'immobile è costituito da un fabbricato adibito a capannone industriale, sito nell'immediata periferia del Comune di Palagonia, c.da Vanghella s.n., con annessa corte per una superficie complessiva del lotto pari a mq.1881, come si evince dalle certificazioni catastali.

Si compone di un piano terra, avente superficie, ricavata dalla planimetria catastale, pari a mq.375 e altezza pari a ml.5,90, con annesso, all'interno, un corpo uffici, avente superficie pari a mq. 33,00 e altezza utile pari a ml.2,90.

All'esterno, sul lato sinistro rispetto all'ingresso, è ubicata una tettoia a struttura metallica precaria con pannelli di chiusura orizzontali e verticali in lamiera, abusivamente realizzata, allo stato a servizio dell'attività lavorativa che vi si svolge, la cui superficie, dal sopralluogo eseguito, si stima pari a circa mq.168.

La struttura portante del capannone è in c.a.; le rifiniture sono di buona fattura, il pavimento è in cls di tipo industriale, le pareti sono intonacate al civile; è dotato di impianti a rete.



Allo stato l'immobile, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

**- CONFORMITÀ DEI FABBRICATI.**

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Palagonia il fabbricato di cui trattasi risulta edificato con C.E. n.01/96; non è citata altra documentazione in particolare riguardo la certificazione di abitabilità / agibilità.

La tettoia metallica realizzata all'esterno, a tergo del fabbricato, come indicato nell'attestazione sopra citata, è stata realizzata in assenza di autorizzazione edilizia e per essa è stata emessa ordinanza di demolizione.

Date le caratteristiche della stessa è suscettibile di sanatoria ai sensi dell'art 13 della L.47/85 e della L.n. 252/94; la spesa necessaria si stima in € 1.500,00.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.**

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi di terzi sul bene; l'immobile è in possesso degli esecutati, in particolare è adibito ad attività lavorativa di commercializzazione di agrumi di uno degli esecutati.

**- STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

**Stima analitica.**

Per la particolare tipologia dell'immobile pignorato, ai fini della stima, valutato il costo di riproduzione ad oggi (Cr) del manufatto realizzato, si ricava il costo di riproduzione deprezzato (Crd), moltiplicando il primo per il coefficiente di deprezzamento (D) e per il coefficiente di superamento tecnico (E).

Ad esso si applica quindi un coefficiente di plusvalore al fine di definire il valore di mercato attuale.

Il coefficiente (D) può attendibilmente valutarsi tramite la relazione elaborata

dall'Unione Europea degli Esperti di costruzioni industriali:

$$D = \left[ \frac{((100 \times N / T) + 20)^2}{140} \right] - 2,86.$$

Al fine di determinare i costi di realizzo, può farsi riferimento alla media dei costi applicabili per la realizzazione ad oggi di strutture analoghe aventi la stessa tipologia edilizia e destinazione, compreso la sistemazione esterna, gli impianti, la realizzazione internamente del corpo uffici accessorio, il tutto valutabile in ragione di superfici coperta e pari ad €. 450,00 al mq.

Considerando mq. 375 di capannone e mq. 168 di tettoia, a cui va applicato un coefficiente di ragguaglio, valutabile nell'ordine di 0,20, si ottiene una superficie ragguagliata complessiva pari a:  $(mq. 375 + (168 \times 0,20)) = 408,60$  mq.

Costo di riproduzione aggiornato (Cr):  $mq. 408,60 \times €. 450,00 = €. 183.870,00$

Considerando per il manufatto un periodo medio complessivo (T) di 50 anni, tenendo conto dell'età dei manufatti (N) di 11 anni (dalla data della C.E. del 1996), si ottiene il valore in percentuale del coefficiente di deprezzamento (D):

$$D = 9,74 \% \text{ coeff. } 0,9026$$

Tenendo conto nello specifico della particolare tipologia costruttiva, dei materiali adottati, delle potenzialità di riutilizzo e dell'età degli stessi manufatti,

si valuta un coefficiente di superamento tecnico (E) = 10 % coeff. 0,90

Pertanto si ricava un costo di riproduzione deprezzato (Crd):

$$€. 183.870,00 \times 0,9026 \times 0,90 = €. 149.365,00 \text{ in cifra tonda.}$$

Considerando un coefficiente di plusvalenza pari a 1,40, che tiene conto della tipologia edilizia, nonché della richiesta del mercato locale e dell'area di sedime a servizio dello stesso manufatto pari a mq. 1338 circa, che ne giustifica il valore del coefficiente, si ricava un valore pari a:  $€. 149.365,00 \times 1,40 = €. 209.111,00$ .

Pertanto, il valore del bene si determina in € 209.111,00.

- **OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI.**

Per le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che sia opportuno procedere alla vendita in unico lotto, con la condizione di imporre servitù di passaggio sul bene di cui al successivo punto costituente l'area antistante il capannone suddetto e prospiciente la pubblica Via da cui ha accesso.

- **VERIFICA APPLICABILITÀ IVA NEL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI.**

Da visure presso studio notarile, il trasferimento del bene in oggetto non risulta soggetto ad IVA.

- **VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Per quanto sopra relazionato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

### 3.2 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

2) *Terreno agricolo sito in Comune di Palagonia in c.da Vanghella, esteso catastalmente are diciotto e centiare ottantuno (a.18.81) e per quanto in effetti si trova, confinante con l'unità immobiliare sopra descritta e con [REDACTED] - Censito al catasto urbano al foglio 17, particella 664, seminativo di cl.2, di are 18 (diciotto) centiare 81 (ottantuno),*

*R.D. €.10,69, R.A. €2,91.-*

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Catasto terreni - foglio 17 - part. 664 - seminativo cl. 2 - superficie mq. 1.881 -

in testa ai coniugi esecutati proprietà 500/1000 ciascuno.

- **CONFINI:**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione

risulta che la particella confina con la pubblica via, con terreno della stessa proprietà, con proprietà Blandini e con altra ditta non meglio identificata anche da parte dell'esecutato, presente al sopralluogo.

**- PROPRIETÀ DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

La proprietà risulta in quota ai coniugi esecutati, per 500/1000 ciascuno.

**- PROVENIENZA DEL BENE E VERIFICA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita, notaio Musumeci di Palagonia, del 27.06.2002 rep.13276, trascritto il 02.07.2002, nn. 25645/19374.

**- ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 05.06.2006:

- 1) atto unilaterale d'obbligo edilizio, iscritta il 25.11.1995 ai nn.36319/27010, con il quale si è vincolata a favore del Comune di Palagonia un'area di mq.755,48 a parcheggio, di cui alla particelle: 664 e 665 del foglio 17.
- 2) ipoteca volontaria, iscritta il 15.07.1997 ai nn.22020/2649, per £.300.000.000 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l. e successive liberatoria in data 06.09.2002 nn. 34106/3441.
- 3) ipoteca volontaria, iscritta il 02.07.2002 ai nn.25646/3551, per €.102.258,47 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.;
- 4) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 18.11.2004, ai nn.62448/16908, per €. 49.931,52, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;
- 5) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 03.03.2005, ai nn.15867/5707, per €. 16.663,94, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio



riscossione tributi;

6) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 14.11.2005, ai nn.74257/26353, per €. 3.255,82, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio

riscossione tributi;

7) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 22.12.2005, ai nn.83339/29964, per €. 5.963,14, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio

riscossione tributi;

8) pignoramento immobiliare, trascritto il 03.05.2006, ai nn.29649/17363, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.

**- CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

In data 29.01.07 prot.86 è stato rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Palagonia, indicante che la particella oggetto del bene pignorato ricade in ZONA D – Insedimenti Produttivi Artigianali e Commerciali

**- DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

Il bene è costituito da un lotto di superficie pari a mq.1881 con accesso diretto dalla pubblica via; per quanto risulta dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica trattasi di lotto edificabile di zona D.

Allo stato il lotto non è edificato ed è posto lungo l'asse viario da cui ha ingresso; è recintato per tre lati, mentre per il quarto lato, corrispondente al confine di proprietà con il capannone industriale di proprietà degli esecutati, anch'esso oggetto di pignoramento, è privo di recinzione; in particolare è unica la recinzione che delimita il lotto in oggetto e quello ove insiste il capannone suddetto e unico il cancello di ingresso.

Il lotto pertanto risulta ubicato in zona di insediamenti produttivi, in fase di espansione, urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di altri lotti edificati;

presenta quindi le caratteristiche atte a conferire particolare appetibilità dal punto di vista del mercato edilizio locale.

Si attenziona che un eventuale utilizzo del bene deve tenere conto in ogni caso delle condizioni nascenti dal vincolo di servitù con il bene retrostante (capannone) sopra indicato.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.**

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso non si è evinto possesso di terzi sul bene.

**- STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

Ai fini della determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra descritto, si procede secondo il metodo di stima analitico che tiene conto della possibile edificazione sullo stesso.

Computando la superficie vincolata a parcheggio per il precedente capannone solo alla particella 665, si considera la particella del fondo in oggetto potenzialmente edificabile.

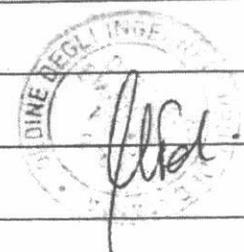
Per quanto rilevato da visure presso l'UTC del Comune di Palagonia, aree aventi analoga destinazione, hanno un indice di densità edilizia previsto pari a 1,50 mc/mq., e pertanto si ottiene una potenziale cubatura edificabile pari a:

$$(mq. 1881 \times 1,50 mc/mq) = mc. 2.821,50$$

Considerando un manufatto industriale di altezza media pari a ml.6,00, si ricava una superficie coperta di riferimento pari a:  $2.821,50/6,00 = mq. 470,25$ .

Applicando un valore di mercato, come sopra individuato, pari al costo di produzione moltiplicato per il coefficiente di plusvalenza considerato, si ottiene

un valore al mq. pari a €. 450,00 x 1,40 = €. 630,00, ovvero un valore



Considerando, anche in questo caso in relazione alla tipologia del costruito, un indice di permuta pari al 16 %, si ottiene un valore del bene (terreno) pari a:  
(€. 296.257,50 x 0,16 ) = €./mq. 47.401,00 (in cifra tonda)

Ovvero per unità di superficie:

(€.47.401,00/mq.1881) = €. 25,20 al mq., che si ritiene congruo per tutto quanto sopra motivato.

Pertanto, il valore di stima del bene si determina in €. 47.401,00.

**- OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI.**

Per le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che sia opportuno procedere alla vendita in unico lotto.

**- VERIFICA APPLICABILITÀ IVA NEL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI.**

Da visure presso studio notarile, il trasferimento del bene in oggetto non risulta soggetto ad IVA.

**- VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Per quanto sopra relazionato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

### **3.3 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

3) Casa per civile abitazione sita in Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3, composta da un vano terreno adibito a garage della superficie catastale di metri quadrati sessantotto, da un appartamento composto da 4,5 vani catastali a primo piano e da terrazzo di copertura al secondo piano.-  
Confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con via F. De Roberto.- Censito al catasto urbano al foglio 18 particelle:

• 540 sub.2, via Vivaldi n.3, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq.68, R.C. €.168,57,-

• 540 sub.3, via Vivaldi n.3, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. €.218,46,-

• 540 sub.4, via Vivaldi n.3, piano 2, lastrico solare.

**CONFINI:**

Dal sopralluogo eseguito, nonché dal successivo esame della documentazione risulta che la particella confina con Via F. De Roberto, Via Vivaldi, e con proprietà terzi, non meglio identificata anche da parte dell'esecutato, presente al sopralluogo.

**PROPRIETÀ DEI BENI, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE.**

La proprietà risulta di proprietà per intero di uno dei due coniugi esegutati.

**PROVENIENZA DEL BENE VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

L'immobile è pervenuto all'esecutato per edificazione sul fondo acquistato in data 22/07/1978 notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, rep.80055, trascritto il 07/08/1978, n.2250.

**ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI.**

Dalla documentazione in atti risultano le seguenti formalità a carico fino alla data del 05.06.2006:

1) pignoramento immobiliare, trascritto il 18.06.2001, ai nn.22357/16775, a

favore di [REDACTED]

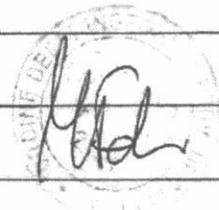
2) ipoteca volontaria, iscritta il 02.07.2002 ai nn.25646/3551, per €.102.258,47

a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.;

3) ipoteca legale ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73, iscritta il 14.11.2004, ai

nn.74257/26353, per €. 49.931,52, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio

riscossione tributi;



nn.62448/16908, per €. 49.931,52, a favore di Montepaschi se.r.i.t. servizio riscossione tributi;

5) pignoramento immobiliare, trascritto il 03.05.2006, ai nn.29649/17363, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Pachino Soc. Coop. a r.l.

**- CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA**

In data 29/01/2007 prot.411 è stata rilasciata un'attestazione dal Comune di Palagonia, sulla base degli atti d'ufficio e di un sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato, in cui è certificato che per il fabbricato risulta presentata richiesta di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L.47/85, inoltrata dall'esecutato in data 31/12/1986 con prot.19958 – pratica n.1524, ad oggi non ancora definita per carenza di documentazione e mancato versamento di somme dovute per conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori; è altresì specificato che ad avvenuta integrazione di quanto indicato, nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

**- DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.**

**- Descrizione del bene pignorato.**

L'immobile è ubicato nel centro urbano del Comune di Palagonia, in posizione d'angolo tra le Vie Vivaldi e De Roberto.

E' costituito da un fabbricato composto da due elevazioni fuori terra e copertura piana a terrazza, con ingresso dalla Via Vivaldi.

In particolare è composto da:

- un piano terrano con ingresso autonomo ed internamente collegato al corpo scala, formato da un locale adibito a garage e uno adibito a ripostiglio;
- da un piano primo servito da corpo scala autonomamente collegato alla Via

pubblica (Via Vivaldi n.7), formato da tre vani, cucina e servizio;

- da un piano secondo costituito dalla terrazza piana di copertura.

Le rifiniture, ad eccezione del garage, allo stato rustico, sono di discreta fattura

e in buono stato di conservazione; in particolare i pavimenti, compresa la scala,

sono in marmo, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono il legno,

il servizio igienico è dotato di pezzi sanitari, con rivestimento di ceramica alle

pareti; l'impianto elettrico è sottotraccia.

Allo stato l'immobile, per quanto riscontrato nel corso del sopralluogo eseguito,

si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Dalle visure catastali allegate si ricava per il piano terra un'estensione lorda pari

a mq. 66,00, per il piano primo pari a mq.93, per il lastrico solare pari a

mq.100,00.

**- STIMA DEL BENE PIGNORATO.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'immobile sopra

descritto, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di

conservazione e delle caratteristiche riscontrate.

Essendo i piani terra e primo indipendenti tra loro e con accessi autonomi dalla

pubblica via, si costituiscono due lotti accorpando la terrazza al piano primo.

Per ciascuno di essi si adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il

metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la

media dei valori sopra determinati.

**a) stima sintetica**

Considerando il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi

caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva,

l'attuale mercato edilizio, nonché con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al primo semestre 2006, la scrivente, ritiene congruo adottare prudenzialmente un valore di € 400,00 per il piano terra, di € 700,00 al mq., per il piano primo, e di € 100,00 al mq. per la terrazza piana di copertura.

Si ha pertanto:

I) Piano terra (mq.66,00x€400,00) = € 26.400,00

II) Piano primo (mq.93,00x€700,00+mq.100,00x€100,00) = € 75.100,00.

**b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a € 100,00 per il piano terra, considerando la destinazione attuale di locale di sgombero - garage e € 260,00 per il piano primo, compreso il lastrico solare.

Pertanto si ha:

I) Piano terra

€ 100,00 x 12 mesi = ..... € 1.200,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0,25 x € 1.200,00) = ..... € 300,00

reddito netto annuo = ..... € 900,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia, si ha: € 900,00 x 100/3,0 = € 30.000,00

Valore di stima dell'immobile:

0,5x(€ 26.400,00+€ 30.000,00) = € 28.200,00.

II) Piano primo

€ 250,00 x 12 mesi = ..... € 3.000,00

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x € 3.120,00) = ..... € 750,00

reddito netto annuo = ..... € 2.250,00

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,0 %, per la particolare tipologia, si ha: € 2.340,00 x 100/3,0 = € 75.000,00

Valore di stima dell'immobile:

0.5x(€ 75.000,00+€ 75.100,00) = € 75.050,00

**- CONFORMITÀ DEI FABBRICATI**

Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Palagonia per il fabbricato di cui trattasi risulta presentata richiesta di condono edilizio in sanatoria ai sensi della L.47/85, inoltrata dall'esecutato, ad oggi non ancora definita per carenza di documentazione e mancato versamento di somme dovute per conguaglio dell'oblazione e degli oneri concessori; è altresì specificato che ad avvenuta integrazione di quanto indicato, nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.



Non è stata specificata dall'ufficio l'entità del conguaglio da versare.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO.**

Dal sopralluogo e dall'esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi di terzi sul bene; l'immobile è in possesso degli esecutati, in particolare è adibito ad abitazione degli stessi.

**- OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI.**

Per le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che sia opportuno procedere alla

**- VERIFICA APPLICABILITÀ IVA NEL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI.**

Da visure presso studio notarile, il trasferimento del bene in oggetto non risulta soggetto ad IVA.

**- VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Per quanto sopra relazionato i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

**4. - Costituzione dei lotti di vendita degli immobili pignorati.**

**LOTTO 1:**

- unità edilizia sita nel Comune di Palagonia - c.da Vanghella - in catasto al F.17 part. 665 - valore di stima: € 209.111,00;

**LOTTO 2:**

- terreno sito nel Comune di Palagonia - c.da Vanghella - in catasto al F.17 part. 664 - valore di stima: € 47.401,00;

**LOTTO 3:**

- unità edilizia nel Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3 - in catasto al F.18 part. 540 sub.2, piano T. - valore di stima: € 28.200,00.

**LOTTO 4:**

- unità edilizia nel Comune di Palagonia Via Vivaldi n.3 - in catasto al F.18 part. 540, sub.3, piano 1, sub.4, piano 2 - valore di stima: € 75.050,00.

Alla presente relazione di consulenza si allegano n. 6 foto e n.5 documenti.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 3 febbraio 2007.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

(dott. ing. Emanuela Foti)  
