

Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

STUDIO TECNICO AGRARIO
GESUALDO INCARBONE
DOTT. AGRONOMO
Discesa S. Agata, 17 - Tel. 55482
95041 CALTAGIRONE (CT)
Cod. Fisc. NCR GLD36A0184284
Partita Iva 00438020679

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuz. immob. n. 78/08 R.G.E

promossa dalla [REDACTED]
[REDACTED]

GENERALITA'

Il sottoscritto dott. Gesualdo Incarbone, agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania e distinto con il numero 297, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

Il relativo incarico è stato conferito con il verbale del 14/10/2009, con il mandato di procedere alla stima del compendio pignorato di cui alla esecuzione in oggetto e secondo gli articolati riportati nello stesso verbale.

Lo scrivente, dopo avere accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, ha acquisito copia del fascicolo e quindi ha dato corso alle operazioni peritali previo invito al sopralluogo del 23/10/2009, con avviso raccomandata r/r regolarmente notificato alla parte procedente ed a quella esecutata.

Il giorno del primo sopralluogo, all'appuntamento non è stato trovato nessuno e la porta del sito dell'immobile è stata trovata chiusa.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

Dopo ulteriore avviso a mezzo telegramma e successiva raccomandata, sul luogo, lo scrivente ha avuto la presenza del nipote dell'esecutato mentre, quest'ultimo, era ancora assente.

I rilievi ed i risultati ottenuti, ritenuti sufficienti, hanno permesso la stesura della relazione che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO DEL MANDATO



In sede di udienza, come già precisato, il Sig. Giudice dell'Esecuzione, ha incaricato lo scrivente di procedere alla descrizione e valutazione del compendio pignorato, ponendo, più analiticamente, i seguenti quesiti:



- Identifichi esattamente i beni pignorati;
- Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori ;
- Accerti l'esatta provenienza del bene;
- Procedere ad un completo accertamento della documentazione;
- Accerti se il bene risulta accatastato;
- Accerti se il bene è gravato da iscrizioni o trascrizioni;
- Indichi, attraverso il certificato di destinazione urbanistica la esatta zona;
- Accerti che il fabbricato sia conforme al vigente strumento urbanistico;
- Accerti se il bene viene occupato dal debitore o viene condotto in affitto;
- Identifichi gli elementi tipologici del bene;
- Determini il valore del bene;
- Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti;
- Documentazione fotografica esterna ed interna;
- Accerti, nel caso di bene indiviso, la quota di pertinenza del debitore esecutato;
- Acquisire la planimetria catastale;
- Verifichi la correttezza dei dati catastali e quelli del pignoramento.



Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

PREMESSA



La istante Società per azioni [redacted] rappresentata e difesa dall' [redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio dell' [redacted] [redacted] con atto di precetto del 26/03/2008, notificato all' esecutato a mezzo servizio postale il 03/04/2008, ha intimato al sig. [redacted] [redacted] domiciliato e residente a [redacted] pagare, per determinata morosità, la complessiva somma di [redacted] oltre spese successive ed interessi derivante da credito fondiario concesso dalla stessa procedente il 13/12/2000 Rep. 32098 rogante Notaio Filippo Ferrara da Niscemi.



ATTO DI PIGNORAMENTO

In data 09/05/2008 l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Grammichele su richiesta dello Istituto Italfondario s.p.a. rappresentato e difeso dall' [REDACTED] ha sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili:

- Appartamento sito in Grammichele Via Alessandro Volta n. 197 composto da un vano cucina e cameretta a piano terra e da una camera, cucina e bagno al primo piano. Distinto in Catasto al Foglio 35 Part. 774 sub 2 Categ. A/4 Cl. 4° vani 4,5 e con la Rendita di Euro 125,50.
- Magazzino sito in Grammichele C.da Santuzza s.n. composto da due vani terrani della superficie di mq. 145; distinto in Catasto al Foglio 35 sub 3 (mq. 96 Categ. C/2) e part. 943 sub 5 di mq. 49.

L'immobile è stato edificato su terreno pervenuto al padre dell'esecutato per atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Grano del 24/08/1961 trascritto a Catania ai nn. 25096/21020 del 31/08/1961.

Durante le fasi di udienze ed all'atto di pignoramento è stata inoltrata istanza di vendita del 16/07/2008 che ha determinato il conferimento dell'incarico per la descrizione e valutazione delle unità immobiliari staggiti in danno dell'esecutato.



TRASCRIZIONI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI



Dalla relazione redatta dal Notaio Diego Barone per la procedura in argomento n. 78/08 a carico dell'esecutato [REDACTED], emerge che nel ventennio, anteriormente alla trascrizione del pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- Pignoramento notificato il 09/05/2008 in favore della [REDACTED] e trascritto a Catania il 25/06/2008 ai nn. 38598/25466.
- Ipoteca volontaria iscritta il 18/12/2000 di cui ai nn. 40900/6097 per Lire 240.000.000 di cui sorte capitale 120.000.000 a favore dello [REDACTED] nascente da atto di mutuo rogato dal Notaio Filippo Ferrara del 13/12/2000 Rep. 32098.
- Ipoteca legale iscritta a Catania il 28/05/2005 di cui ai nn. 43808/14816 per Euro 10.295,82 di cui sorte capitale Euro 5.147,91 in favore della [REDACTED]

Successivamente alla trascrizione del pignoramento, sulla quota di 8/9 dell'immobile è stata iscritta ipoteca in data 11/09/2008 riportata ai nn. 52757/10722 a favore del [REDACTED] in danno dell'esecutato per Euro 63.243,13 di cui sorte capitale Euro 55.000,00.

Si precisa che l'atto giudiziario sopra descritto è stato trascritto al registro generale n. 38598 ed al registro particolare n. 25466 riferita alla data di presentazione del 25/06/2008 annotata al n. 202.

La descrizione risulta conforme ai dati dell'atto di pignoramento nel cui titolo, il conservatore, del servizio immobiliare provinciale di Catania, ai sensi dell'art. 581 del cpc ha dichiarato: "Nessun precedente pignoramento".

Oltre a quanto sopra, è stato rilevato l'intervento della finanziaria [REDACTED] del [REDACTED] rappresentata e difesa dallo [REDACTED]



Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

██████████ elettivamente domiciliato a ██████████
██████████



Il legale della citata finanziaria premette che la ricorrente è creditrice nei confronti di ██████████ attuale esecutato, della somma di Euro 21.539,90 oltre interessi di mora e fino al soddisfo. Infatti, a seguito di notifica del decreto ingiuntivo n. 60/08, dichiarato provvisoriamente esecutivo, giusta Ordinanza del 21/04/2009, nonché, dell'atto di precetto notificato il 12/06/2009, la stessa finanziaria, dichiara di intervenire nel procedimento esecutivo con la richiesta di essere ammessa a partecipare alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei beni staggiti fino all'effettivo soddisfo.

Si precisa che, sia il decreto ingiuntivo che l'atto di precetto, sono stati notificati regolarmente allo esecutato.



VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE E
VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL
VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO

L'immobile sopra indicato risulta pervenuto, in piena proprietà, all'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] come segue:

in ragione di 2/9 indivisi in virtù della successione legittima del padre [REDACTED]
[REDACTED] (success. N. 12 Vol. 500 e successiva dichiarazione integrativa n. 41 Vol. 502 e n. 68 Vol. 655).

Le restanti quote in virtù dell'atto di compravendita di cui ai rogiti del Notaio Filippo Ferrara del 13/12/2000 Rep. 32095 trascritto a Gela il 29/12/2000 pervenuto da potere di [REDACTED] per 3/9 indivisi alla quale era pervenuto per successione legittima del proprio marito [REDACTED].

Altra quota indivisa di 2/9 intesta a [REDACTED], pervenuta alla stessa in virtù della citata successione legittima del padre [REDACTED].

Dal conteggio delle quote emerge che il [REDACTED] risulta essere proprietario della totale quota di 9/9 (Ispezione ipotecaria – Alleg. 1). Infatti, la quota di 6/9 le perviene dalla madre [REDACTED]; la quota di 1/9 dalla sorella [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/9 dal fratello [REDACTED] mentre, la quota di 1/9 era già di appartenenza allo stesso – Alleg. 1.

Va precisato inoltre che il pignoramento di cui alla nota sopra riportata, è stato trascritto, giustamente, sulla intera quota di appartenenza dell'esecutato.

Quanto sopra viene confermato nello allegato atto rogato dal Notaio Filippo Ferrara del 13/12/2000 di cui al Rep. 32095 e Raccolta 10318 – Alleg. 2.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



Fabbricato di civile abitazione

Trattasi di uno stabile composto da un piano terra e da un primo piano sito in Grammichele Via A. Volta n. 197. L'immobile ricade nel vigente Piano Regolatore Generale di Grammichele in zona "B3 di completamento" - Alleg. 3 - Lo stabile si presenta in ottime condizioni manutentive.

I confini risultano con la Via Alessandro Volta, con casa di [redacted] e con casa di [redacted]. L'ingresso principale ricade sulla Via Alessandro Volta.

Lo stabile risulta realizzato anteriormente al 01/09/1967 e successivamente è stato ottenuto il certificato di abitabilità in data 16/12/1969.

Da questa ultima data non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi.

La struttura portante è di ottima fattura con le tamponature esterne realizzate con blocchi di tufo arenario e malta di calcce comune; non sono presenti segni di dissesto.

La relativa planimetria - Alleg. 4 - pone in evidenza la effettiva disposizione interna composta da un vano soggiorno - Foto A - e da una camera da letto - Foto B - oltre un ripostiglio.

I rilievi topografici effettuati hanno permesso di ottenere la seguente superficie utile netta:

Soggiorno m. 5,60 x m. 4,00 = mq. 10,00

Letto m. 4,40 x m. 7,00 = mq. 15,40

Camerino m. 4,00 x m. 2,00 = mq. 8,00

Superficie utile netta MQ. 33,40

Le rifiniture interne sono buone, con pavimenti in ceramica e le pareti tinteggiate a ducotone. L'impianto elettrico risulta sotto traccia.

Mediante una scala interna, che non risulta rappresentata nella prodotta planimetria, permette il collegamento con i vani posti a primo piano. Detta scala, risulta in comune



Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

con altri, sia a destra che a sinistra, esistono altri ingressi di appartenenza a terzi. Ciò, costituisce un fatto negativo ai fini valutativi.

Il primo piano, in argomento, si compone da un vano pranzo e da un vano cucina oltre il servizio igienico – **Alleg. 4.**

Le rifiniture risultano ottime con pavimenti di buona qualità. Le pareti risultano tinteggiate a ducotone ed impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

Va precisato che il vano soggiorno indicato in planimetria come “Camera” gode di un balcone e relativo ballatoio.

I rilievi eseguiti hanno fornito la seguente superficie utile netta:

Soggiorno m. 7,00 x 4,00 = mq. 28,00

Cucina - WC m.4,40 x m. 7,00 = mq.25,08

Servizio Igienico m. 2,50 x m. 2,00= mq. 5,00

Ballatoio ½ m. 3,00 x m. 0,90 = mq. 0,67

Totale superficie netta MQ. 58,75



La totale superficie utile netta dell'intero immobile è pari a **MQ. 92,15.**

L'appartamento sopra descritto risulta abitato dallo stesso esecutato mentre lo stesso immobile è arredato e funzionale anche se non emerge quella forma armonica richiesta per la valutazione per la presenza della scala in comune con altri che preclude la privacy della famiglia.

È possibile eseguire un forzato, eventuale, frazionamento non utilizzando il vano scala e costruendo il servizio igienico a piano terra anche se ciò sarebbe molto dispendioso e poco funzionale, mentre il primo piano dovrebbe essere acquistato da terzi.

In ogni caso è da preferire che quanto descritto e proposto rimanga nello stato di fatto e di diritto così come visionato salvo le previste detrazioni valutative che prevcdce la ordinari età estimativa.

Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

Il suddetto immobile ricade nel mappale del Foglio 35 – Alleg. A – del Comune di Grammichele – Alleg. 5.

Vani Magazzini

Il sito dell'immobile ricade in territorio di Grammichele C.da Santuzza – Alleg. 6 –

Si accede ad essi percorrendo lo stradale che parte dal centro abitato di Grammichele e che conduce in C.da Favarello; dopo, imboccando la strada n. 70 si percorre la Via Andrea Bernini per arrivare in Via Borromini dove trovano sito i due magazzini oggetto della esecuzione.

Lo stabile si compone di due vani attigui che sono rappresentati nelle due allegate planimetrie n. 7 e 8 rispettivamente di mq. 96,00 e mq. 49,00.

Al fine di avere una visione reale sono state scattate le due Foto C e D. Dalle stesse foto si rilevano chiaramente i numeri civici 27 e 29 della citata via.

Dal punto di vista urbanistico il sito ricade all'interno del piano di recupero "Santuzza" in zona "BX fabbricati esistenti".

I due stabili si presentano al rustico, cioè senza intonaco sia all'interno che all'esterno.

La struttura portante risulta costituita da pilastri con tampagnatura in blocchetti di pietra arenaria e malta di calce comune mentre la copertura è formata con lastre ondulate di fibro-cemento.

Le due porte, che rappresentano gli ingressi, sono in ferro non manutentato.

I due stabili sono utilizzati come deposito di macchine agricole ed utensili vari correlati con l'attività agricola.

I rilievi effettuati hanno permesso di ottenere la superficie utile netta:

Vano Magazzino m. 12,60 x m. 7,61 = mq. 96,00

Vano Magazzino m. 12,60 x m. 3,95 = mq. 49,00

Somma

MQ. 145,00



Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

I due vani magazzini potrebbero essere considerati due unità immobiliari autonome o potrebbero essere collegati mediante l'apertura di una porta interna.

L'opera, nel suo complesso, è stata realizzata nell'anno 1984 senza la prescritta Concessione Edilizia.

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di rilevare che la domanda di Concessione Edilizia in sanatoria è stata presentata il 29/12/1986 Prot. n. 1413 con il versamento della intera oblazione auto liquidata, pur essendo ancora in corso di istruttoria la stessa pratica che, in ogni caso, non prevede alcun vincolo di cui al terzo comma dell'art. 32 della Legge 47/85.

In atto, la Concessione risulta ritirata e pertanto i due immobili risultano in regola urbanisticamente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone



SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

Dall'esame dei mappali n. 5 e 6 e dalle visure catastali n. 9 - 10 e 11 emerge che gli immobili risultano così riportati:

- NCEU del Comune di Grammichele, partita n. 9116 rilevato al foglio 35 part. 774 sub 2 Categ. A/4 cl. 4 vani 4,5 con la rendita di Euro 125,50 in ditta [redacted] per 3/9, [redacted] per 2/9, [redacted] per 2/9 e [redacted] per 2/9.
- NCEU del Comune di Grammichele rilevato alla partita 9000 Foglio 35 Part. 943 sub 3 Categ. C/2 cl. 3 di mq. 96,00 e con la rendita di Euro 297,48 in ditta [redacted] in piena proprietà.
- NCEU del Comune di Grammichele Partita 9000 Foglio 35 Part. 943 sub 5 cl. 3 Categ. C/2 di mq. 49,00 e con la rendita di Euro 151,84 in ditta [redacted] per la piena proprietà.

Dalla visione delle planimetrie catastali emerge che:

- la particella 774 sub 2 corrisponde al fabbricato di civile abitazione composto dal piano terra e dal primo piano - **Alleg. 9.**
- la particella 943 sub 3 e 5 mappale n. 6 corrisponde alla planimetria 7 e 8 dove figurano i due locali deposito siti in C.da Santuzza.

Le planimetrie catastali richieste sono perfettamente rispondenti con lo stato dei luoghi.

Lo scrivente precisa che l'immobile di civile abitazione e quelli della C.da Santuzza trovano rispondenza con l'allegato certificato di destinazione urbanistico richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele.

Circa la situazione urbanistica si precisa e si conferma che l'immobile di civile abitazione è stato regolarizzato in sanatoria e lo stesso gode del certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Grammichele.

I locali terrani della C.da Santuzza sono stati realizzati abusivamente e regolarizzati in sanatoria.

PROPOSTA DI EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI -

In considerazione della descrizione dello stato dei luoghi e della certificazione catastale, al fine di rispondere al quesito del Sig. Giudice dell'Esecuzione circa la possibile formazione di più lotti che abbiano caratteristiche indipendenti e funzionali e che mirano a non deprezzare i beni oggetto del pignoramento, lo scrivente, avendo esaminato gli elementi tecnici e presa visione dei luoghi nonché lo stato di fatto, certamente può affermare che gli immobili possono costituire lotti indipendenti sotto il profilo funzionale. Infatti, l'appartamento composto dal piano terra e primo piano che sono collegati dalla rampa di scala, gli impianti idrici ed elettrici non permettono alcuna scissione.

Va considerata, invece, la possibilità di formare due lotti dei vani magazzino siti in C.da Santuzza con la formazione di due unità così come, in effetti, risultano censiti.

Detti immobili suscitano appetibilità commerciale senza causare deprezzamento e funzionalità alcuna.



METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE



Dopo la individuazione e la descrizione degli immobili riportati nell'atto di pignoramento che trovano riscontro con il sito ed in parte con la certificazione catastale per il mancato aggiornamento per ineseguita voltura, ai fini valutativi lo scrivente segue il procedimento di stima sintetico – comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più indicato e più obiettivo per collocare gli immobili, oggetto di stima, in quella scala di noti valori che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pongono in evidenza la ricerca del giusto valore da attribuire.

Nello specifico caso è stato possibile operare nella piena ordinarietà estimativa, poiché il locale mercato, manifesta, nel settore in esame, una attività di compravendita di beni simili non solo per destinazione ma anche per consistenza economica, abbastanza dinamica; la elaborazione dei dati tecnici e dei valori riscontrati di altri beni simili, che sono stati oggetto di confronto, hanno portato ad una valutazione puntuale, attenta e precisa.

I beni sono stati esaminati nel loro complesso, in ogni loro indizio e nei riguardi degli scomodi rilevati quali la posizione poco strategica dei magazzini rispetto i centri nevralgici comunali il cui sito è in C.da Santuzza.

Il valore sintetico-comparativo riscontrato per ogni singolo bene, sarà oggetto di sicure aggiunte o detrazioni in riferimento alle buone finiture interne relativamente al fabbricato urbano di Via Alessandro Volta.

Inoltre, non è stata trascurata la posizione urbanistica e le norme che la regolano come già relazionato.

Detti parametri, nel loro insieme, costituiscono elementi estimativi che contribuiscono a fornire un rispondente valore che suscita sicuramente appetibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici ordinari che possono concretizzare in prezzo il valore di mercato attribuito al complesso.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI -



Dalla superiore esposizione e dagli elementi tecnici, economici ed estimativi, è possibile sintetizzare il rispondente valore.

Il fabbricato di civile abitazione composto dal piano terra di mq. 33,40 e dal primo piano di mq. 58,75 e per complessivi MQ. 92,15 è possibile attribuire un complessivo valore di Euro 64.500,00 e più sinteticamente il piano terra Euro 23.100,00 e il primo piano Euro 41.400,00.

Relativamente all'immobile sito in C.da Santuzza dove si trovano i due magazzini rispettivamente di mq. 96,00 e mq. 49,00, peraltro, da ritenersi indipendenti l'uno dall'altro è possibile attribuire un valore di Euro 38.400,00 al vano magazzino di mq. 96,00 e di Euro 18.400,00 al vano magazzino di mq. 46,00.

Al fine di avere un quadro completo economico - estimativo, si riportano i seguenti valori:

| | | |
|------------------------------|-----------------------|---|
| - Fabbricato abitativo | Euro 64.500,00 | 1 |
| - Magazzino mq. 96,00 | Euro 38.400,00 | 2 |
| - Magazzino mq. 46,00 | <u>Euro 18.400,00</u> | 3 |
| - VALORE COMPLESSIVO STIMATO | Euro 121.300,00 | |



CONCLUSIONI



Gli elementi tecnici sopra esposti, sono frutto di un attento ed obiettivo esame dello stato di fatto e di diritto del compendio pignorato.

Lo scrivente non ha trascurato di esaminare le caratteristiche costruttive, la funzionalità interna ed esterna ma anche la ubicazione dell'intera area su cui ricade il sito degli immobili in questione.

La valutazione è stata eseguita tenendo conto delle caratteristiche economiche del mercato locale, discretamente dinamico; mentre, il confronto è stato eseguito con beni simili ubicati nella stessa zona, operando con obiettività e nella saggezza della ordinarietà estimativa.

Il valore attribuito è certamente un valore attuale, congruo e rispondente.

Lo scrivente ha portato a termine il lavoro della descrizione e valutazione, seppure con le difficoltà del caso, in osservanza all'incarico rievuto e nell'indiscusso interesse della procedura.

Si manifesta la piena disponibilità a fornire altre eventuali delucidazioni e chiarimenti se necessario.

La superiore stesura si compone oltre alla descrizione con allegate n. 4 Foto e 12 Allegati

Si ringrazia il Signor Giudice per avere onorato lo scrivente con il conferimento del superiore incarico.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Gesualdo Incarbone)

