

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

disposta dal Sig. Giudice Dott. ssa R. MONTINERI

nella esec. n° 316 / 07 R.G.E.I.

ED

contro

DEBITORI ESECUTATI

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/6376950
P. IVA 04404700878

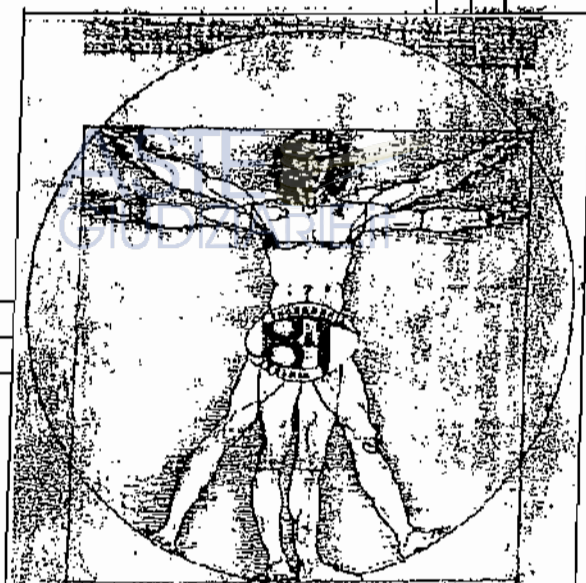
Dott. Clara Truglio

ingegnere civile edile

P.zza S. Barbara, 10
95047 PATERNO'
Tel. 095/622444

13 GEN 2009

Via Roma, 211
95032 BELPASSO
Tel. 095/912405



STUDIO TECNICO AGREDIL

Consulenza e Progettazione Agraria e Ingegneria

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

disposta dal Sig. Giudice dott.ssa Montineri)
nella esecuzione immobiliare n° 316/07 R.G. Es. Im.

██████████ c/ DEBITORE ESECUTATO

PREMESSA

Con incarico conferito in data 27/10/2008, la S. V.
Ill.ma nominava la sottoscritta, dott. ing. Clara Truglio,
iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Catania, con
studi in Belpasso, via Roma n.211, e Paternò, p.za S.Barbara
n.10, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva
immobiliare n° 316/2007 R.G. Es., promossa da ██████████

██████████ nei confronti del debitore esecutato, assegnandole il
seguente mandato:

*"a) Identifichi esattamente 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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095 622444 - BELPASSO (CT)
Via Roma, 211 - 095 622444 - PATERNO' (CT)
Tel. 095 622444 - 095 812445 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso 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/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia ed, in caso di

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 00147 Roma
Tel. 06 5922444 - 06 5912435 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



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 una esatta determinazione, precisi se esistano 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 etc) 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, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o 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

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edito-
P.w.s.3. S.p.A. 10-95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912435 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2008



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 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, nel caso 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 affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
Piazza S. Barbara, 10 - 00187 ROMA
Via Roma, 211 - 00187 BELPASSO (CT)
Tel. 06/822444 - 06/822445 - Cell. 333.4876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



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, nei 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."

La scrivente, presa visione dell'incarico conferitole, lo accettava prestando il giuramento di rito e, ritirata la documentazione allegata al fascicolo per cui è causa, si recava sui luoghi -come da prassi consolidata- per individuare preliminarmente gli immobili in oggetto, onde evitare inevitabili ritardi nell'avvio delle operazioni peritali causati dalla ricerca degli stessi.

Conseguenzialmente si inoltravano gli avvisi postali, convocando, presso i beni siti in contrada "S. Marina" nel Comune di Paternò, sia il creditore procedente che il debitore, per le ore 8.30 del 22/12/2008.

L'esecutato esponeva la difficoltà di accedere in uno degli immobili ivi ubicati per la momentanea assenza di chi lo abita, sicchè si concordava di iniziare con la visita dei cespiti ricadenti in contrada "Palazzoio" nello stesso territorio di Paternò, al fine di raccogliere tutti i dati necessari per redigere la presente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 92047 Paternò (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 012665 - Cell. 333 3876450
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



Contestualmente si presentava richiesta di proroga, pur ancora rientrando nei termini consentiti per il deposito.

Ultimati i lavori sui luoghi, con il rilievo fotografico e dimensionale dell'immobile -costituito dal locale Bar-Pizzeria [redacted] ed annessi- eseguito con la collaborazione del tecnico ausiliario autorizzato alla presenza dell'esecutato, la scrivente concordava con quest'ultimo di proseguire le attività peritali alle ore otto e trenta del successivo trentuno dicembre, con appuntamento presso lo stesso ritrovo onde visitare i cespiti siti in contrada "S. Marina".

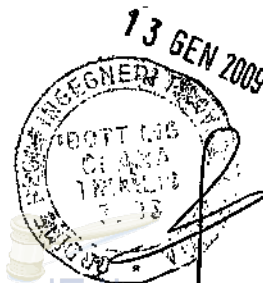
Come si evince dai verbali, dopo una prolungata attesa i dipendenti del Bar le comunicavano che l'esecutato era impossibilitato a raggiungerla, chiedendo un breve differimento che veniva concesso per il due gennaio duemilanove con le stesse modalità.

In tale data la scrivente veniva accompagnata presso un capannone per la trasformazione di prodotti agricoli sito in contrada "S. Marina", e presso una unità immobiliare facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicata nelle vicinanze dell'opificio.

Dopo gli accertamenti di rito ci si aggiornava al tre gennaio per recarsi in territorio di Calatabiano, ove trovata una villetta con terreno circostante, ed infine al successivo cinque gennaio per raggiungere il terreno con vano-rifugio sito in contrada "Tre Fontane" nel Comune di Paternò.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
P.zza S. Barbara, 10 - 95100 CATANIA - BELPASSO - Via Roma, 10 - 95100 CATANIA
Tel. 095 3876950 - 095 441752 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700678



La sottoscritta, completata la prolungata fase degli accertamenti sui luoghi, esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche per ogni cespite, onde poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato conferitole; le risultanze ottenute bene per bene, corredate dalla relativa documentazione, sono rassegnate nel presente elaborato mediante altrettante perizie di stima.

1. STIMA IMMOBILE BAR/PIZZERIA "██████████"

Nel seguito si esporrà quanto accertato, con lo stesso ordine con cui i quesiti vengono elencati in mandato :

a) Il bene pignorato risulta sufficientemente identificato e,
da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, è ubicato al civ. 28 di contrada "Palazzolo" nel Comune di Paternò.

L'immobile è annotato al N.C.E.U. del Comune di Paternò in ditta a due dei debitori esecutati, fgl. 62, p.lla 582, sub. 1 (categ. C/1, classe 1, consistenza mq. 176), sub. 2, (categ. C/1, classe 3, consistenza mq. 67) e sub. 3 (categ. C/1, classe 4, consistenza mq. 29).

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti; si rileva solo che la Relazione Notarile erroneamente riporta a pag. 7 rigo 9 la part. lla 581 invece della part. 582.

Il bar-pizzeria nella porzione censita al sub. 1 risulta confinante : a Nord con corte condominiale, ad Est con

13 GEN 2009



scivola condominiale, a Sud con proprietà [REDACTED] e ad Ovest in parte con scala "B" ed in parte con il sub.2; la porzione contrassegnata al sub.2 è confinante: a Nord con spazio condominiale, ad Est in parte con scala "B" ed in parte con il sub.1, a Sud con il sub.3; quella identificata con il sub.3 confina: a Nord con spazio condominiale, ad Est, Sud ed Ovest con il sub.2.

b) La proprietà del bene è per 1/1 di due debitori esecutati.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile, l'immobile al 06/11/2007, data di trascrizione del pignoramento di cui infra presso la Conservatoria dei R.R.II. di Catania ai nn.73638/42942 R.G. in favore della "BANCA ANTONVENETA S.p.A." con sede in Padova, si apparteneva per 1/1 alle esecutate, nate a Paternò rispettivamente il 13/04/1965 ed il 03/12/1975; ancora, alla data attuale, queste sono proprietarie dell'intero bene ed in piena proprietà, almeno stante a quanto affermato dai coniugi nel corso delle operazioni peritali, dichiarando pure di essere coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

c) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e dalla documentazione ipocatastale allegata, si evince che il ritrovo Bar-Pizzeria è pervenuto ai debitori con atto di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Doria di Paternò del 14/03/2001, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 22/03/2001 ai nn.10525/7954, da potere del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED]

al quale pervenne in forza di accessione per averlo costruito su terreno pervenuto in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Francesco Doria dell'8/09/1998, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 18/09/1998 ai nn.28504/22186 da potere dei signori: [REDACTED]

Ai suddetti signori il terreno pervenne nel modo seguente:

-a [REDACTED] e [REDACTED] in parte in forza della successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 14/12/1944 ed in parte in forza dell'atto di stralcio di quota ai rogiti del Notaio Giuseppe Barbagallo del 21/02/1964 e per la restante parte in forza della successione in morte al sig. [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] cui era pervenuto in forza della citata successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 14/12/1944;

-a [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] deceduto il [REDACTED] cui era pervenuto

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



in forza della citata successione in morte del sig.

apertasi il 14/12/1944;

-a [redacted] e [redacted] in
forza della successione in morte della sig.ra [redacted]

[redacted] deceduta il [redacted] cui era pervenuto in forza
della citata successione in morte del sig. [redacted]

[redacted] apertasi il 14/12/1944.

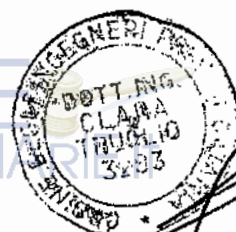
- d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un accertamento completo e sufficiente a riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario integrarla con l'atto di compravendita, con la carpetta edilizia dell'immobile contenente progetto e autorizzazioni, nonché con le planimetrie catastali.
- e) Il bene risulta accatastato, ma le planimetrie catastali risultano poco conformi a quanto rilevato sui luoghi, atteso che sono state eseguite alcune modifiche ed ampliamenti per consentire una migliore fruizione come bar-pizzeria, mediante la demolizione di alcuni tramezzi e l'erezione di altri, nonché la realizzazione di due tettoie di copertura, come meglio si evince dalle planimetrie allegate.

Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il Bar-Pizzeria è annotato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, in ditta a due degli esecutati proprietari ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni, al foglio 62, particella 582,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2008



subalterno 1, contrada Palazzolo n.28, piano T, scala A, categoria C/1, classe 1, consistenza mq.176, superficie catastale mq.206, con rendita catastale di Euro 2.181,51; subalterno 2, stesso indirizzo, categoria C/1, classe 3, consistenza mq.67, superficie catastale mq.72, con R.C. di Euro 1.128,04; subalterno 3, sempre stesso indirizzo, categoria C/1, classe 4, consistenza mq.29, superficie catastale mq.34, con rendita catastale Euro 569,14.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, secondo quanto certifica la Relazione notarile, per l'intero ventennio anteriore alla data del 06/11/2007 di trascrizione del pignoramento a favore della BANCA ANTONVENETA S.p.A., relativamente al Bar-Pizzeria in oggetto sono state altresì pubblicate le formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli di cui appresso:

- A) -ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo condizionato di originarie €1.200.000,00 (di cui €600.000,00 in sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei R.R.II. di Catania il 24/03/2003 ai nn.11705/1444 in favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.", con sede in Padova, oggi "Banca Antonveneta S.p.A." e contro tutti e quattro i debitori eseguiti;
- B) -ipoteca legale per la somma di €16.327,96 iscritta in data 10/01/2007 ai nn.2448/428 in favore della

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



"SERI.T. SICILIA S.p.A." e contro una degli esecutati,
in forza del provvedimento del 15/12/2006, avente ad
oggetto la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso dell'immobile de quo
identificato dalla part.lla 582, subb. 1-2-3 del foglio 62;

C) -ipoteca legale per la somma di €10.625,46 iscritta in
data 30/05/2007 ai nn.39233/11219 in favore della
"SERI.T. SICILIA S.p.A." e contro l'altra coniuge
esecutata, in forza del provvedimento del
16/03/2007, avente ad oggetto la quota pari ad $\frac{1}{2}$
indiviso dell'immobile identificato dalla part.lla 582,
subb. 1-2 (escluso il sub.3) del foglio 62;

D) -ipoteca legale per la somma di €7.496,00 iscritta in
data 22/08/2007 ai nn.60047/16540 in favore della
"SERI.T. SICILIA S.p.A." e contro l'esecutata di cui
sopra, in forza del provvedimento del 27/07/2007,
avente ad oggetto la quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso
dell'immobile identificato dalla part.lla 582, subb. 2-3
(escluso il sub.1) del foglio 62;

E) -pignoramento trascritto in data 06/11/2007 ai
nn.73638/42942 in favore della "BANCA
ANTONVENETA S.P.A." con sede in Padova e contro
tutti e quattro gli esecutati.

Formalità gravanti sull'immobile così descritto:

*"Unità immobiliari facenti parte delle palazzine site in
PATERNO', contrada Palazzolo n.28 e precisamente:*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



a) Negozi o locale bottega a piano terra, della scala "B"
(in catasto risulta scala "A"), con annesse corti esclusive su
unico livello di metri quadrati centosettantasei (catastale
mq.206), confinante: a nord con corte condominiale, ad est
con scivola condominiale, a sud con proprietà [REDACTED]
ad ovest in parte con scala "B" ed in parte con altro locale
a vendersi alla stessa parte acquirente. Riportato nel
N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 62, particella 582/1
contrada Palazzolo n.28 piano T, cat. C/1, classe 1^a, mq.176
(catastale mq.206) con la R.C. di Lire 4.224.000.

b) Negozi o locale bottega a piano terra, della scala "B"
(in catasto risulta scala "A"), con annesse corti esclusive su
unico livello di metri quadrati sessantasette (catastale
mq.72), confinante: a nord con spazio condominiale, ad est
in parte con scala "B" ed in parte con altro locale bottega
di proprietà della stessa parte acquirente. Riportato nel
N.C.E.U. del detto Comune, al foglio 62, particella 582/2
contrada Palazzolo n.28 piano T, cat. C/1, classe 3^a, mq. 67
(catastale mq.72) con la R.C. di Lire 2.184.200.

c) Altro negozio o locale bottega a piano terra della scala
"B" (in catasto risulta scala "A"), con annesse corti
esclusive su unico livello di metri quadrati ventinove
(catastale mq.34), confinante: a nord con spazio
condominiale, ad est, sud e ad ovest con altri locali bottega
di proprietà della stessa parte acquirente. Riportato nel

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 512405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



NC.EU. del detto Comune, al foglio 62, particella 582/3, contrada Palazzolo n.28 piano T, cat. C/1, classe 4^a, mq. 29 (catastale mq.34) con la R.C. di Lire 1.102.000".

g) Il bene consiste in un ritrovo adibito a bar e pizzeria, composto da più saloni ricevimento ed annessi servizi, ricavato dall'elevazione terranea delle due palazzine edificate nel 1998/99, in area libera ed edificabile nel rispetto delle norme del Regolamento Edilizio e relative norme di attuazione annesse al P.R.G., come richiamato nelle certificazioni emesse dal Comune di Paternò.

h) L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, atteso che i corpi in oggetto, unitamente alla restante parte delle due palazzine site in Paternò, via Vittorio Emanuele n.440, sono stati edificati in esecuzione e conformità del progetto approvato dalla locale Commissione Edilizia Comunale il 19/07/1995, pratica n.124/94 e relativa concessione edilizia rilasciata il 19/05/1997 n.43.

Stante a quanto emerso dall'ispezione dei luoghi e confermato in sede di operazioni peritali, gli esecutati provvedevano a realizzare alcuni lavori finalizzati a ricavare ambienti fruibili come locale bar con annessi servizi, modificando irrfissi e tramezzature, e come pizzeria collocando una pensilina con struttura precaria ed una tettoia, giuste autorizzazioni n.118/2001 e n.91/2002.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 085 622444 - 095/912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



- i) Il bene pignorato è adibito a Bar-Pizzeria gestito dai debitori, stante alle dichiarazioni rese in sede di operazioni peritali, ed a quanto verificato sui luoghi.
- ii) L'immobile in oggetto consiste in un ampio locale ricevimenti, fruito a bar, gelateria, pasticceria, tavola calda, pizzeria e ristorante, originariamente esteso mq.272,00 (catastoli mq.312), ma che in seguito all'ampliamento realizzato di circa mq. 112 oggi copre una superficie complessiva di circa mq.384,00 al netto delle tempagnature esterne e dei tramezzi interni, distribuiti di fatto in tre saloni di notevoli dimensioni e relativi servizi (cucina, laboratorio, deposito vivande, spogliatoio, bagni per il pubblico e per il personale). Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fa parte, risalente a quasi dieci anni addietro, si dispone su tre elevazioni, tutte destinate a civile abitazione -ad eccezione di quella terranea occupata dal locale- cui si accede con ingresso autonomo dal corpo scala "B", tra loro collegate mediante scala interna ed ascensore. La regolare conformazione del lotto originario si è ben prestata alla scelta progettuale di affiancare le due palazzine che compongono il Condominio denominato "██████████", in modo da mantenere entrambe la prevalenza dei prospetti nelle condizioni ottimali, favoriti anche dalla differenza di quota rispetto al lotto sul retro, ancora lasciato a verde alberato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. CLARA TRUGLIO
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN



Gli esterni del bar-ristorante in particolare si presentano molto armoniosi e manifestano una certa cura riservata ai particolari costruttivi. Internamente gli ambienti, illuminati da pareti vetrate di grande effetto, si offrono al fruitore lasciando intravedere profondità e spazi esaltati da particolari architettonici molto gradevoli ed arredi di classe, funzionali e ben inseriti nel contesto generale. Secondo normativa sono stati predisposti i servizi per i disabili ed i servizi normali, con apposito antibagno, così come per il personale, che dispone anche di spogliatoi adeguati. La struttura portante dell'edificio risulta interamente concepita in cemento armato (travi rovesce in fondazione, scala, pilastri e travi aeree in elevazione, solai misti in laterocemento), la copertura è a tetto a più falde, con struttura lignea e sovrastante manto di tegole. Le compagnature esterne sono in laterizi a doppia fila con intercapedine, i tramezzi interni sono in muratura di laterizi forati da cm8 e malta cementizia. Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono posti sottotraccia ed allacciati con la pubblica rete : quello di riscaldamento è autonomo ed alimentato a metano. Lo stato attuale di conservazione del manufatto appare ottimo; inoltre sono state rilevate rifiniture di medio-alta qualità, con pavimenti in gres porcellanato (quadrelle 40x40) nel bar ed in ceramica monocottura 30x30 nel ristorante-pizzeria,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 80047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 80032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



soffitti e pareti intonacati e tinteggiati -con pilastri impreziositi da rivestimento in legno simile a quello utilizzato per il bancone con ripiano in marmo- e rivestite da piastrelle di maiolica sino a circa ml.2,00 di altezza sia nella cucina e nel laboratorio che nei servizi, dotati di apparecchiature idrosanitarie e rubinetteria di prima scelta. Gli infissi del locale sono tutti in ferro, mentre la struttura degli ampliamenti è realizzata in alluminio anodizzato con copertura coibentata in ferro e sovrastante manto di tegole. L'impiantistica è adeguata alla normativa vigente, con impianto antifurto, citofonico e televisivo satellitare centralizzato.

k) L'immobile sorge in una zona residenziale del Comune di Paternò, marginalmente edificata rispetto al centro urbano ma connessa mediante una viabilità di moderna concezione con i servizi primari (scuole-chiese-banche-posta-etc.) e con quelli che sono i poli di maggior attrazione anche per un occasionale visitatore: inoltre strategicamente collocata lungo la rampa di accesso alla superstrada SS21 che collega Catania con le vicine cittadine (Misterbianco, Paternò, Biancavilla, Adrano), risultando quasi di transito obbligato. L'utilizzo di materiali di pregio negli esterni e le eccellenti rifiniture negli interni conferiscono un aspetto signorile al manufatto, arricchito da vetrate, stucchi e controsoffitti di gradevole impatto visivo.



Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 92047 PATERNÒ (CT)
Via Roma, 211 - 92032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

- Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione, tipologia e destinazione d'uso che, nella zona interessata, risulta almeno pari a 4.500,00 €/mq., considerando la dotazione di accessori, la presentazione del ritrovio, le rifiniture e l'avviamento commerciale, senza trascurare l'incidenza delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che lo discostano da quelle tipiche della media.

VALORE DI STIMA per superficie

€/mq. 4.500,00 x 384 mq. = €. 1.728.000,00

- Metodo indiretto-

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95100 CATANIA (CT)
Via Roma, 211 - 95100 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912403 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni per attività commerciali in un centro dalla economia pulsante qual è Paternò, è emerso che essi si mantengono su una fascia medio-alta e che, per immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si raggiunge un canone d'affitto presunto di €. 9.000,00 da cui:

A. Reddito annuo lordo presunto €. 108.000,00

B. Spese (10% di A) €. 10.800,00

da cui Reddito netto presunto €. 97.200,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA per reddito

€. 97.200: 0,040 = €. 2.430.000,00

Mediando i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE IMMOBILE €. 2.079.000,00

(diconsi due miliardi settanta novemila euro)

D) Si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, comportando la separazione in più lotti un enorme deprezzamento dell'immobile e la creazione di svantaggiose servitù a carico delle quote originarie.

m) La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene allegata alla presente; la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622447
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 612445 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



planimetria catastale è sufficientemente conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune tramezzi e degli ampliamenti ricavati dalle terrazze con strutture precarie.

- n) Si tratta di bene indiviso, ma che si appartiene per 1/2 cadauno a due dei quattro debitori esecutati.
- o) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a pagamento I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, a norma dell'art.10 punto 8 bis D.P.R. 633/1972; l'alloggio non ha le caratteristiche di cui all'art.13 l. 408/49, nè ha le caratteristiche di abitazione di lusso.
- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; è stato verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e v'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

2.STIMA ALTRI IMMOBILI contrada "Palazzolo"

DEPOSITO - TERRENO

Analogamente alla prima perizia, si espongono gli esiti degli accertamenti nella relazione di stima che segue:

- a) I beni risultano sufficientemente identificati e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, il deposito che era ubicato al civ.28 di contrada "Palazzolo" nel Comune di Paternò, non esiste più in quanto è stato demolito per pericolo di crollo, mentre il terreno rinvenuto è ad esso circostante.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
Pza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



Gli immobili sono annotati in ditta ad una dei debitori esecutati, rispettivamente, il deposito al N.C.E.U. del Comune di Paternò fgl.62, p.lla 581 (categ. C/2, classe 4, consistenza mq.45) ed il terreno al N.C.T. dello stesso Comune di Paternò al fgl.62 part.lla 668 (qualità chiusa, classe 2, superficie are 51.91).

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti, anche se preliminarmente si rileva che entrambi gli immobili descritti ai nn.11-12 della Relazione notarile ipocatastale, redatta ai sensi dell'art.567 c.p.c. traendoli dalla nota di trascrizione, parrebbero esclusi sia dal pignoramento, trascritto in data 06/09/07 ai nn.61379/35847, che da altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; la Relazione Notarile inoltre riporta erroneamente a pag.7 rigo 9 la part.lla 581 invece della part. 582.

Il terreno risulta confinante : con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con la Ferrovia Circumetnea e con proprietà [redacted]

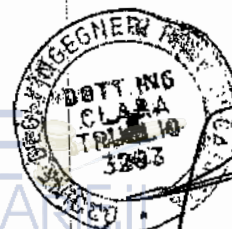
b) La proprietà del bene è per 1/1 di uno degli esecutati.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile, l'immobile al 06/11/2007, data di trascrizione del pignoramento di cui infra presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn.73638/42942 R.G. in favore della "BANCA ANTONVENETA S.p.A." con

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095/622444 - 095/912405
P. IVA 02767660956

13 GEN 2009



sede in Padova, si apparteneva per 1/1 ad uno dei debitori esecutati, nato a [REDACTED]; ancora, alla data attuale, questi è proprietario dell'intero bene ed in piena proprietà, almeno stante a quanto affermato dal coniuge nel corso delle operazioni peritali, dichiarando pure di essere coniugati in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

- c) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e dalla documentazione ipocatastale allegata, si evince che il deposito ed il terreno circostante sono pervenuti ad uno dei debitori con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Adele Giunta di Paternò del 04/03/2004, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 30/03/2004 ai nn.15912/10643, da potere del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] al quale così pervenne:

a) in parte in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Doria del 29/12/2000, trascritto presso la Conservatoria dei RRII. di Catania il 12/01/2001 ai nn.1314/1041 da potere dei citati signori: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] A loro volta, ai suddetti signori, deposito e terreno pervennero nel modo seguente:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



- a [redacted] e [redacted] in forza della citata successione in morte del sig. [redacted] apertasi il 24/11/1994;

- a [redacted] e [redacted] in forza della citata successione in morte del sig. [redacted] deceduto il [redacted]

- a [redacted] e [redacted], in forza della citata successione in morte della sig.ra [redacted] deceduta il [redacted]

b) in parte in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Doria del 04/06/2001, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 12/06/2001 ai nn.21383/16058 da potere dei citati signori [redacted] e [redacted] ai quali i suddetti immobili pervennero in forza dei titoli sopra citati.

c) per successivo atto di divisione al rogiti del Notaio Adele Giunta del 04/03/2004, trascritto il 30/03/2004 ai nn.15900/10631.

- d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un accertamento completo e sufficiente a riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario integrarla con l'atto di compravendita e la carpeta edilizia contenente il progetto approvato sul terreno de quo.
- e) Il bene risulta accatastato, e le risultanze catastali risultano conformi a quanto rilevato sui luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRIBUNALE CLARA
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
TEL. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



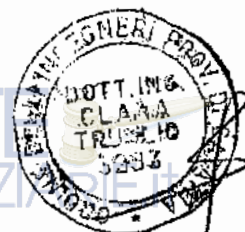
Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il deposito demolito è annotato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, in ditta ad una degli esecutati proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 62, particella 581, contrada Palazzolo n.28, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.45, superficie catastale mq.81, con rendita catastale di Euro 111,55; mentre il terreno è censito nel N.C.T. dello stesso Comune, in ditta alla medesima esecutata proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio 62, particella 668, qualità chiusa, classe 2, superficie are 51.91, Reddito Dominicale Euro 46,92 e Reddito Agrario Euro 18,77.

- f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, secondo quanto si desume dalla Relazione notarile e dalla documentazione ipocatastale allegata, non parrebbero essere state pubblicate formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli relativamente al deposito ed al terreno.
- g) Il bene consiste in un fondo (essendo stato demolito il deposito deruto), esteso mq.5.191 ricadente in zona "agricolo-urbana di tutela ambientale ZET art.25 N.T.A." del P.R.G. del Comune di Paternò, approvato con D.Dir. n°483 del 05/05/2003 A.T.A.
- h) Allo stato non è stato ancora edificato il fabbricato approvato dagli organi competenti in conformità alle

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
Pza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95042 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, almeno
stante a quanto dichiarato da uno dei debitori, che però
non ha inteso produrre alcuna certificazione a supporto se
pur reiteratamente invitato dalla scrivente.

i) Il bene è nella disponibilità del debitore, per come
verificato sui luoghi e dallo stesso confermato in sede di
operazioni peritali.

j) L'immobile in oggetto consiste in un terreno, che copre
mq.5.191 circa, ubicato a ridosso del Bar-ristorante di cui
alla perizia precedente. La zona risulta molto appetibile se
pur a destinazione agricola, e di grande interesse per le
potenzialità che riveste come ampliamento delle attività
del locale anzidetto: in tale direzione, infatti, sono stati
impiantati vari esemplari di alberi di palma, che delimitano
idealmente un viale ed uno spazio all'aperto per ulteriori
attività legate all'esercizio di ristorazione. Alla sezione di
terreno si accede attraverso l'esistente stradella che
fiancheggia il locale, costituita dalla part.lla 582 del foglio
62, sulla quale si esercita una servitù attiva di passaggio
con qualsiasi mezzo; inoltre si rileva il diritto di attingere
acqua da un pozzo ubicato all'interno della part.lla 654,
come meglio precisato nell'atto di divisione del fondo, che
alla presente si allega.

k) Il terreno sorge in area adiacente a quella occupata dagli
immobili descritti nella prima perizia, condividendone le

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
Pza S. Barbara 10 - 95100 CATANIA (CT)
Tel. 095/622444 - 333/3876950
Fax 095/912405

13 GEN 2009



positive connotazioni che caratterizzano l'intera zona; l'adiacenza al Bar-Pizzeria ne consente sia un uso associato all'attività del locale che autonomo, avendo accesso indipendente e progetto approvato per la realizzazione di un manufatto che dovrebbe ivi sorgere, stante alle dichiarazioni rese dal coniuge della proprietaria, anche se non suffragate da documentazione probatoria.

Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

- Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per terreni analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia, che, nella zona interessata, risulta pari a 80,00 €/mq., tenendo conto sia delle potenzialità edificatorie che degli sviluppi di cui potrebbe usufruire per la vicinanza con il ritrovo-ristorante di affermato avviamento commerciale.

VALORE DI STIMA per superficie

€/mq. 80,00 x 5.191 mq. = €. 415.280,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P. S. Barbara, 10 - 33047 PATERNO' (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04.04700878

13 GEN 2009



- Metodo indiretto -

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che il fondo sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicché il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni in un centro dalla economia pulsante qual è Paternò, è emerso che, per immobili siti in zona e similari a quelli in oggetto, ovvero terreno pianeggiante di codesta estensione, si raggiunge un canone d'affitto presunto di €. 1.500,00 da cui:

A. Reddito annuo lordo presunto €. 18.000,00

B. Spese (10% di A) €. 1.800,00

da cui Reddito netto presunto €. 16.200,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA per reddito

€. 16.200: 0,040 = €. 405.000,00

Mediando tutti i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE IMMOBILE €. 410.140,00

approssimabile a €. 410.000,00

(diconsi quattrocentodiecimila euro)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
Pza S. Barbara, 10-095/622444 * BELPASSO via Roma, 211-095/912405
cell. 333/3876950 - 348/5441752



- l) Si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, essendo il bene indivisibile, o accorpandolo al locale stimato nella perizia precedente.
- m) La documentazione fotografica dell'immobile viene allegata alla presente; la mappa catastale è conforme allo stato dei luoghi.
- n) Non si tratta di bene indiviso, ma di bene che si appartiene per intero ad una dei quattro debitori esecutati.
- o) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a pagamento I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, a norma dell'art.10 punto 8 bis D.P.R. 633/1972.
- p) Nell'atto di pignoramento non si sono riscontrati i dati identificativi di questi immobili, catastalmente identificati al foglio 62, part.581 del catasto urbano e part.lla 668 del catasto terreni.

3. STIMA IMMOBILE contrada "Santa Marina" **TERRENO CON OPIFICIO**

In analogia alle relazioni di valutazione precedenti, si procederà rispondendo ai quesiti come elencati in mandato :

- a) Il bene pignorato risulta sufficientemente identificato e,
da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla
documentazione ipocatastale, consiste in più sezioni di
terreno contigue, con un capannone a due elevazioni



13 GEN 2009



edificato in quella di maggiore consistenza, site in contrada "Santa Marina" nel Comune di Paternò.

Questa è riportata al N.C.T. del Comune di Paternò fgl.53, p.lla 551, di are 40.76, ente urbano, senza redditi; su detta particella insiste, come detta, un fabbricato identificato dal foglio 53, part.lla 551, subalterno 2, categ. D/7, P.T. e subalterno 3, in corso di costruzione, P.1°. Le altre sezioni del fondo sono catastate al foglio 53, part.lla 213, qualità chiusa, classe 1, superficie are 05.49; part.lla 553, qualità chiusa, classe 1, superficie are 12.75; part.lla 556, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.96, e particella 282, qualità chiusa, classe 1, sup. are 02.80.

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

L'annesso terreno circostante risulta confinante nell'insieme con proprietà [redacted] e [redacted] con proprietà [redacted] e [redacted] con stradella privata cui segue proprietà [redacted] con ex Strada Statale 121. .

- b) La proprietà del bene è per 1/1 di una dei debitori eseguiti per quanto riguarda la part.lla 213 (che sembra esclusa dalla procedura esecutiva), mentre risulta di tutti e quattro i debitori nelle rimanenti p.lle 551-553-556 e 282.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile (ove si rileva al rigo 15 pag.5 l'individuazione errata del bene in contrada "Palazzolo"

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95021 Paternò (CT)
Via Roma, 211 - 95021 Belpasso (CT)
Tel. 095 622444 - 333/3876950 - 348/5441752

13 GEN 2009



invece che "Santa Marina"), il bene -per quanto attiene al terreno part.lla 213 foglio 53 (che pare escluso dalla procedura esecutiva)- si appartiene per 1/1 a due dei coniugi esecutati, nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] ed il [REDACTED] (coniugati in regime di comunione dei beni al momento dell'atto); relativamente alle restanti part.lle 551-553-556 e 282 del medesimo foglio 53, queste si appartengono per 1/1 ad ambo le coppie di coniugi esecutati, tutti nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] ed il [REDACTED] nonché il [REDACTED] ed il [REDACTED] ancora, alla data attuale, questi sono proprietari dell'intero bene ed in piena proprietà, almeno stante a quanto affermato dai coniugi nel corso delle operazioni, dichiarando di essere oggi in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

b) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e dalla documentazione ipocatastale allegata, si evince che il terreno censito al foglio 53 part.lla 213 (che pare escluso dalla presente procedura esecutiva) è pervenuto ad una degli esecutati (la Relazione notarile a pag.5 ne attribuisce la proprietà ad entrambi i coniugi perché al momento dell'atto erano in regime di comunione legale), in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Adele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dot. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Abilitata Edile
Pza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
P. IVA 04404700879

13 GEN 2009



Giunta di Paternò del 20/07/1995, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 03/08/1995 ai nn.24950/18255, da potere dei signori [REDACTED]

[REDACTED] cui pervenne nel modo seguente :

-al signor [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Lojacono del 22/10/1963, trascritto il 09/11/1963 ai nn.40255/33898;

-ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione in morte della signora [REDACTED] deceduta il [REDACTED], a detta eredità il signor [REDACTED] rinunciava giusta dichiarazione del 13/05/1980 - Pretura di Paternò.

Quanto ai tratti di terreno identificati dalle particelle 551-553-556 e 282 del foglio 53, essi pervennero a due degli esecutati (la Relazione notarile a pag.5 ne attribuisce la proprietà a tutti e quattro i debitori, essendo allora i coniugi in comunione dei beni), in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Luigi Lojacono del 09/08/1996, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 09/09/1996 ai nn.28049/21728 e ai nn.28049/21728, da potere dei signori [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] cui così pervenne :

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
P. IVA 04404700878
PATERNO' (CT)
BELPASSO (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



-alla signora [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Lojacono del 26/11/1959, trascritto l'11/12/1959 ai nn.34766/30279;

-ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in forza della successione in morte del signor [REDACTED]

deceduto il [REDACTED] regolata da testamento olografo dell'1/12/1980, registrato con verbale ai rogiti del Notaio Paolo Vigneri del 29/12/1981 e successivo atto di divisione del 09/08/1996 ai rogiti del Notaio Luigi Lojacono, trascritto il 09/09/1996 ai nn.28045/21724 e ai nn.28046/21725 e ai nn.28048/21727.

- d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un accertamento completo e sufficiente a riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario integrarla con l'atto di compravendita, con la carpenta edilizia dell'immobile contenente progetto, concessioni ed autorizzazioni.
- e) Il bene risulta accatastato, e le planimetrie catastali risultano abbastanza conformi a quanto rilevato sui luoghi.

Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il tratto di terreno acquistato prima è annotato nel N.C.T. del Comune di Paternò, in ditta ad una degli esecutati proprietaria per 1000/1000, al foglio 53, particella 213, qualità chiusa,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.za S. Barbara, 10 - 95047 PATERNÒ (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700879

13 GEN 2009



classe 1°, superficie are 05.49, Reddito Dominicale Euro 6,52 e Reddito Agrario Euro 2,84. Le rimanenti sezioni sono censite al N.C.T. del Comune di Paternò fgl.53, p.lla 551, di are 40.76, ente urbano, senza redditi; su detta particella insiste, come detto, un fabbricato identificato dal foglio 53, part.lla 551, subalterno 2, categ. D/7, P.T. e subalterno 3, in corso di costruzione, P.1°. Le altre sezioni del fondo sono catastate, tutte in ditta a due degli esecutati, al foglio 53, part.lla 553, qualità chiusa, classe 1, superficie are 12.75, Reddito Dominicale Euro 15,15 e Reddito Agrario Euro 6,58; part.lla 556, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 02.96, Reddito Dominicale Euro 1,42 e Reddito Agrario Euro 2,75; e particella 282, qualità chiusa, classe 1, sup. are 02.80, Reddito Dominicale E. 3,33 e Reddito Agrario Euro 1,45.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, secondo quanto certifica la Relazione notarile, per l'intero ventennio anteriore alla data del 06/09/2007 di trascrizione del pignoramento a favore dell' [REDACTED] di [REDACTED] relativamente al capannone ed al terreno in oggetto (ad esclusione dello spezzone di terreno di cui al foglio 53, part.lla 213) sono state altresì pubblicate le formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli di cui appresso:

A) -ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95042 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700959

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



condizionato di originarie €1.200.000,00 (di cui €600.000,00 in sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RRII. di Catania il 24/03/2003 ai nn.11705/1444 in favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.", con sede in Padova, oggi "Banca Antonveneta S.p.A." e contro tutti e quattro i debitori esecutati;

- B) -ipoteca legale per la somma di euro 86.740,68 iscritta presso la Conservatoria dei RRII. di Catania il 27/06/2007 ai nn.46940/13157 in favore della "SERIT SICILIA S.p.A.", e contro uno degli esecutati per la quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso;
- C) -pignoramento trascritto in data 09/08/2007 ai nn.58781/34334 in favore del sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] contro uno degli esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso;
- D) -pignoramento per la somma complessiva di €19.444,43 trascritto in data 06/09/2007 ai nn.61379/35847 in favore dell' [REDACTED] di [REDACTED] e contro uno degli esecutati per la quota di $\frac{1}{4}$ indiviso.

Formalità gravanti sugli immobili così descritti :

"Sezioni del fondo agricolo sito in agro di PATERNO', contrada Santa Marina facenti parte del foglio 53, tipo di frazionamento n°3024 sull'estratto di mappa 55443/96 :

a) Tratto di terreno della estensione di ore 12.75,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700670

13 GEN 2009



confinante: a nord con asse di stradella cui segue part.551 e proprietà [redacted] e moglie, ad est con proprietà [redacted] e moglie, a sud con part.ile 213-209, ad ovest con S.S.121. Individuato nel frazionamento al foglio 53 del N.C.T. di Paternò con la part. 553 (ex 169/d), are 12.75, R.D. €.29.325, R.A. €.12.750;

b) Appezamento di terreno della superficie di are 43.89, confinante: a nord con le part.ile 554-555 di [redacted] e [redacted] ad est in parte con part.552 di [redacted] ed in parte con part.282 ed in parte con part.283 di [redacted] e moglie, a sud con asse della stradella cui seguono part.553-208, ad ovest con strada larga ml.10 cui segue proprietà [redacted] Individuati nel frazionamento al foglio 53 del N.C.T. di Paternò con le particelle 551 (ex 169/b), are 40.76, R.D. €.93.748, R.A. €.40.760 e part.556 (ex 188/c), are 3.13, R.D. €.2.911, R.A. €.5.634;

c) Piccolo tratto di terreno della superficie di are 2.80, confinante: a nord ed ovest con part.551, ad est in parte con part.552 di [redacted] ed in parte con part.284, a sud con proprietà di [redacted] e moglie. Riportato al foglio 53 del N.C.T. di Paternò, particella 282, are 2.80".

82/3, contrada Palazzolo n.28 piano T, cat. C/1, classe 4°, mq. 29 (catastale mq.34) con la R.C. di Lire 1.102.000".

g) Il bene consiste in un opificio per la lavorazione dei prodotti agricoli con annesso terreno, edificato nel 1997

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



asservendo l'area delle part.lle 551-553-556-282 del foglio 53, e vincolando a parcheggio le superfici giusto atto registrato il 02/05/1997 al n.2838, secondo il Regolamento Edilizio e le relative norme di attuazione annesse al P.R.G., come richiamato nelle certificazioni emesse dal Comune di Paternò.

- h) L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, atteso che è stato edificato in esecuzione e conformità del progetto approvato dalla locale Commissione Edilizia Comunale il 26/03/1997, pratica n.167/96 e relativa concessione edilizia rilasciata il 14/07/1997 al n.63, e successive varianti, rispettivamente autorizzate al n.74 pratica n.160/97 ed al n.207 pratica n.187/98, per la costruzione di due celle frigorifere e per la eliminazione della chiostrina interna.
- i) Il bene pignorato è adibito a Opificio per la lavorazione di prodotti agricoli gestito dai debitori, stante alle dichiarazioni rese in sede di operazioni peritali, ma allo stato non opera, per come è stato verificato sui luoghi.
- j) L'immobile in oggetto consiste in un capannone fruito prevalentemente per la lavorazione degli agrumi, esteso circa mq.600,00 a piano terra ed altrettanti a piano primo, per un'altezza totale di ml.10,00 ed una cubatura complessiva di circa mq.6.000,00 distribuiti di fatto in due sale di notevoli dimensioni per la lavorazione ed il deposito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
Pza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



della merce ed gli annessi servizi (letto, cucina, tre vani ufficio, corridoi, quattro bagni, due spogliatoi ed un ripostiglio). Il fabbricato risale a circa dieci anni addietro, e si dispone su due elevazioni tra loro collegate mediante scala interna, scala esterna e montacarichi. La regolare e pianeggiante conformazione del lotto si è ben prestata alla scelta progettuale di ubicare il magazzino alla prescritta distanza di ml.10,00 dai confini con terzi, lasciando la fascia anteriore del fondo assolutamente libera per agevolare le manovre ed il parcheggio dei grossi mezzi impegnati nelle operazioni di carico-scarico che questa attività comporta, realizzando su quella posteriore una struttura in ferro coperta, ancorata al suolo ed al manufatto, estesa circa mq.150, che funge da ricovero temporaneo per le merci lavorate e da lavoro. Gli esterni dell'opificio in particolare si presentano molto gradevoli anche per l'inserimento di una scala ellittica che conferisce un tocco architettonico di rilievo al manufatto. Internamente gli ambienti risultano funzionali e ben organizzati, in riferimento all'uso cui sono destinati, anche per le esigenze del personale che dispone di propri servizi e di spogliatoi adeguati. La struttura portante dell'edificio risulta interamente concepita in cemento armato (travi rovesce in fondazione, scala, pilastri e travi aeree in elevazione, solai misti in laterocemento), la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dot. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04464700976

13 GEN 2009



copertura è piana calpestabile e le chiamate delle armature delle pilastrate ivi rinvenute, depongono per futuri sviluppi anche su questa elevazione, come nella prassi consolidata. Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono posti sottotraccia ed allacciati con la pubblica rete. Lo stato attuale di conservazione del manufatto appare ottimo; inoltre sono state rilevate rifiniture discrete nel piano terra, mentre il piano superiore è ancora in costruzione ed a rifinirsi. I servizi sono dotati di apparecchiature idrosanitarie e rubinetteria corrente. Gli infissi sono tutti in ferro, l'impiantistica è adeguata alla normativa vigente.

k) L'immobile sorge in una zona del Comune di Paternò, da sempre vocata per l'insediamento di strutture simili, numerose in quest'area che risulta anche ben collegata sia con il centro urbano che con l'hinterland tramite un tessuto viario di assoluto rispetto, il che si rivela fondamentale per l'attività specifica cui il fabbricato è destinato.

Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 09017 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 09025 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04405700876

13 GEN 2009



- Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione, tipologia e destinazione d'uso che, nella zona interessata, risulta almeno pari a 1.000,00 €/mq., considerando da una parte il mancato completamento del piano superiore e dall'altra la dotazione di mq. 5.944 circa di terreno agricolo circostante la cui stima si attesta sui 10,00 €/mq. che costituisce una pertinenza molto vantaggiosa per l'opificio, senza trascurare l'incidenza delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che lo discostano da quelle tipiche della media.

VALORE DI STIMA per superficie

€/mq. 1.000,00 x 600 mq. = €. 600.000,00 opificio

€/mq. 10,00 x 5.944 mq. = €. 59.440,00 terreno di pertinenza
per un totale di €. 659.440,00 opificio + terreno

- Metodo indiretto-

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95042 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878



primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni per attività commerciali in un centro dalla economia agricola qual è Paternò, è emerso che, per immobili siti in zona e similari a quello in oggetto, si raggiunge un canone d'affitto presunto di €. 3.000,00 da cui:

A. Reddito annuo lordo presunto €. 36.000,00

B. Spese (10% di A) €. 3.600,00

da cui Reddito netto presunto €. 32.400,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA per reddito

€. 32.400: 0,040 = €. 810.000,00

Mediando i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE IMMOBILE €. 734.720,00

approssimabile a €. 735.000,00

(diconsisettecentotrentacinquemilaeuro)

l) Si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto, essendo il bene indivisibile.

m) La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene allegata alla presente; la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

n) Si tratta di bene indiviso, ma che si appartiene per 1/2 cadauno a due dei quattro debitori esecutati.

13 GEN 2009



- a) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a pagamento I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, a norma dell'art.10 punto 8 bis D.P.R. 633/1972; l'alloggio non ha le caratteristiche di cui all'art.13 l.408/49, nè di abitazione di lusso.
- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; è stato verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e v'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

4. STIMA IMMOBILE CONTRADA "SANTA Marina" **FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE**

In analogia alle relazioni precedenti si rimettono gli esiti degli accertamenti svolti, ordinatamente come in mandato :

- a) Il bene pignorato risulta sufficientemente identificato e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, consiste in un fabbricato per civile abitazione costituito da più elevazioni, sito in contrada "Santo Marina" nel Comune di Paternò.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Paternò in ditta non ancora aggiornata per ineseguita voltura dell'atto di provenienza, al fgl.53, p.lla 283, sub.1 (categ. C/2, classe 4, consist. mq.125), sub.2 (categ. A/3, classe 3, consist. vani 5,5), sub.5 (categ. A/3, classe 4, consist. vani 5) e sub.7 (catg. A/3, classe 4, consist. vani 5).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dot. CLARA TRUGLIO
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

L'immobile risulta confinante a nord con via da denominarsi, ad est e sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con altra strada da denominarsi.

- b) La proprietà del bene è per 1/1 di uno dei debitori per quanto attiene il garage (sub.1) e l'appartamento terraneo (sub.2), mentre l'unità a P.1° (sub.5) e quella a P.2° (sub.7) si appartengono per 1/1 ad un altro degli esecutati.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile, il bene -nella parte posta al piano terra e al piano seminterrato del fabbricato (part.Illa 283 subb.1-2)- si appartiene per 1/1 ad uno dei debitori, nato a Paternò il 06/02/1961; mentre relativamente all'unità posta a piano primo (part.Illa 283 sub.5) e a quella posta a piano secondo (part.Illa 283 sub.7) la proprietà è per 1/1 di un altro degli esecutati, nato a [REDACTED] il [REDACTED] quest'ultimo nel corso delle operazioni dichiarava di non essere proprietario dell'unità posta a piano secondo, ma di quella ubicata a piano terra e fruita come magazzino.

- c) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dalla documentazione ipocatastale allegata e dalla Relazione notarile si evince che il garage (part.283 sub.1) in ragione della quota pari ad

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95052 BELPASSO (CT)
*tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 0404700878

13 GEN 2009



$\frac{1}{2}$ indiviso della nuda proprietà, e l'appartamento a P.T. (part.283 sub.2) in ragione dell'intera nuda proprietà, sono entrambi pervenuti ad uno degli esecutati in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Luigi Lojacono del 28/12/1990, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 23/01/1991 ai nn.4465/3822, da potere dei donanti cui i suddetti immobili pervennero in forza di accessione per averli costruiti su terreno pervenuto in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Desti Galvagno del 28/12/1972, trascritto il 12/02/1973 ai nn. 9328/8236.

Per quanto attiene all'appartamento a P.1° (part.283 sub.5) unitamente all'appartamento a P.2° (part.283 sub.7) sono entrambi pervenuti ad un altro degli esecutati in piena proprietà in forza dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Luigi Lojacono del 28/12/1990, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 23/01/1991 ai nn.4467/3824, da potere dei donanti cui i suddetti immobili pervennero in forza di accessione per averli costruiti su terreno pervenuto in forza del citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio Desti Galvagno del 28/12/1972.

- d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un accertamento completo e sufficiente a riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. NA 04404700870

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



integrarla con la carpetta edilizia dell'immobile contenente il progetto in sanatoria : se pur reiteratamente richiesto gli esecutati non hanno prodotto l'atto di donazione per chiarire le proprietà di ciascuno.

- e) Il bene risulta accatastato, e le planimetrie catastali risultano abbastanza conformi a quanto rilevato sui luoghi.

Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il fabbricato è annotato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, in ditta non ancora aggiornata per ineseguita voltura dell'atto di provenienza, al foglio 53, particella 283, con i seguenti identificativi nelle porzioni oggetto di procedura : subalterno 1, via da Denominare, piano 155, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.125, con rendita catastale di Euro 309,87; subalterno 2, stesso indirizzo, piano T, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, R.C. di Euro 284,05; subalterno 5, sempre stesso indirizzo, piano 1°, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, con rendita catastale Euro 309,87; subalterno 7, stesso indirizzo, piano 2°, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5, con rendita catastale Euro 309,87.

- f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, secondo quanto certifica la Relazione notarile, per l'intero ventennio anteriore alla data del 06/09/2007 di trascrizione del pignoramento a favore del [REDACTED] di [REDACTED]

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



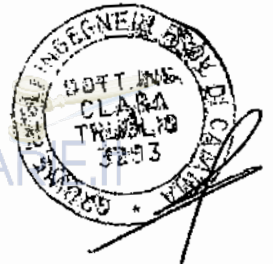
[REDACTED] relativamente al fabbricato nelle
porzioni appresso specificate sono state altresì pubblicate
le formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli di cui
appresso:

- A) -ipoteca volontaria derivante da atto di mutuo ai rogiti
del Notaio Luigi Lojacono del 27/01/1998, per il
montante ipotecario di lire 240.000.000 (pari a euro
123.949,66) - sorte capitale lire 120.000.000 (pari a
euro 61.974,83) iscritta presso la Conservatoria dei
RR.II. di Catania il 30/01/1998 ai nn.2724/281 in
favore del "Credito Emiliano S.p.A.", con sede in
Reggio Emilia, e contro due dei quattro debitori
esecutati ed i genitori degli stessi, avente ad oggetto
le unità di cui al foglio 53, part.283, subb.2-5-7;
- B) -ipoteca legale per la somma di euro 58.394,74 iscritta
presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il
25/10/2003 ai nn.41942/6523 in favore della
"Montepaschi Serit", e contro uno degli esecutati,
avente ad oggetto le unità di cui al foglio 53, part.283,
subb.5-7, e la unità sub.1 per la quota pari a $\frac{1}{4}$ indiviso
in nuda proprietà (nella Relazione notarile individuato
come garage scheda 565 del 1977 erroneamente
essendo il garage identificato con la scheda 568/77);
- C) -ipoteca legale per la somma di euro 4.671,98 iscritta
presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95047 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 339 907000
P. IVA 04404700878

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



30/04/2007 ai nn.31864/9029 in favore della "SERIT SICILIA S.p.A.", e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto l'unità di cui al foglio 53, part.283, sub.2;

D) -ipoteca legale per la somma di euro 86.740,68 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/06/2007 ai nn.46940/13157 in favore della "SERIT SICILIA S.p.A.", e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto le unità di cui al foglio 53, part.283, subb.5-7 e la unità sub.1 per la quota pari a $\frac{1}{4}$ indiviso in nuda proprietà (nella Relazione notarile individuato come garage scheda 565 del 1977 erroneamente essendo il garage identificato con la scheda 568/77);

E) -pignoramento per la somma complessiva di €19.444,43 trascritto in data 06/09/2007 ai nn.61379/35847 in favore dell' [REDACTED] di [REDACTED] e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto l'appartamento sito in c.da Santa Marina n.31 (non meglio descritto), den. UTE 531/81 per la quota di proprietà di 1/1.

g) Il bene consiste in un edificio a più elevazioni tutte destinate a civile abitazione, ad eccezione del piano sottostrada utilizzato a garage e di porzione del piano terra fruito a magazzino. Edificato abusivamente negli anni '80, è stato oggetto di pratica di Sanatoria con concessione rilasciata ai sensi della L.N. 47/85 e L.R. 37/85.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. CLARA TRUGLIO
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 093/912405
Tel. 095 622444 - 093 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700978

13 GEN 2009



- h) L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, essendo stato regolarizzato per poter ottenere il rilascio della concessione per la realizzazione dell'opificio insistente sullo stesso fondo.
- i) Il bene pignorato è abitato ed utilizzato dalla famiglia dei debitori eseguiti e dai genitori usufruttuari, stante alle dichiarazioni rese in sede di operazioni peritali, ed a quanto verificato sui luoghi.
- l) L'immobile che nella sua totalità copre un'area di sedime di circa mq.260, nelle porzioni oggetto di procedura consiste in un garage seminterrato di superficie pari a circa mq.125, ed in tre unità estese intorno a mq.130 ciascuna, poste a piano terra, primo e secondo (quest'ultima parrebbe essere stata pignorata al posto del magazzino a piano terra) oltre al sottotetto di mq.260 circa, rimasto in comune indiviso tra i proprietari. Ogni unità abitativa si compone di quattro vani di medie dimensioni e relativi servizi (cucina, corridoio, ripostiglio, bagno e lavanderia) oltre alla superficie non residenziale, relativa ai ballatoi di circa mq.24. Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte tali unità ed il garage, si dispone su tre elevazioni fuori terra -tutte destinate a civile abitazione e tra loro collegate mediante una scala interna situata al centro del manufatto- ed una a livello sottostrada a causa della notevole pendenza della stessa, fruita a garage. La

13 GEN 2009



palazzina è stata costruita sull'incrocio di due pubbliche vie ancora da denominarsi, in zona edificata a carattere abusivo perché agricola nella destinazione degli strumenti urbanistici. La presentazione dei due prospetti dotati di aperture sulla pubblica via pare scaturire solo dalla organizzazione interna dei vani, come avviene in genere nelle edificazioni spontanee e non frutto di progettazione mirata. La presenza di roccia nell'area di sedime ha imposto la riduzione della cubatura a piano terra, sicché il fabbricato si eleva da una parte per circa ml.14,00 di altezza e dall'altra di ben tre metri meno. Internamente gli ambienti si presentano ben disimpegnati, e sono tutti dotati di aperture dirette, prospicienti sulla pubblica via e sul pozzo di luce, sufficienti a fornire un'adeguata illuminazione ed aerazione. La struttura portante dell'edificio risulta interamente concepita in cemento armato (travi rovesce in fondazione, scala, pilastri e travi aeree in elevazione, solai misti in laterocemento), la copertura è a tetto a più falde, con struttura lignea e sovrastante manto di tegole. Le compagnature esterne sono in laterizi a doppia fila con intercapedine, i tramezzi interni sono in muratura di laterizi forati da cm.8 e malta cementizia. Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono posti sottotraccia ed allacciati con la pubblica rete. Lo stato attuale di conservazione del manufatto appare buono;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNÒ' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



inoltre sono state rilevate rifiniture di media qualità, con pavimenti in marmo ed in ceramica, soffitti intonacati e tinteggiati, pareti ricoperte con carta da parato negli ambienti di rappresentanza e per il resto tinteggiate, e rivestite da piastrelle di maiolica sino ad un'altezza di circa ml.1,80 nei servizi, dotati di apparecchiature idrosanitarie e rubinetteria di prima scelta. Gli infissi degli alloggi sono tutti in legno ed in particolare quelli esterni sono corredati da avvolgibili. I ballatoi sono pavimentati in gres.

- k) L'immobile sorge in una zona periferica del Comune di Paternò, edificata prevalentemente a carattere abusivo con istanze di sanatoria in corso per la regolarizzazione dei fabbricati, ed ancora sede di rigogliosi agrumeti. La viabilità ed i collegamenti con il centro urbano sono sufficienti, anche se i servizi primari (scuole-chiese-banche-posta-etc.) sono ubicati a distanza breve ma non certo pedonale. Ogni appartamento è autonomo ed anche il garage è indipendente nell'uso: la qualità della costruzione è discreta ed i materiali utilizzati nelle rifiniture sono nella norma.

Come dottrina estimale insegna, il più probabile valore di mercato va determinato mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



mercato, il secondo della capitalizzazione dei redditi, definito indiretto (o analitico).

- **Metodo diretto**- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie e per vano.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato che, nella zona interessata, risulta pari a 1.000,00 €/mq. per gli appartamenti e a 700,00 €/mq. per il garage/o per il magazzino (ovvero il locale magazzino di mq.92 circa, a piano terra, qui stimato nel caso fosse stato erroneamente pignorato l'appartamento a piano 2°, per come dichiara l'esecutato), tenendo conto delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo discostano dalla media.

VALORE DI STIMA DEGLI APPARTAMENTI per superf.

€/mq. 1.000,00 x 130 mq. = €. 130.000,00

VALORE DI STIMA DEL GARAGE per superficie

€/mq. 700,00 x 125 mq. = €. 87.500,00

VALORE DI STIMA DEL MAGAZZINO per superficie

€/mq. 700,00 x 92 mq. = €. 64.400,00

Analogamente, assumendo il "vano utile" quale parametro tecnico, considerato la dotazione di accessori, la presentazione dell'intero manufatto, le rifiniture e quant'altro occorre, si attribuisce ad ogni unità abitativa un valore medio di €.25.000/vano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95124 CATANIA (CT)
Via Roma, 211 - 95125 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



VALORE DI STIMA DEGLI APPARTAMENTI per vani utili

Vani catastali $5 \times \text{€}/\text{vano } 25.000 = \text{€}125.000,00$

- Metodo indiretto -

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni in un centro qual è Paternò, è emerso che si mantengono su una fascia media e che, per unità condominiali siti in zona e similari a quelli in oggetto, si raggiunge un canone d'affitto mensile presunto di €. 400,00 da cui :

A. Reddito annuo lordo presunto €. 4.800,00

B. Spese (10% di A) €. 480,00

da cui Reddito netto presunto €. 4.320,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA DEGLI APPARTAMENTI per reddito

€. 3.780: 0,040 = €. 108.000,00

mentre per il garage o per il magazzino la locazione si attesta sui 250,00 €/mese.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

13 GEN 2009



A. Reddito annuo lordo presunto €. 3.000,00

B. Spese (10% di A) €. 300,00

da cui Reddito netto presunto €. 2.700,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA DI GARAGE/MAGAZZINO per reddito

€. 2.700: 0,040 = €. 67.500,00

Mediando i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE APPARTAMENTO P.T. €. 121.000,00

STIMA FINALE APPARTAMENTO P.1° €. 121.000,00

STIMA FINALE APPARTAMENTO P.2° €. 121.000,00

(cadauno diconsicientoventunomilaeuro)

STIMA FINALE GARAGE P.5S1 €. 77.500,00

(diconsisettantasettemilacinquecentoeuro)

STIMA FINALE MAGAZZINO A P.T. €. 66.000,00

(diconsisessantaseimilaeuro)

- l) Si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita in più lotti, essendo ogni unità autonoma.
- m) La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene allegata alla presente; la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.
- n) Solo il garage a piano 5S1 costituisce un bene indiviso, ma tutte le altre unità sono separate nella proprietà.
- o) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a pagamento I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, a norma dell'art.10 punto 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95127 CATANIA (CT)
Via Roma, 211 - 95132 BBLPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009

bis D.P.R. 633/1972; gli alloggi non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49, nè di abitazione di lusso.

- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; è stato verificato che il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori, e v'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

5. STIMA IMMOBILE contrada "Tre Fontane" **TERRENO CON FABBRICATO RURALE**

Le risposte ai quesiti posti in mandato vengono qui di seguito esposte con lo stesso ordine dell'elenco :

- a) Il bene pignorato risulta sufficientemente identificato e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, consiste in tre sezioni di terreno contigue, con un fabbricato rurale edificato in quella ubicata a confine con la strada, in contrada "Tre Fontane" nel Comune di Paternò.

Il fondo è annotato al N.C.T. del Comune di Paternò in ditta ad uno dei debitori esecutati, foglio 82, p.lla 317, qualità agrumeto, classe 3, superficie are 23.70; su detta particella insiste, come detto, un fabbricato rurale identificato dal foglio 82, part.lla 156, di centiare 23. Le altre sezioni sono censite al fg. 82, part.lla 89, qualità seminativo irriguo, classe 2, sup. are 28.50, e particella 201, qualità seminativo irriguo, classe 1, sup. are 13.80.



Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 94047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 94032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700878

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il terreno nell'insieme risulta confinante con proprietà

[REDACTED]

[REDACTED] e con [REDACTED]

- b) La proprietà del bene è per 1/1 di due dei debitori eseguiti.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile, il bene si appartiene per 1/1 ad una delle coppie di coniugi eseguiti, nati a [REDACTED] rispettivamente il [REDACTED] ed il [REDACTED] ancora, alla data attuale, questi sono proprietari dell'intero bene ed in piena proprietà, almeno stante a quanto affermato nel corso delle operazioni peritali.

- c) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e dalla documentazione ipocatastale allegata, si evince che il terreno censito al foglio 82 part.ile 89-156-201 e 317 è pervenuto ad uno degli eseguiti (la Relazione notarile ex art. 567 c.p.c. ne attribuisce la proprietà ad entrambi i coniugi, essendo coniugati in regime di comunione legale dei beni), in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Francesco Doria del 21/07/1994, trascritto presso la Conservatoria del R.R.II. di Catania il 28/07/1994 ai

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95137 CATANIA (CT)
Via Roma, 211 - 95132 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



nn.26022/19147, da potere della signora [REDACTED]
alla quale pervenne in forza dell'atto di donazione ai rogiti
del Notaio Gaetano Privitera del 06/08/1953, trascritto
l'1/09/1953 ai nn.18915/16907 e successiva riunione nel
1957 del diritto di usufrutto in morte del padre [REDACTED]

- d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per
procedere ad un accertamento completo e sufficiente a
riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario
integrarla con l'atto di provenienza, con la carpetta edilizia
dell'immobile contenente concessione ed autorizzazione.

- e) Il bene risulta accatastato, in conformità ai luoghi.

Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti
registri catastali si evince che il fabbricato è annotato nel
N.C.T. del Comune di Paternò, in ditta ad uno dei debitori,
al foglio 82, particella 156, fabbricato rurale, senza
redditi; foglio 82, p.lla 317, qualità agrumeto, classe 3,
superficie are 23.70, R.D. euro 62,67, R.A. euro 22,03;
fg. 82, part.lla 89, qualità seminativo irriguo, classe 2,
superficie are 28.50, R.D. euro 36,80, R.A. euro 14,72; e
particella 201, qualità seminativo irriguo, classe 1, superf.
are 13.80, R.D. euro 28,51 e R.A. euro 10,69.

- f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, secondo quanto
certifica la Relazione notarile, per l'intero ventennio
anteriore alla data del 06/09/2007 di trascrizione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 92047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 92032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



pignoramento a favore dell' [redacted] di [redacted]
[redacted] relativamente al fabbricato nelle
porzioni appresso specificate sono state altresì pubblicate
le formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli di cui
appresso:

- A) -ipoteca legale per la somma di euro 58.394,74 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 25/10/2003 ai nn.41942/6523 in favore della "Montepaschi Serit", e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto il tratto di terreno sito in Paternò identificato dalle part.lle 89-156-201 e 317 del fg. 82;
- B) -ipoteca legale per la somma di euro 86.740,68 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/06/2007 ai nn.46940/13157 in favore della "SERIT SICILIA S.p.A.", e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto il tratto di terreno sito in Paternò identificato dalle part.lle 89-156-201 e 317 del fg. 82;
- C) -pignoramento trascritto in data 09/08/2007 ai nn.58781/34334 in favore del sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e contro uno degli esecutati, avente ad oggetto la quota pari a $\frac{1}{2}$ indiviso degli immobili siti in Paternò identificati al foglio 82, particelle 89-156-201 e 317;
- D) -pignoramento per la somma complessiva di €19.444,43 trascritto in data 06/09/2007 ai nn.61379/35847 in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95127 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 95032 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700876

13 GEN 2009



favore dell' [redacted] di [redacted] e
contro uno degli esecutati avente ad oggetto la quota
pari a $\frac{1}{2}$ indiviso degli immobili siti in Paternò
identificati al foglio 82, particelle 89-156-201 e 317.

Formalità gravanti sugli immobili così descritti :

*"Fondo rustico, della estensione catastale di are 66,23 in
essa compresa la superficie occupata dall'esistente
fabbricato rurale, irriguo con acqua derivata dalla
Sorgente di Tre Fontane, sito in Paternò, contrada Tre
Fontane, confinante : con proprietà [redacted] con proprietà
[redacted] con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] con
proprietà [redacted] con proprietà [redacted] con proprietà
[redacted] con la strada provinciale e con saia, cui segue
stradetta privata". Riportato nel N.C.T. del Comune di
Paternò alla partita 14897, foglio 82, particelle 89 di are
28.50 seminativo irriguo di 2^ con il R.D. di Lire 71.250 e
R.A. di Lire 28.000; 156 di ca. 23 f.r. senza reddito; 201 di
are 13.80 seminativo irriguo di 1^ con il R.D. di Lire 55.200
e R.A. di Lire 20.700; 317 di are 23.70 agrumeto di 3^ G1
con il R.D. di Lire 121.344 e R.A. di Lire 42.660.*

- g) Il bene consiste in un fondo esteso mq.6.623 ricadente in
zona agricola del P.R.G. del Comune di Paternò, ove insiste
un fabbricato rurale di circa mq.45,00 costruito
anteriormente al 1° settembre 1967 (stante a quanto viene
dichiarato nell'atto notarile), e per il quale nel marzo 1996

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dot. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95012 PATERNÒ (CT)
Via Roma, 211 - 95012 BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700576

13 GEN 2009



veniva rilasciata autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.10 della L.47/85 per le opere di demolizione parziale dell'esistente e successiva ricostruzione con consolidamento statico con il pagamento della sanzione prevista di € 500.000. Successivamente il proprietario esecutato inoltrava pratica edilizia n.430/2002 ottenendo otteneva l'approvazione del progetto per la costruzione di un opificio agricolo con concessione n°143/2007.

- h) Allo stato non è stato ancora edificato il fabbricato approvato dagli organi competenti in conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, di cui l'esecutato ha prodotto certificazione a supporto.
- i) Il bene è nella disponibilità del debitore, per come verificato sui luoghi e dallo stesso confermato in sede di operazioni peritali.
- j) L'immobile in oggetto consiste in un terreno agricolo con piccolo fabbricato rurale, per il quale è già approvata la futura realizzazione di un capannone per una superficie di mq.650,00. Allo stato non sussistono piantagioni di alcun tipo essendo il terreno seminativo irriguo, con turni di prelievo di acqua ogni otto giorni, per atto notarile; i redditi sono quindi molto contenuti, anche per l'attuale crisi.
- k) Il terreno sorge in area molto appetibile se pur a destinazione agricola, e di buon interesse commerciale per i potenziali sviluppi che in tale direzione può avere,

Dott. Clara Truglio
Ingegnere civile edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Tel. 333/3876950 - 348/5441752
P. IVA 04404700974

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009

trovandosi in zona vocata per insediamenti del genere: la dotazione di una concessione edilizia già rilasciata per la realizzazione di un opificio non va certo trascurata. Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, avverti come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

Come dottrina estimale insegna, nel caso in esame, il più probabile valore di mercato va determinato -onde perseguire la massima obiettività- mediante due distinti procedimenti, avverti come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo indiretto (o analitico) della capitalizzazione dei redditi.

- Metodo diretto- Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per terreni irrigui analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia, che, nella zona interessata, risulta pari a 40,00 €/mq., tenendo conto sia delle potenzialità edificatorie del progetto già approvato che del piccolo fabbricato rurale ivi insistente.



Dott. Clara Truglio
Ingegnere civile edile
P. S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 333/3876950 - 348/5441752
P. IVA 08887695078

13 GEN 2009



VALORE DI STIMA per superficie

€/mq. 40,00 x 6.623 mq. = €. 264.920,00

- Metodo indiretto -

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che il fondo sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicché il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni in un centro dalla economia agricola qual è Paternò, è emerso che, per immobili siti in zona e similari a quelli in oggetto, ovvero terreno pianeggiante di codesta estensione, si potrebbe raggiungere un canone annuo di affitto di €. 800,00 da cui:

A. Reddito annuo lordo presunto €. 9.600,00

B. Spese (10% di A) €. 960,00

da cui Reddito netto presunto €. 8.640,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA per reddito

€. 10.800: 0,040 = €. 216.000,00

Mediando tutti i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE IMMOBILE €. 240.460,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CLARA TRUGLIO
Ingegnere civile edile
PATERNO' pza S. Barbara, 10-095/622444
BELPASSO via Roma, 211-095/912405
cell. 333/3876950 - 348/5441752

13 GEN 2009



approssimabile a € .240.000,00

(diconsi duecentoquarantamila euro)

6. STIMA VILLETTA COMUNE DI CALATABIANO

In analogia alle relazioni precedenti si rimettono gli esiti degli accertamenti svolti, come elencati in mandato :

a) Il bene pignorato risulta sufficientemente identificato e, da quanto constatato sui luoghi e desunto dalla documentazione ipocatastale, consiste in un fabbricato per civile abitazione costituito da più elevazioni, e con terreno circostante, sito in contrada "Chiarello" nel Comune di Calatabiano.

L'edificio è riportato al N.C.E.U. del Comune di Calatabiano in ditta ad una dei debitori eseguiti, al fgl.14, p.lla 413, sub.1-2-3 (senza categoria, classe e rendita perché definiti *in corso di costruzione*).

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

L'immobile risulta confinante nel suo insieme : con la strada statale 114 Orientale-Sicula, con asse della strada comune privata, con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted]

b) La proprietà del bene è per 1/1 di una dei debitori.

Dalla certificazione versata in atti, ed in particolare dalla Relazione Notarile, il bene si appartiene per 1/1 ad uno dei debitori, nato a [redacted] il [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE.it
Dott. Truglio Clara
P.zza S. Barbara, 10 - 95021 Calatabiano (CT)
Tel. 095/622444 - 333/3876950 - 348/5441752
P. RA 04461700878

ASTE GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



c) Per quanto concerne l'esatta provenienza del bene, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, dalla documentazione ipocatastale allegata e dalla Relazione notarile si evince che esso, per come identificato dalla particella 413 subb.1-2 e 3, in ragione dell'intera proprietà, è pervenuti ad uno degli esecutati in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giunta del 21/04/2004, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 19/04/2004 ai nn.25557/17013, da potere dei signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] il [redacted] ai quali pervenne in forza di accessione per averli costruiti su terreno pervenuto giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Grasso del 12/12/1978, trascritto il 05/01/1979 ai nn.440/376.

d) La documentazione prodotta era incompleta, sicchè, per procedere ad un accertamento completo e sufficiente a riferire sui quesiti essenziali rivolti, è stato necessario integrarla con l'atto di acquisto e la carpetta edilizia dello immobile contenente progetto e concessione in sanatoria.

e) Il bene risulta accatastato, e le planimetrie catastali risultano abbastanza conformi a quanto rilevato sui luoghi.

Più specificatamente, dalle risultanze dei vigenti registri catastali si evince che il fabbricato è annotato nel N.C.E.U. del Comune di Calatabiano, in ditta ad uno degli

Dott. Clara Truglio
P. via Roma, 211
Tel. 095/912405
P. via Roma, 211
Tel. 095/912405
P. via Roma, 211
Tel. 095/912405

ASTE
GIUDIZIARIE.it



esecutati, al foglio 14, particella 413, subalterno 1 (piano terra), subalterno 2 (piano primo) e subalterno 3 (piano secondo), contrada Chiarello senza numero, tutti senza categoria, classe, consistenza e rendita perché definiti in corso di costruzione.

f) Dalle risultanze dei registri immobiliari, nonostante ricompreso nella Relazione notarile, questo immobile non parrebbe oggetto di procedura esecutiva né sono state altresì pubblicate formalità (iscrizioni o trascrizioni) pregiudizievoli.

g) Il bene consiste in una villetta a più elevazioni tutte destinate a civile abitazione, ad eccezione del piano sottostrada utilizzato a garage, con terreno di pertinenza esteso circa mq. 1.420. Edificato il piano seminterrato con regolare concessione edilizia nel 1983, è stato successivamente sopraelevato abusivamente un piano superiore ed una mansarda, oggetto di Sanatoria.

h) L'immobile è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, ed in particolare il piano seminterrato dispone di concessione edilizia rilasciata in data 28/02/1983, pratica n.9/83, mentre i piani superiori in assenza di licenza edilizia sono stati oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L.23/12/1994 n.724, prot. n.3770, perfezionata dal pagamento dell'intera oblazione dovuta nonché degli oneri di urbanizzazione e dei costi di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere civile edile
PATERNO' pza S. Barbara, 10
Tel. 095/622444 - 333/3876950
P. IVA 0464706950



costruzione, e definita con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n.15 del 03/03/2004.

- i) Il bene pignorato è nella disponibilità della famiglia del debitore esecutato che ne dispone per le vacanze estive, stante alle dichiarazioni rese in sede di operazioni peritali, ed a quanto verificato sui luoghi.
- j) L'immobile che nella sua totalità copre un'area di sedime di circa mq.165, e ricomprende un garage seminterrato di superficie pari a circa mq.138 ed altezza di ml.4,00 nonché un piano rialzato alto tre metri di area circa mq.160. L'unità mansardata, dichiarata non abitabile perché alto ml.2,5, in effetti costituisce un mini alloggi di circa mq. 80;00, l'appartamento a piano rialzato si compone di cinque vani di medie dimensioni e relativi servizi (ingresso, cucina, doppio bagno, disimpegno e lavanderia) oltre alla superficie non residenziale, relativa ai ballatoi di circa mq.20. Il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte queste unità ed il garage, si dispone su due elevazioni fuori terra -destinate a civile abitazione- ed una a livello sottostrada fruita a garage, tra loro collegate mediante una scala interna situata al centro del manufatto. La villetta è stata costruita in modo da avere accesso dalla strada privata, con area di rispetto dalla strada statale, in zona edificata a carattere abusivo ma prevalentemente regolarizzata a causa della vocazione turistica. L'aspetto



13 GEN 2009



del manufatto è molto gradevole, e risulta inserito armoniosamente nel contesto del terreno di pertinenza, non ancora adeguatamente sistemato. I quattro prospetti prospicienti il verde circostante sono articolati con un gioco di aperture sufficienti a fornire un'adeguata illuminazione ed aerazione: internamente gli ambienti si presentano ben disimpegnati. La struttura portante dell'edificio risulta interamente concepita in cemento armato (travi rovesce in fondazione, scala, pilastri e travi aeree in elevazione, solai misti in laterocemento), la copertura è a tetto a più falde, con struttura lignea e sovrastante manto di tegole. Le tamponature esterne sono in laterizi a doppia fila con intercapedine, i tramezzi interni sono in muratura di laterizi forati da cm.8 e malta cementizia. Gli impianti (idrico, elettrico e fognario) sono posti sottotraccia ed allacciati con la pubblica rete. Lo stato attuale di conservazione del manufatto appare buono; inoltre sono state rilevate rifiniture di media qualità, con pavimenti in marmo ed in ceramica, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, pareti sino ad un'altezza di circa ml.2,00 nei servizi, dotati di apparecchiature idrosanitarie e rubinetteria di media qualità. Gli infissi della villetta sono in alluminio anodizzato e ferro, quelli esterni sono corredati da avvolgibili. I ballatoi sono pavimentati in gres.

k) L'immobile sorge in una zona periferica del Comune di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara 10 - 095/622444
Via Roma 211 - 095/912405
P. IVA 04404700978
Tel. 333 3876950 Cell. 348 5441752

13 GEN 2009



Calatabiano, prima sede di insediamenti agricoli ora invece trasformati in strutture turistiche per l'immediata vicinanza del mare. La viabilità ed i collegamenti con il centro urbano sono ottimi e garantiti dalla strada statale, ed a breve distanza si trovano pure tutti i servizi primari. La villetta è autonoma ed anche il garage è indipendente nell'uso: la qualità della costruzione è discreta ed i materiali utilizzati nelle rifiniture sono nella norma.

Come dottrina estimale insegna, il più probabile valore di mercato va determinato mediante due distinti procedimenti, aventi come comune fondamento logico la comparazione: il primo diretto (o sintetico) con indagine di mercato, il secondo della capitalizzazione dei redditi, definito indiretto (o analitico).

- Metodo diretto - Stima automatica secondo le quotazioni ufficiali per superficie e per vano.

I costi di costruzione utilizzati sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato che, nella zona interessata, risulta pari a 1.000,00 €/mq. per l'appartamento con mansarda ridotta nella superficie al 50%, ed a 700,00 €/mq. per il garage sottostante, tenendo conto del terreno di pertinenza e delle varie caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo discostano dalla media.

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95047 PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04564700876

ASTE
GIUDIZIARIE.it

13 GEN 2009



VALORE DI STIMA per superficie

€/mq. 1.000,00 x 200 mq. = €. 200.000,00

€/mq. 700,00 x 138 mq. = €. 96.600,00

totale €. 296.000,00

Analogamente, assumendo il "vano utile" quale parametro tecnico, considerata la dotazione di accessori, la presentazione dell'intero manufatto, le rifiniture, il terreno di pertinenza e quant'altro occorre, si attribuisce ad ogni unità abitativa un valore medio di €.35.000/vano.

VALORE DI STIMA DELLA VILLETTA per vani utili

Vani catastali 6 x €/vano 35.000 = €.210.000,00

- Metodo indiretto -

Più scientifico del precedente, si basa sulla capitalizzazione dei redditi, nei presupposti che l'unità immobiliare sia oggetto di una libera trattativa tra proprietario e potenziale affittuario, sicchè il problema estimativo si riduce alla determinazione del reddito netto ottenibile e del tasso di capitalizzazione, oculatamente valutato. Per la definizione del primo, si sono considerate le spese (comprendenti le imposte erariali e comunali, la manutenzione, le assicurazioni, etc) nella misura del 10% del reddito lordo. Dalle indagini economiche sulle locazioni in un centro a vocazione turistica qual è Calatàbiano, è emerso che si mantengono su una fascia medio-alta e che, per villette singole site in zona e similari a quella in

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444
Via Roma, 211 - 095/912405
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878

dott. Clara Truglio - Ingegnere civile edile
PATERNO' pza S. Barbara, 10-095/622444 * BELPASSO via Roma, 211-095/912405
cell. 333/3876950 - 348/5441752

13 GEN 20



oggetto, si raggiunge un canone d'affitto mensile presunto di €. 800,00 da cui :

A. Reddito annuo lordo presunto €. 9.600,00

B. Spese (10% di A) €. 960,00

da cui Reddito netto presunto €. 8.640,00

Da tale reddito, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene:

VALORE DI STIMA DELLA VILLETTA per reddito

€. 8.640 : 0,040 = €. 216.000,00

Mediando i valori ottenuti, si perviene a:

STIMA FINALE VILLETTA E TERRENO €. 240.667,00

approssimabile a €. 240.000,00

(diconsi duecentoquarantamilaeuro)

- D) Non si ravvisa l'opportunità di procedere alla vendita in più lotti, per le caratteristiche del bene.
- m) La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile viene allegata alla presente.
- n) Non si tratta di bene indiviso, atteso che si appartiene per 1/1 all'esecutato.
- o) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto a pagamento I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio d'impresa, a norma dell'art.10 punto 8 bis D.P.R. 633/1972; gli alloggi non hanno le caratteristiche di cui all'art.13 l.408/49, nè di abitazione di lusso.
- p) Non pare che siano riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione dati relativi al bene.

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 095/622444 - PATERNO' (CT)
Via Roma, 211 - 095/912405 - BELPASSO (CT)
Tel. 095 622444 - 095 912405 - Cell. 333 3876950
P. IVA 04404700978

13 GEN 2009



NOTE DEL C.T.U. ALL'ATTENZIONE DEL SIG.GIUDICE

Corre obbligo riferire che, mentre per il bene oggetto della stima precedente sito in agro di Calatabiano, non sembrerebbe essere in corso procedura di esecuzione ma risulta di proprietà di uno dei debitori, per un altro bene pignorato, sito nel Comune di Biancavilla, trattasi di un errore -non essendo alcuno degli esecutati proprietario dello stesso- probabilmente dovuto alla omorimia ed alla quasi corrispondenza nelle date di nascita [REDACTED] e [REDACTED] appurato ciò, non si è redatta la perizia per evitare l'onere di spese inutili al procedimento.

Tanto dovevasi, espletando il mandato conferito.

Paterno, li 13 Gennaio 2009

IL C.T.U.

(dott. Ing. Clara Truglio)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

IL 19 GEN 2009

DA

IL CANCELLIERE



Tutela privacy

Dott. TRUGLIO CLARA
Ingegnere Civile Edile
P.zza S. Barbara, 10 - 95017 PATERNO (CT)
Via Roma, 211 - 95012 BELPASSO (CT)
Tel. 095/622444 - 095/912405 - Cell. 333/3876950
P. IVA 04404700878