

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Causa civile n. 26/04

Giudice dott.ssa Sammartino

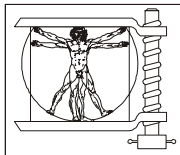
Consulente tecnico d'ufficio: Ing. Diego D'Urso



Indice

Premessa	pag.2
Quesito 1-2	pag.3
Quesito 3-4	pag.7
Quesito 5	pag.8
Quesito 6	pag.10
Quesito 7-8-9	pag.13
Conclusioni	pag.14





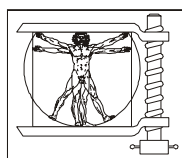
Premessa

Con riferimento alla causa civile iscritta al n. 26/04, il Giudice dott.ssa Sammartino, ha conferito allo scrivente l'incarico di:

1. identificare esattamente i beni pignorati 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; verificare la proprietà in capo al debitore esecutato, specificando se in comproprietà ed accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento, indicando, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta, segnalando la documentazione mancante;
2. accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
3. accertare, per i fabbricati, la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia; in caso di irregolarità, accertare se gli stessi siano suscettibili di sanatoria quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione ed, eventualmente, a titolo di oneri concessori e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie;
4. accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;
5. evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare, indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco ...) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es: superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero vani);
6. determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto che in sede di vendita vanno effettuate offerte minime in aumento ed indicando l'opportunità della vendita di ciascuno in uno o più lotti o dell'accorpamento eventuale di più immobili in un unico lotto, predisponendo un piano di vendita;
7. allegare documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;
8. accertare se il trasferimento dei beni 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 Legge 408/1949 e successive modifiche o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
9. accertare tutti gli elementi necessari per l'invim, fornendo tutti i dati per la dichiarazione relativa.

Lo scrivente, acquisita l'intera documentazione agli atti, riscontra quanto segue:

- tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono stati direttamente visionati in occasione del relativo sopralluogo tecnico;
- è parte integrante gli atti di causa la relazione notarile relativa agli immobili oggetto di pignoramento ed edita a cura del Notaio Giuseppe Riggio; quest'ultima, in assenza di elementi contrastanti espressi da parte esecutata, è stata assunta come utile documentazione per l'elaborazione della relazione tecnica;
- la parte esecutata, nonostante fosse stata formalmente invitata a presenziare alle attività peritali, non ha mai partecipato alle medesime, né ha preso contatto con lo scrivente; si riporta copia delle comunicazioni formali relative all'inizio delle attività peritali presso i luoghi de quo (Allegato 1).



Trattazione dei quesiti proposti da Giudice

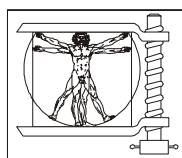
Quesito 1-2

Nelle Tabelle 1-2 è riportato il contenuto informativo relativo all'insieme degli immobili oggetto di esecuzione con dati catastali, all'ubicazione ed estensione, alla proprietà e provenienza limitatamente agli ultimi venti anni.

Pos	Dati catastali			Estensione			Estensione	Tipologia di terreno	P
	Foglio	Particella	Ubicazione	[ha]	[are]	[ca]	[m ²]		
1	25	25	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	22	77	2.277	seminativo	xxxx xx
2	25	26	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	61	11	6.111	incolto sterile	xxxx xx
3	61	11	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	0	64	64	fabbricato rurale	xxxx xx
4	61	113	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	15	80	1.580	coltivato a fico d'india	xxxx xx
5	61	114	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	11	65	1.165	coltivato a fico d'india	xxxx xx
6	61	126	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	30	95	13.095	coltivato a fico d'india	xxxx xxxx
7	61	127	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	59	26	15.926	coltivato a fico d'india	xxxx xxxx
8	61	128	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	4	20	10.420	coltivato a fico d'india	xxxx xxxx

Tabella 1

BdT Ingegneria – Associazione professionale degli ingegneri Marco Distefano, Diego D'Urso e Carmelo Manitta
Misterbianco (CT), via G. Matteotti, 318 – Tel/fax +39 095 305116



BdT Ingegneria

Pos	Dati catastali			Provenienza
	Foglio	Particella	Ubicazione	
1	25	25	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	Atto di vendita 30/12/1981, trascritto 22/01.
2	25	26	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	Atto di vendita 30/12/1981, trascritto 22/01.
3	61	11	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 17/8/1983, Notaio L. Lojaco
4	61	113	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 17/8/1983, Notaio L. Lojaco
5	61	114	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 17/8/1983, Notaio L. Lojaco
6	61	126	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 17/8/1983, Notaio L. Lojaco
7	61	127	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 17/8/1983, Notaio L. Lojaco
8	61	128	Belpasso contrada Sciare Vignale	Atto di vendita 02/10/1981, trascritto 28/10.

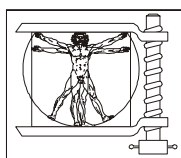
Tabella 2 Elenco delle trascrizioni nel ventennio precedente

In Tab.3 è riportato l'insieme delle iscrizioni pregiudizievoli emerse dalla relazione notarile del Notaio Riggio.

pos	Iscrizione pregiudizievole	Valore [€]
1	Ipoteca giudiziale pubblica: 12/8/1986 (n° 22396/2757)	46.481,12
2	Ipoteca giudiziale pubblica: 12/8/1986 (n° 26423/3246)	12.394,97
3	Ipoteca giudiziale pubblica: 1/10/1986 (n° 31123/3796)	25.822,84
4	Ipoteca giudiziale pubblica: 1/10/1986 (n° 31123/3796)	31.503,87
5	Ipoteca giudiziale pubblica: 16/12/1986 (n° 40922/5093)	12.136,74
6	Ipoteca giudiziale pubblica: 09/01/1987 (n° 1013/138)	14.460,79
7	Pignoramento trascritto in data 19/3/1988 (n° 11506/8645)	-
8	Pignoramento trascritto in data 6/10/1990 (n° 41396/32107)	-
9	Ipoteca giudiziale pubblica: 06/11/1997 (n° 34825/4077)	180.759,91
10	Ipoteca giudiziale pubblica: 08/07/1998 (n° 21326/2672)	671.393,97

Tabella 3 Elenco delle iscrizioni pregiudizievoli

BdT Ingegneria – Associazione professionale degli ingegneri Marco Distefano, Diego D'Urso e Carmelo Manitta
Misterbianco (CT), via G. Matteotti, 318 – Tel/fax +39 095 305116



BdT Ingegneria

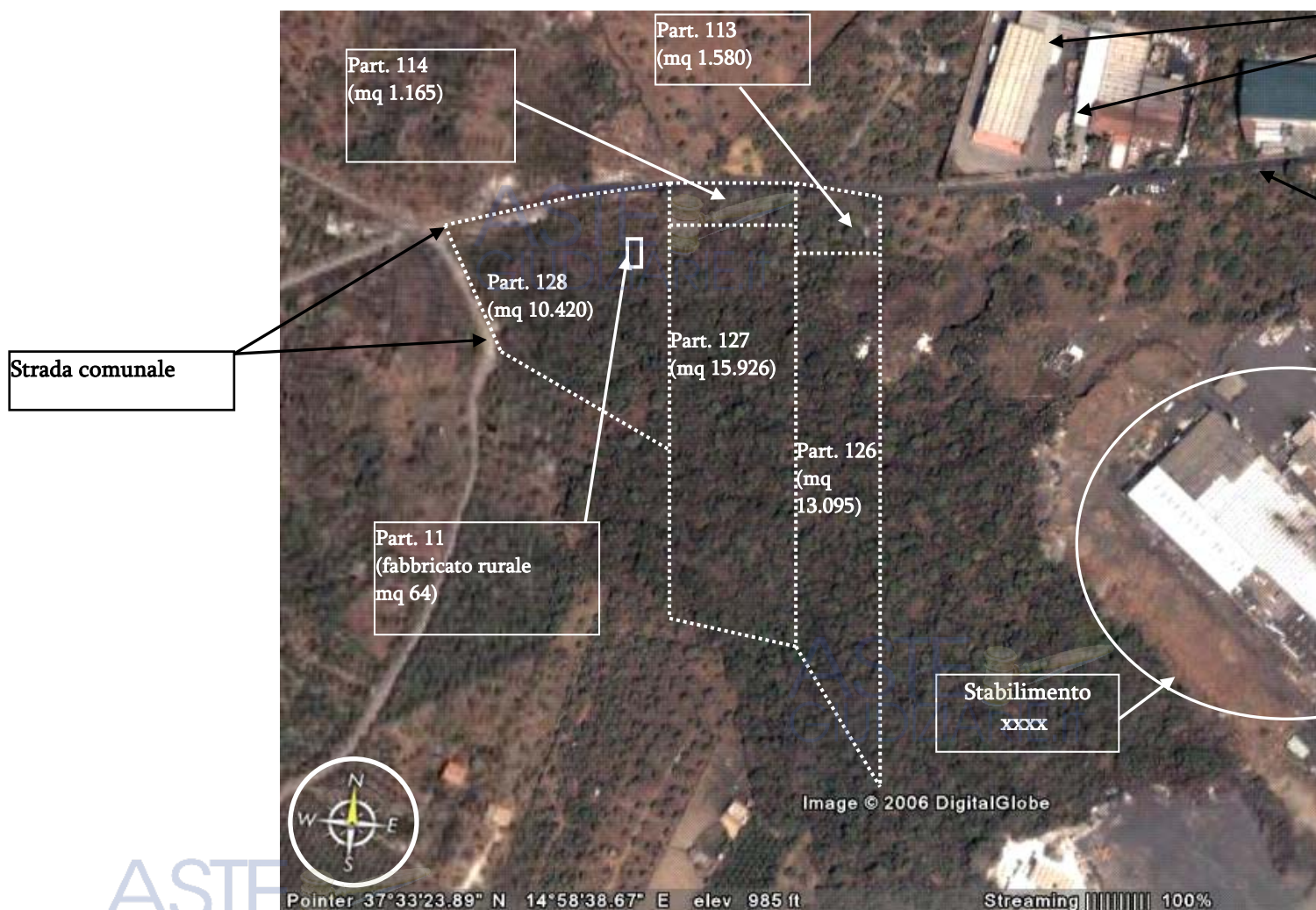
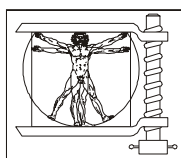


Fig. 1 Immagine satellitare dei luoghi oggetto di esecuzione immobiliare: Foglio 61, partt. 11, 113, 114, 126, 127, 128

BdT Ingegneria – Associazione professionale degli ingegneri Marco Distefano, Diego D’Urso e Carmelo Manitta
Misterbianco (CT), via G. Matteotti, 318 – Tel/fax +39 095 305116

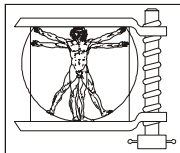


BdT Ingegneria



Fig.2 Immagine satellitare dei luoghi oggetto di esecuzione immobiliare: Foglio 25, partt. 25 e 26

BdT Ingegneria – Associazione professionale degli ingegneri Marco Distefano, Diego D’Urso e Carmelo Manitta
Misterbianco (CT), via G. Matteotti, 318 – Tel/fax +39 095 305116



Sulla scorta del sopralluogo condotto presso gli immobili de quo è stato possibile verificare la conformità dei luoghi con quanto riportato dai documenti catastali, con le dimensioni geometriche note agli atti ed è stato possibile appurare, per ciascun immobile, i confini così come riportato in Tabella 4. Per una migliore e più attuale verifica dello stato dei luoghi, oltre agli estratti di mappa catastale, sono riportate le immagini satellitari dei medesimi ottenute mediante l'applicazione software Googleearth®. Tale applicazione permette di visualizzare un'immagine dei luoghi aggiornata alla data di redazione della presente ed evidenzia le coordinate geografiche (latitudine e longitudine) oltre che la giacitura.

Pos	foglio	particella	Nord	Sud	Est	Ovest
1	25	25	Partt. 24, 26	Partt. 393, 400	Part. 24	Part. 26, 393
2	25	26	Partt. 24, 325, 300, 301, 302, 303	Part. 320	Partt. 24, 25	Partt. 361, 367, 410 409
3	61	126	Part. 113	Partt. 56, 55	Partt. 12, 125	Partt. 127, 56
4	61	113	Strada comunale Gurne-Baggiana	Part. 126	Part. 80	Part. 114
6	61	114	Strada comunale Gurne-Baggiana	Part. 127	Part. 113	Part. 127
7	61	127	Part. 114	Partt. 58, 47, 57, 43, 56,	Part. 126	Part. 128, 59, 49, 58
8	61	128	Strada comunale Gurne-Baggiana	Partt. 130, 50, 59	Part. 127	Strada comunale

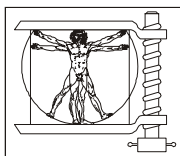
Tabella 4 Elenco dei confini catastali degli immobili oggetto di esecuzione

Quesito 3

Non vi sono violazioni in materia urbanistico edilizia riscontrabili.

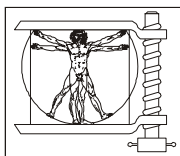
Quesito 4

In seguito al sopralluogo condotto sugli immobili pignorati è emerso come questi siano accessibili e non utilizzati. E' altresì emerso come i beni pignorati appaiano sgombri da elementi che possano pregiudicarne l'utilizzo o richiedere interventi di bonifica e/o smaltimento quali discariche, accumuli di rifiuti, installazioni industriali o civili, serbatoi e quanto altro non integrato col complesso paesaggistico.

**Quesito 5**

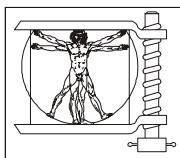
In Tabella 5 sono riportati gli elementi utili alle operazioni di vendite unitamente a brevi informazioni efficaci alla percezione di un interesse all'acquisto. Queste ultime tengono conto dello stato dei luoghi, della loro giacitura e della loro destinazione urbanistica. Sin d'ora si evidenzia come le particelle 25 e 26 abbiano interesse economico solo se considerate una sola unità immobiliare.

Pos	Dati catastali			Estensione	Tipologia
	Foglio	Particella	Ubicazione	[m ²]	
2	25	25, 26	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	8.388	Terreno incolto e sterile. Ricade, parzialmente, in zona edificabile a residenza stagionale. Il contesto urbanistico è quello di una zona di residenza stagionale, bassamente popolata, nella immediata vicinanza di centri urbani quali Nicolosi e Belpasso, con gradevole contesto panoramico. Volume edificabile V = 500 mc.
3	61	11	Belpasso contrada Sciare Vignale	64	Fabbricato rurale. Ricade all'interno della zona industriale di Belpasso (Piano Tavola) ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale.
4	61	113	Belpasso contrada Sciare Vignale	1.580	Terreno coltivato a fico d'india. Terreno edificabile, rapporto di copertura r = 0,4 mq/mq ed altezza massima pari a 12,0 m. Ricade all'interno della zona industriale di Belpasso (Piano Tavola) ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale. Possiede libero accesso attraverso la comunale Gurne-Baggiana. Dista 5 km circa dall'insediamento commerciale di Belpasso e Misterbianco e circa 30 km dalla zona industriale di Catania.
5	61	114	Belpasso contrada Sciare Vignale	1.165	Terreno coltivato a fico d'india. Ricade all'interno della zona industriale di Belpasso (Piano Tavola) ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale. Possiede libero accesso attraverso la comunale Gurne - Baggiana. Dista 5 km circa dall'insediamento commerciale di Belpasso e Misterbianco e circa 30 km dalla zona industriale di Catania.



Pos	Dati catastali			Estensione	Tipologia
	Foglio	Particella	Ubicazione	[m ²]	
6	61	126	Belpasso contrada Sciare Vignale	13.095	Terreno coltivato a fico d'india. Ricade all'interno della zona industriale di Belpasso (Piano Tavola) ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale. Possiede libero accesso attraverso la comunale Gurne-Baggiana. Dista 5 km circa dall'insediamento commerciale di Belpasso e Misterbianco e circa 30 km dalla zona industriale di Catania.
7	61	127	Belpasso contrada Sciare Vignale	15.926	Terreno coltivato a fico d'india. Terreno edificabile, rapporto di copertura $r = 0,4$ mq/mq ed altezza massima pari a 12,0 m. Ricade all'interno della zona industriale di Belpasso (Piano Tavola) ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale. Possiede libero accesso attraverso la comunale Gurne-Baggiana. Dista 5 km circa dall'insediamento commerciale di Belpasso e Misterbianco e circa 30 km dalla zona industriale di Catania.
8	61	128	Belpasso contrada Sciare Vignale	10.420	Terreno coltivato a fico d'india. Terreno edificabile, rapporto di copertura $r = 0,4$ mq/mq ed altezza massima pari a 12,0 m. Ricade all'interno della zona industriale di Piano Tavola ed, in particolare, è regolato dal piano particolareggiato d'espansione industriale. Possiede libero accesso attraverso la comunale Gurne-Baggiana. Dista 5 km circa dall'insediamento commerciale di Belpasso e Misterbianco e circa 30 km dalla zona industriale di Catania.

Tabella 5 Elementi utili alle operazioni di vendita ed alla immediata percezione di interesse all'acquisto



Quesito 6

La valutazione economica degli immobili oggetto di pignoramento è effettuata, nel proseguo, in base al metodo analitico per quelli inerenti il Foglio catastale 25 ed in base al metodo sintetico per quelli inerenti il Foglio catastale 61.

Stima del valore degli immobili corrispondenti alle partt. 25 e 26 del Foglio catastale 25

Gli immobili oggetto di analisi consistono di due terreni incolti appartenenti al territorio di Belpasso, in contrada Piscitello o Piano Lisi, contraddistinti alle partt. 25 e 26 del foglio catastale 25, di estensione rispettivamente pari a $E1 = 2.277$ mq ed $E2 = 6.111$ mq. Come quantitativamente riportato in fig. 2, all'interno dello stralcio del piano regolatore di Belpasso, che si riporta in allegato 3, e come risulta qualitativamente dal certificato di destinazione urbanistica, fornito da parte attrice, la part. 25 ricade all'interno della zona vincolata a verde agricolo mentre la part. 26 ricade in parte nella zona vincolata a verde agricolo e in parte (che si calcola avere estensione $E3 = 1.000$ mq circa) nella zona denominata C/4 avente coefficiente di edificabilità pari a $ce = 0,5$ mc/mq.

Ciò comporta che all'interno della della part. 26 è possibile edificare un immobile avente un volume totale non superiore a circa 500 mc (quindi un immobile di circa 150 mq se si pensa ad un solo livello di elevazione).

La valutazione economica dell'immobile è condotta in maniera analitica, poiché non si sono ottenute, da parte dello scrivente, informazioni affidabili circa il valore commerciale riconosciuto ad immobili giacenti nella stessa zona.

Per la valutazione analitica sono state prese in considerazione le seguenti evidenze:

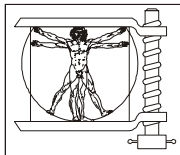
- a) gli immobili giacciono in una zona destinata a residenza stagionale; l'ambito paesaggistico è gradevole e si presta al turismo; la densità di edifici limitrofi risulta relativamente bassa ed esiste vicinanza con comuni (Belpasso, Nicolosi) che offrono i servizi fondamentali e godono, a loro volta, di numerose offerte turistiche;
- b) gli immobili oggetto di analisi risultano liberi e non necessitano di interventi di sgombero o bonifica; gli immobili medesimi sono raggiungibili mediante due strade comunali: la via Nobel (anche se non interamente asfaltata) e la via Fermi; la vicinanza immediata di altre abitazioni garantisce la facilità di installazione degli impianti di servizio basilari (impianto idrico ed elettrico);

Si immagini dunque di stimare la rendita annua ottenibile dagli immobili suddetti in base alle seguenti ipotesi:

- a) sia edificata un'abitazione di regolare composizione, nell'ambito delle vigenti norme cogenti, completa di tutti gli impianti di servizio civili, dotata di quattro vani utili e di servizi domestici; si immagini che tale edificio possa essere utilizzato per fini turistici o di residenza privata e che il relativo costo di installazione sia pari a $C_0 = 100.000$ € comprensivo degli oneri di progettazione e concessione edilizia;
- b) si supponga che, data la località, sia possibile godere di un affitto annuo pari a $S = 6.000$ €/a e che l'edificio abbia una durata che si possa ritenere infinita rispetto all'orizzonte di osservazione che prende a riferimento l'economista; in questo caso la valutazione attuale di una rendita perpetua, acquisito che il valore del tasso di attualizzazione sia pari ad $i_a = 4,0\%$ (valutato in considerazione della stabilità che tale investimento assicura e degli attuali tassi di interessi bancari attivi), diviene $VA = S/i_a = 150.000$ €.

Il valore attuale dell'investimento prospettato è pari dunque alla differenza tra la rendita perpetua attualizzata ed il costo d'impianto dell'edificio. Il valore dell'immobile in oggetto può essere, dunque, considerato come quello che al più rende nullo il valore attuale dell'investimento proposto. In quest'ultima evenienza l'investimento sarebbe comunque ammissibile poiché, in considerazione della incerta congiuntura economica, è inerente un bene rifugio.

Il valore degli immobili corrispondenti alle partt. 25 e 26 del foglio 25 appare pari al valore $V = 50.000$ €, cui corrisponde un costo unitario pari a circa $c = 6,0$ €/mq.



Stima del valore degli immobili corrispondenti alle partt. 11, 113, 114, 126, 127 e 128 del foglio catastale 61

Per quanto concerne la valutazione degli immobili corrispondenti alle particelle 11, 113, 114, 126, 127 e 128 del Foglio catastale 61, è stato utilizzato il metodo di valutazione di tipo sintetico.

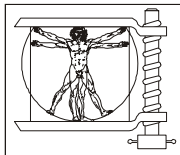
In questo caso, infatti, l'estremo dinamismo commerciale ed economico dei luoghi oggetto di valutazione, posti all'interno della zona industriale del Piano Tavola di Belpasso, ha consentito allo scrivente di reperire numerose informazioni circa il valore commerciale riconosciuto ad immobili simili in transazioni pregresse oppure in corso.

Quest'ultimo ha raggiunto i valori di seguito riportati:

- a) costo unitario $c = 30,0 \text{ €/mq}$ in occasione di transazioni verificatesi due anni or sono;
- b) costo unitario $c = 50,0 \text{ €/mq}$ valutato da proprietari di terreni simili a quelli oggetto di valutazione all'interno della zona industriale di Belpasso e con caratteristiche urbanistiche della zona D2 (indice di copertura $r = 0,4 \text{ mq/mq}$ ed altezza massima pari a 12,5 m);
- c) costo unitario $c = 75,0 \text{ €/mq}$ valutato da proprietari di terreni siti nelle immediate vicinanze dei centri commerciali di Misterbianco e Belpasso.

Si aggiunga ancora il seguente insieme di valutazioni relativamente agli immobili oggetto di stima:

- 1) sono contenuti all'interno del piano particolareggiato di espansione industriale del Comune di Belpasso, piano che si riporta in allegato (Allegato 2) unitamente alle norme di attuazione; emerge dal piano particolareggiato che detti immobili non contengono aree destinate a parcheggio oppure ad attrezzature collettive e come queste ultime aree, d'altra parte, siano previste nelle immediate vicinanze degli immobili eseguiti; le opere di viabilità in progetto sono già state eseguite, come è emerso dallo stato dei luoghi e come si deduce dalla Fig. 1, laddove si evidenzia come le particelle 113 e 114 siano adiacenti alle particelle 126 e 127 e non separate dalla antica strada comunale denominata Gurge - Baggiana; sempre dall'osservazione del piano particolareggiato si registra l'opportunità di installare nell'insieme delle particelle oggetto di analisi sino a tre installazioni industriali, corrispondenti ad una superficie coperta pari al 40% di quella disponibile, e con altezza massima non superiore ai 12 m; tali caratteristiche permettono l'installazione di qualunque stabilimento produttivo di tipo industriale anche solo per esigenze di logistica (magazzini); tra le norme attuative del piano particolareggiato di espansione industriale non esiste vincolo circa l'altezza degli impianti industriali, tecnologici o di servizio; ciò consente l'installazione di depositi automatizzati e autoportanti e quindi impreziosisce gli immobili considerevolmente (è bene ricordare che all'interno della zona industriale di Catania sono presenti limiti planovolumetrici all'installazione di impianti industriali a causa dell'estrema vicinanza dell'aeroporto);
- 2) sono pianamente accessibili mediante le vie di comunicazione già esistenti; tale qualità sarà inoltre esaltata dalla realizzazione della viabilità in progetto così come riportato in allegato 2;
- 3) non necessitano di alcun intervento di bonifica o smaltimento apparente e di conseguenza sono suscettibili solo dei lavori di preparazione del fondo per l'installazione di qualunque attività industriale;
- 4) giacciono in adiacenza ad altri stabilimenti (depositi logistici, stabilimenti produttivi) con conseguente garanzia di fattibilità ed economia nella installazione degli impianti di servizio fondamentali (impianti elettrici, impianti idraulici);
- 5) gli immobili di cui alle partt. 126, 127 e 128 hanno la consistenza minima imposta dalle norme attuative del piano particolareggiato di sviluppo industriale (superficie superiore a 10.000 mq);
- 6) sono posti all'interno della zona industriale di Belpasso, nelle immediate vicinanze della zona commerciale di Belpasso e Misterbianco (circa 5 km) e godono di vie di comunicazione dirette per il raggiungimento della zona industriale di Catania (distante non più di 30 km); tale evenienza garantisce che gli immobili abbiano valore anche solo come area per la realizzazione di un polo logistico e di magazzini; quest'ultima attività non richiede particolari investimenti i termini di tecnologia o di manodopera.



Al fine di aggiungere un elemento di ulteriore confronto si evidenzia che all'interno della zona industriale di Catania, il consorzio ASI, che amministra detta zona, fissa il costo unitario dei terreni in 10,0 €/mq e che quest'ultimo, nel caso di compravendita privata, possa aumentare anche di cinque o sei volte. Per le valutazioni sopra riportate ed in considerazione della crescente attività economica del polo commerciale rappresentato dai paesi di Belpasso e Misterbianco, si ritiene che il valore unitario del terreno sia assumibile pari a $c = 40,0$ €/mq. Per quanto concerne la valutazione del fabbricato rurale di cui alla particella 11 del foglio 61, si è ritenuto che questo avesse valore trascurabile rispetto all'insieme ai rimanenti immobili ed in considerazione delle condizioni in cui si trova. In tabella 6 è riportata la stima analitica di tutte gli immobili eseguiti.

Pos	Dati catastali			Estensione			Estensione	Valore unitario	Valore stimato
	Foglio	Particella	Ubicazione	ha	are	ca	m ²	€/mq	€
1	25	25	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	22	77	2.277	5,96	13.570,92
2	25	26	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	61	11	6.111	5,96	36.421,56
3	61	11	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	0	64	64	-	-
4	61	113	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	15	80	1.580	40,00	63.200,00
5	61	114	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	11	65	1.165	40,00	46.600,00
6	61	126	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	30	95	13.095	40,00	523.800,00
7	61	127	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	59	26	15.926	40,00	637.040,00
8	61	128	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	4	20	10.420	40,00	416.800,00
9						tot	50.638	tot	1.737.432,48

Tabella 6 Stima analitica degli immobili eseguiti.

Al fine di valutare l'opportunità di vendere gli immobili suddetti singolarmente oppure in modo accorpato ed in ogni caso in modo da assicurare piena usufruibilità, in tabella 7 si riporta un piano di vendita tenendo in considerazione le informazioni dedotte dal piano particolareggiato riportato in allegato 2 e le dimensioni e morfologia degli immobili.

Piano di vendita	Pos	Dati catastali			Estensione			Estensione	Valore unitario	Valore stimato
		Foglio	Part.	Ubicazione	ha	are	ca	m ²	€/mq	€
primo lotto	1	25	25	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	22	77	2.277	5,96	13.570,92
	2	25	26	Belpasso contrada Piscitello o Piano Lisi	0	61	11	6.111	5,96	36.421,56
							tot	8.388	tot	49.992,48
secondo lotto	3	61	11	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	0	64	64	0,00	0,00
	4	61	113	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	15	80	1.580	40,00	63.200,00
	5	61	114	Belpasso contrada Sciare Vignale	0	11	65	1.165	40,00	46.600,00
	6	61	126	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	30	95	13.095	40,00	523.800,00
	7	61	127	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	59	26	15.926	40,00	637.040,00
							tot	31.830	tot	1.270.640,00
terzo lotto	8	61	128	Belpasso contrada Sciare Vignale	1	4	20	10.420	40,00	416.800,00

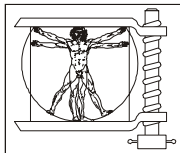


Tabella 7 Piano di vendita

tot	10.420	tot	416.800,00
-----	--------	-----	------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quesito 7

I rilievi fotografici degli immobili oggetto di stima, data la loro natura, appaiono poco significativi. Si ritiene sufficiente la produzione delle fotografie satellitari riportata in Fig.1 e 2. In ogni caso se l'illustrissimo Giudice lo voglia, le immagini dei fondi ispezionati saranno prodotte integralmente.

Quesito 8

In base al DPR 26/10/72 n° 633 art. 2, il trasferimento dei beni è soggetto al pagamento dell'I.V.A. pari al 10%. Tra gli immobili stimati non vi sono alloggi.

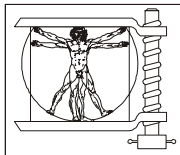
Quesito 9

Ad oggi non appare applicabile l'imposta invim.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conclusioni

Sulla scorta della documentazione agli atti ed in base all'attività peritale svolta lo scrivente conclude come segue:

- 1) gli immobili oggetto di pignoramento sono conformi ai dati catastali, sono di piena proprietà del debitore e la continuità delle trascrizioni appare verificata nel ventennio precedente (per più analitiche informazioni vedasi le Tabb. 1, 2-4);
- 2) sugli immobili oggetto di valutazione gravano iscrizioni pregiudizievoli come riportato in Tab. 3;
- 3) gli immobili sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia;
- 4) i beni pignorati appaiono liberi non occupati dal debitore o da altri;
- 5) il contenuto informativo relativo agli immobili pignorati utile alla immediata percezione di un interesse all'acquisto è analiticamente riportato in Tab. 5;
- 6) sono stati valutati tutti gli immobili oggetto di pignoramento; il valore totale di tali immobili si stima pari a circa € 1.740.000,00 (unmilionesettecentoquarantamila/00 Euro); il valore di ciascun immobile è analiticamente riportato in Tab. 6; in Tab. 7 è riportato il piano di vendita elaborato in modo da rispettare le norme attuative del piano particolareggiato di sviluppo industriale della zona industriale di Belpasso ed al fine di massimizzarne il valore;
- 7) il trasferimento dei beni pignorati, in base al DPR 26/10/72 n° 633 art. 2, è soggetto al pagamento dell'I.V.A. pari al 10%;
- 8) non appare applicabile l'imposta invim.

Lo scrivente, nella speranza di avere esaurito la consulenza tecnica relativa ai quesiti proposti dal Giudice dott.ssa Sammartino, rimane disponibile per qualunque ulteriore chiarimento.

La presente relazione è integrata dai seguenti allegati:

- Allegato 1: Comunicazioni formali con la parte esecutata.
Allegato 2: Piano particolareggiato di espansione industriale del Comune di Belpasso.
Allegato 3: Planimetrie catastali e stralcio del piano regolatore di Belpasso.

Riferimenti bibliografici

- [1] Francesco Turco – “Principi generali di progettazione degli impianti industriali” – 1990 Hoepli Milano
[2] Damiano Castello – “Stima degli immobili” Dario Flaccovio Editore
[3] Colombo “Il manuale dell’Ingegnere” 1997 ed. Hoepli

Catania 15/02/2006

In Fede,
Ing. Diego D’Urso