

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Dall'atto esecutivo di pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 12964/9657 presentazione del 07/10/2008, atto giudiziario del 11/09/2008 nr. rep.931/2008 l'immobile sottoposto ad esecuzione forzata viene descritto come "lotto edificabile sito in Mazzarino (CL), c/da Fiorentino-Tonalonga foglio 73 p.lle 929 - 868 - 865".

Dalla ricerca per soggetto effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta l'immobile è invece così indicato in catasto terreni (all.2):

Comune	Catasto	Foglio	P.lla	Consistenza	Qualità
Mazzarino	Terreni	73	964	00.11.60	Ente Urbano
			865	00.00.61	Vigneto

Dall'esame delle visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta risulta quanto segue:

la particella 929 del foglio 73 è stata soppressa per presentazione del tipo mappale del 06/03/2007 n.20133 in atti dal 06/03/2007 (prot. n. CL0020133), originando la p.lla 965.

la particella 868 del foglio 73 è stata soppressa per presentazione del medesimo tipo mappale ( T.M. del 06/03/2007 n.20133 in atti dal 06/03/2007 (prot. n. CL0020133)).

Con questo atto di aggiornamento la particella 965 viene soppressa dando origine alla p.lla 964 a cui è stata unificata la p.lla 868.

Il tipo mappale presentato con procedura PREGEO è un atto di aggiornamento geometrico finalizzato all'inserimento della sagoma di un fabbricato nel foglio di mappa del comune di appartenenza attraverso il rilievo di punti fiduciali. Per completare il censimento dell'immobile si devono depositare le planimetrie presso l'Agenzia del Territorio (eseguendo la procedura DOCFA)

La superficie catastale del bene oggetto del procedimento è di ha 00.12.21

Pertinenze

Nord: foglio 73 particella 941 e prolungamento Viale della Resistenza

Est: foglio 73 particella 933 e 904

Sud: foglio 73 particelle 904 e 903

Ovest: foglio 73 particella 903 e prolungamento Viale della Resistenza

Intestatari

Foglio 73 particella 964:

[REDACTED]  
nella qualità di proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

Foglio 73 particella 865:

[REDACTED]  
nella qualità di proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà.

## 2. CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile, oggetto del pignoramento, ricade nella zona edificabile "C" del Piano Particolareggiato di espansione n° 7 del Comune di Mazzarino, realizzato con concessione edilizia n°94 del 13/09/2004 Prat. n.5402/bis, (all. 3).

Tale immobile è tuttavia difforme dal progetto approvato, dal sopralluogo effettuato è emerso che al piano primo le verande previste in progetto non sono state realizzate, al piano seminterrato l'area indicata in planimetria per la riserva idrica è diventata superficie utile. Tali abusi hanno causato un aumento della cubatura rispetto al progetto originale (all. 4), così come si evince dal confronto con le planimetrie allegate (all. 5). L'abuso commesso è conforme allo strumento urbanistico vigente e non altera la superficie coperta ma comporta un aumento della volumetria e un aumento della superficie utile.

Disponendo il fondo di edificabilità residua, la concessione edilizia in sanatoria è ottenibile attraverso l'art. 13 della Legge 28.02.1987 n.45, (non è ipotizzabile utilizzare altri strumenti urbanistici in quanto sono trascorsi più di 3 anni dalla concessione edilizia originaria).

L'art. 13 prevede al comma 4 che "per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione".

Catastalmente l'immobile risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, al cosiddetto "Catasto terreni" con presentazione del Tipo Mappale del 06/03/2007 n.20133 in atti dal 06/03/2007 (prot. n. CL0020133), per completare l'accatastamento (censimento al "Catasto Urbano") occorre depositare le planimetrie del fabbricato ed indicare gli estremi della relativa concessione edilizia

Nella fattispecie mancando la conformità urbanistica (concessione edilizia in sanatoria) non è possibile completare l'accatastamento del fabbricato.

### 3. STATO DI POSSESSO

Attualmente l'immobile, pur non avendo l'agibilità, è dato in locazione alla ditta [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] nella persona del suo Amministratore Unico [REDACTED]

Il contratto di affitto, (all. 6) regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta il 18/04/2007 al n°1287 ha una durata (punto 2) di anni sei dal 15/04/2007 al 15/04/2013, con rinnovo tacito se non disdetto dalle parti (punto 3), e con canone di affitto pari ad € 1.000,00 mensili (punto 5).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2 Iscrizioni:

nota di iscrizione per ipoteca volontaria, concessa a garanzia di mutuo per un capitale di € 500.000,00, a favore della MPS Banca per l'impresa con sede a Firenze – contro – [REDACTED] / [REDACTED] e [REDACTED]

qualità di proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà; Atto notarile pubblico del 24/02/2005 num. rep. 63769/20587, nota di iscrizione nn. 3339/926 presentazione 27 del 11/03/2005.

4.3 Trascrizioni:

pignoramento derivante da atto giudiziario a favore della MPS Capital Services S.p.a. – contro – [REDACTED] il [REDACTED]

[REDACTED], nella qualità di proprietari per 1/2 ciascuno della piena proprietà, atto di pignoramento immobiliare del 11/09/2009 nn. rep. 931/2008 trascritto il 07/10/2208 ai nn. 12964/9657.

4.4 Altri oneri:

nessuno.

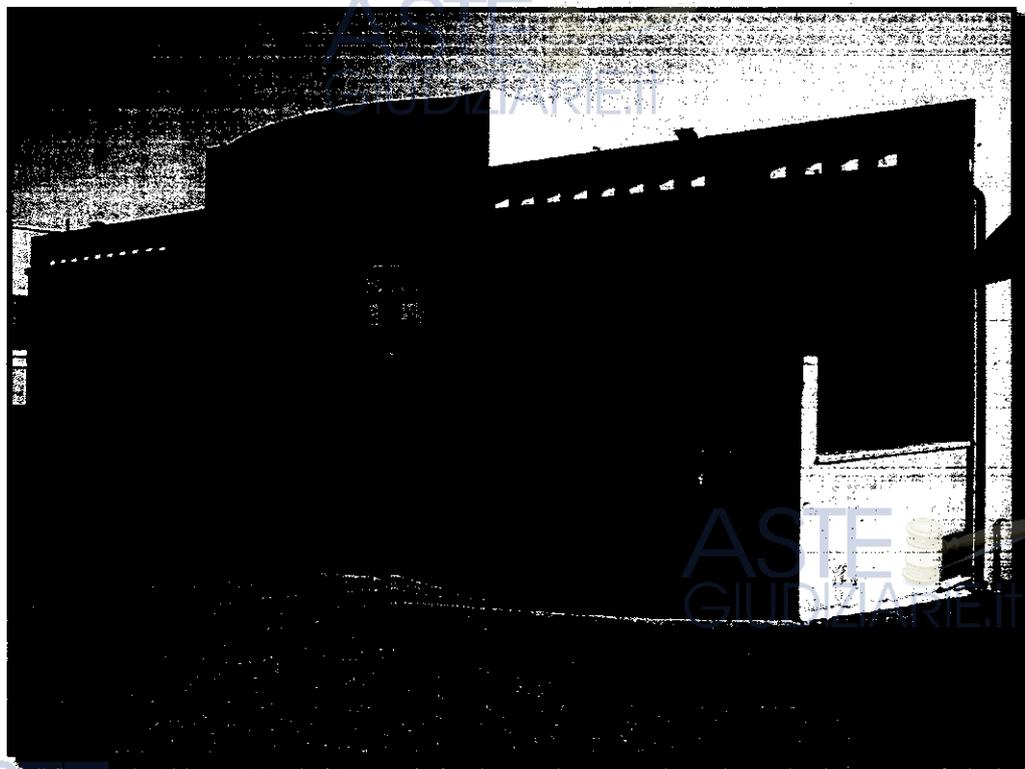
Foglio 73 particella 868 soppressa ed unificata alla 964:

[REDACTED] nella qualità di proprietari per 1/2 ciascuno. L'immobile acquistato in regime di comunione legale dei beni con atto del 10/09/03 da [REDACTED] ia, [REDACTED] ger [REDACTED] gi e [REDACTED] e vendono le quote di loro proprietà, rep.19193 atto trascritto il 19/09/03 ai nn.12867/11063.

## 6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è ubicato a Mazzarino (CL) in contrada Tonalonga, strada provinciale Mazzarino -Gela - Riesi, indicata oggi come prolungamento del Viale della Resistenza; è un fabbricato costituito da due piani fuoriterra di cui uno seminterrato, il piano primo è destinato ad attività commerciali, il seminterrato a deposito/magazzino.

L'intelaiatura portante è realizzata in cls, le tamponature esterne sono realizzate in cemento armato nelle parti in contatto diretto con il terreno (seminterrato), con blocchi di tufo di Sabucina nelle parti esterne di muratura, i tramezzi sono in mattoni di laterizio forato, il collegamento tra i due corpi avviene a mezzo di una scala interna e di un ascensore.



Prospetto principale



Ingresso piano terra



Piano terra



Ingresso seminterrato



Seminterrato

## 5. PRECEDENTI ED ATTUALI PROPRIETARI

### 5.1 Precedenti proprietari

Foglio 73 particella 964 derivante dalla p.lla 965 originata per soppressione dalla p.lla 929 (ex 867):

[REDACTED] nata a [REDACTED] con diritto di proprietà per un 1/2 ciascuno, proveniente da successione testamentaria causa morte di [REDACTED] o nato a [REDACTED] apertasi il [REDACTED], trascritta il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] con atto di accettazione de [REDACTED].  
Pervenuta al [REDACTED] per successione testamentaria causa morte di [REDACTED] il [REDACTED] apertasi il 26/07/87, trascritta il 08/07/06 ai nn. 13034/7981. Stessa provenienza ha la particella 865 del foglio 73.

Foglio 73 particella 868, come già descritto, soppressa ed unificata alla 964:

[REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria in quota di 3/5 di nuda proprietà; [REDACTED] proprietario in quota di 1/5 di nuda proprietà; [REDACTED] proprietario in quota di 1/5 di nuda proprietà; [REDACTED] usufruttuaria per l'intera proprietà.

Pervenuta a [REDACTED] a con atto di divisione del 11/11/02 nn. 141094/8108, trascritto il 23/11/02 ai nn. 11777/10171 originato da testamento olografo del 07/06/2001 voltura n. 6194.1/2002 in atti dal 06/02/02 (prot. n. 15480) rep. 70880. Successione aperta causa morte di [REDACTED] nato a Mazzarino [REDACTED].

### 5.2 Attuali proprietari

[ Foglio 73 particella 964 derivante dalla p.lla 965 originata per soppressione dalla p.lla 929 (ex 867) e foglio 76 particella 865: ]

[REDACTED] nella qualità di proprietari per 1/2 ciascuno. L'immobile acquistato in regime di comunione legale dei beni con atto del 04/04/02 da [REDACTED] rep. n. 204704, trascritto il 23/04/02 nn. 3670/3181.

L'accesso avviene direttamente dalla SP pertanto ha una buona visibilità anche dalla strada (caratteristica importante per la destinazione del bene).

La pavimentazione del pianoterra è realizzata con piastrelle di ceramica e lastre di marmo, la rifinitura delle pareti è in tonachina, il locale è dotato di servizi igienici a norma, la climatizzazione avviene tramite condizionatore d'aria con funzione anche di pompa di calore. La pavimentazione del locale seminterrato è in battuto di cemento, le pareti sono allo stato grezzo di cemento ed è dotato dei servizi igienici.

## 7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI

### 7.1. Fonti di informazione

Catasto di Caltanissetta, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta, ufficio tecnico di Mazzarino, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Mazzarino.

### 7.2. Valutazione delle superfici

La superficie catastale è di ha 00.12.21, la superficie del piano terra è di mq 450,00 con altezza mt 3,30, il seminterrato ha superficie 690,00 con altezza mt 4,50. Il lotto ha inoltre un volume edificatorio residuo di circa 1.000 mq.

## 8. CRITERIO DI STIMA

La disciplina estimativa si adatta ai beni da valutare ed assume spigolature variabili da caso a caso. I beni immobili sono, dopotutto, dotati di specifica individualità, ognuno possiede caratteristiche uniche. Per poter adottare dei criteri valutativi il più oggettivi possibile, occorre effettuare delle generalizzazioni in modo da restringere il campo di analisi.

Il criterio di stima è il procedimento attraverso il quale determinare il valore di un immobile. I criteri sono classificabili in due categorie:

procedimenti diretti o sintetici;

procedimenti indiretti o analitici.

In ogni categoria si possono ascrivere diversi metodi; nel caso in esame, si utilizzeranno entrambi e, più precisamente, il metodo per confronto dei valori unitari (sintetico) ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (analitico).

La media aritmetica dei due valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Il metodo per confronto dei valori unitari (sintetico) si basa sulla conoscenza di un elevato numero di valori unitari di beni simili a quello in oggetto. Solitamente per i beni immobili si assume, come parametro, il prezzo per mq di superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita immobiliare analoghi a quello oggetto della presente stima.

La superficie commerciale è la superficie calpestabile, compreso il 100% della superficie occupata dai muri divisorii non portanti e dal 50% della superficie delle pareti portanti interne ed esterne, a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, ridotte in funzione di coefficienti variabili in funzione della tipologia e della posizione geografica dell'immobile da stimare.

Attraverso il metodo per capitalizzazione del reddito, il valore dell'immobile si ottiene per capitalizzazione del reddito medio annuo prodotto dall'immobile, quest'ultimo è dato dalla media degli affitti applicati per beni simili.

## 9. VALORE DELL'IMMOBILE

### 9.1 Metodo per confronto dei valori unitari (stima sintetica)

Da indagini eseguite presso operatori immobiliari della zona e da conoscenze proprie del mercato immobiliare, il prezzo medio di compravendita di locali adibiti ad uso commerciale simili all'oggetto di stima è di € 900,00 al mq di superficie commerciale. Probabile valore di mercato del locale commerciale (piano terra) = sup. commerciale\*€/mq = mq 450,00 \* € 900,00 mq = € 405.000,00 (€ quattrocentocinquemila/00).

Il prezzo medio di compravendita di locali adibiti ad uso deposito/magazzino simili all'oggetto di stima è di € 600,00 al mq di superficie commerciale.

Probabile valore di mercato del locale deposito/magazzino (piano seminterrato) =  
= sup. commerciale\*€/mq = mq 690,00 \* € 600,00 mq =  
= € 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00)

**Probabile valore di mercato dell'immobile =  
= € 819.000,00 (€ ottocenodiciannovemila/00)**

### 9.2 Metodo per capitalizzazione dei redditi (stima analitica)

Da indagini eseguite presso operatori immobiliari della zona e da conoscenze proprie del mercato immobiliare il canone di affitto lordo mensile per locali simili ammonta ad € 2.300,00 mensili.

12

Reddito lordo annuo del piano terra € 27.600,00 a cui detrarre le spese padronali (manutenzione ordinaria, imposte e tasse, ICI, perdite di fitto) che si possono quantificare forfettariamente pari al 15%; pertanto avremo un Reddito netto annuo pari ad € 23.460,00. Il tasso di capitalizzazione stimato è pari al 3,0%

**Probabile valore di mercato dell'immobile:**

Reddito netto annuo/3,0% = € 23.460,00/3,0% =  
= € 782.000,00 (€ settecentottantaduemila/00)

9.3 Probabile valore di mercato dell'immobile

Il valore ottenuto utilizzando la stima sintetica V.s.s. = € 819.000,00, mentre con il metodo analitico il valore V.s.a. = € 782.000,00; la differenza tra i due valori, pari ad € 37.000,00, è compreso tra i valori di tolleranza consentiti del 10 - 15% di scarto. Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato è pari alla media aritmetica dei probabili valori di mercato ricavati con i due metodi di stima (sintetico ed analitico), pertanto avremo:

Probabile valore di mercato = V.s.s. - V.s.a. = (€ 819.000,00 + € 782.000,00)/2 = € 800.500,00 (€ ottocentomila cinquecento/00)

A questo valore andranno dedotti gli oneri da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché gli onorari per consulenza tecnica; il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pertanto pari ad € 750.000,00 (settecentocinquantamila/00)

## 10. ASSOGGETTAMENTO IVA

Relativamente all'assoggettamento al pagamento dell'IVA, non trattandosi di cessione di beni nell'esercizio d'impresa, il trasferimento dei suddetti non è soggetto al pagamento di tale imposta.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it