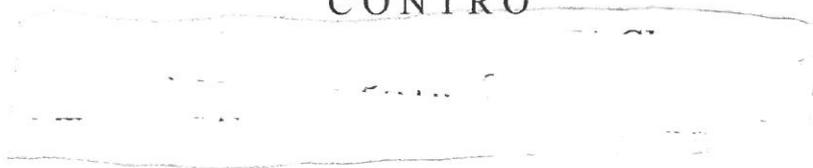


**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
**SEZIONE ESECUZIONI**



OGGETTO: ESECUZ. IMMOBILIARE N. 177/93 PROMOSSA  
DAL BANCO DI SICILIA S.P.A.  
CONTRO

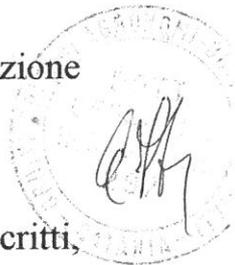


**GENERALITA'** - Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, iscritto all'ordine professionale della Provincia di Catania e distinto con il n. 297 ed inserito tra i consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Caltagirone in Via Discesa S. Agata 17, è stato nominato C.T.U. in sede di udienza de 24.01.2001. Prestato il Giuramento promissorio, nella stessa udienza, ed accettato l'incarico, dava corso alle operazioni tecniche il giorno 10.01.2001, previo avviso Raccomandata alle parti esegutate ed al legale per la parte procedente. Dette operazioni sono proseguite con i sopralluoghi del 15.02.2001; 13.03.2001 e conclusi il 22.03.2001. Come si evince, dagli allegati verbali, ai suddetti sopralluoghi hanno assistito: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ madre della  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

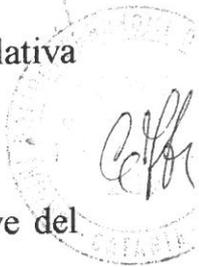
**OGGETTO DEL MANDATO** – Provveda il consulente d'ufficio a:

- 1) Descrivere i beni oggetto del pignoramento escludendo dalla stima quelli di \_\_\_\_\_ anche con rilievi grafici e fotografici, sia interni che esterni, ad individuare catastalmente i beni indicando con tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale.
- 2) Verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, specificando se in comproprietà o meno, accertare l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e precisando se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione mancante.
- 3) Accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione.
- 4) Valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascun con la propria individuazione catastale.
- 5) Riferire sulla possibilità, di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà.
- 6) Precipare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (sul secondo caso a



quale titolo) indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali.

- 7) In caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale concessione edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28.02.1985 N. 47.
- 8) A predisporre, ove occorra, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati.
- 9) Nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.E.C.U. ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia.
- 10) A produrre, oltre alla eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell'art. 41 e il certificato di destinazione di cui all'art. 18 della legge n. 47 del 1985, ove rilevi difformità tra quello in atti e la situazione di fatto.
- 11) A fornire all'Ufficio gli elementi necessari per potere compilare la denuncia ai fini I.N.V.I.M. ed a produrre gli estratti attuali di partita, precisando, altresì, l'anno di provenienza.
- 12) In caso di più lotti al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi è l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la



redazione dell'ordinanza di vendita.

13) Predisporre la minuta della domanda di voltura.

14) Predisporre infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultante dall'Ufficio del Territorio.





**BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO:**

**A) DI PROPRIETA' A**

- Appezamento di terreno di mq. 921, sito nel Comune di S. Cono C.da "Piana" riportato al Catasto alla partita 956 Foglio 6 di S. Cono e particella 950 stesso foglio dove insiste un Fabbricato. Detto lotto confina a Nord e a Sud con proprietà Belvedere e ad Est con la Via da denominare ed a Ovest con proprietà Rindone.
- Fondo rustico ubicato nel territorio di Mazzarino C.da Rigiulfo, esteso Ha. 4.95.60 riportato al Catasto alla partita 14295 Foglio 153 di Mazzarino, particella 149.



8

**B) DI PROPRIETA' A**

**IN RAGIONE DI 1/2 CASCUNO:**

- Appezamento di terreno sito nel Comune di S. Cono C.da Piana esteso are 36,01 riportato al Catasto alla partita 1763 Foglio 6 di S. Cono part. 205 e 206. Detto immobile è pervenuto per atto rogato dal Notaio Montemagno il 17.03.1987 trascritto il 07.04.1987 ai nn. 13461/10450.

**C) DI PROPRIETA'**

**RAGIONE DI 1/4 CASCUNO:**

- Appartamento di mq. 120 circa sito in S. Cono, via Petroselli n. 2, piano 1<sup>^</sup> interno 1<sup>^</sup>, composto da due vani, salone, accessori e vano terrano adibito a garage di mq. 28 circa; riportati alla partita 1703 Foglio 6 di S. Cono particelle 612/7 e 612/3.



10

**D) DI PROPRIETA'**

**CASCUNO:**

- Appezamento di terreno di mq. 250 sito nel territorio di S. Cono C.da Piana riportato al Catasto alla partita 315 Foglio 6 di S. Cono part. 712 (ex 203/b).
- Appezamento di terreno esteso are 32,20 sito nel territorio di S. Cono C.da "Piana" riportato al Catasto alla partita 2908 Foglio 6 di S. Cono particelle 468 e 469.

**F) DI PROPRIETA'**

- Appezamento di terreno in agro di Mazzarino C.da Finocchio esteso Ha. 0.80.40 confinante con proprietà Chiarelli Ignazio, Spitala Angelo, strada vicinale e Saia. Il suddetto appezzamento è riportato al Catasto alla partita 4250 Foglio 159 di Mazzarino part. 10.



11

**E) DI PROPRIETA'**

- Appartamento sito in S. Cono Via Vitt. Emanuele, 117 e 119 composto da un seminterrato, da un piano terra e da un primo piano e per complessivi sette vani oltre cucina, due bagni, sottotetto, garage, cantina e deposito esteso mq. 110,90. Il tutto confinante ad Est con Via Vitt. Emanuele, a Sud con proprietà D'Angelo Cono, a Ovest con Via Conciliazione e a Nord con Patri Concetta. L'immobile è riportato al N.C.E.U. alla partita 628 Foglio 4 di S. Cono, particella 332 Sub. 1 p.t. cat. A/4 cl. 1 di vani 3,5 con la Rendita Catastale di L. 105.000.



**G) DI PROPRIETA'**

- Appezamento di terreno con annesso fabbricato sito nel territorio di Mazzarino C.da S. Cono Sottano esteso Ha. 1.45.30 riportato alla partita 12828 Foglio 107 part. 8 confinante con terre di Pisano Gaetano, Guarnaccia Giuseppe, Alessandro Antonino e stradella. Viene precisato che il fabbricato annesso anche se non censito in catasto è stato realizzato con concessione edilizia N. 224 del 30.12.1975 Pratica Edilizia N. 2950.
- 1/8 dell'appartamento sito in S. Cono Via Crispi 16, composto da 4 vani per mq. 110 censito al N.C.E.U. alla partita 511 Foglio 4 di S. Cono partita 731 di vani 5 pervenuto per successione di morte di Milano Angelo denuncia n. 7 vol. 412 del 05.02.1977 n. 4527/4002.



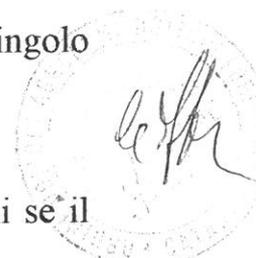
## METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI –

Al fine di una obiettiva ed equa valutazione di ogni singolo bene, per ottenere un valore prossimo al mercato attuale, sarà seguito un procedimento di stima “sintetico-comparativo”. Tale procedimento permette l’inserimento, di ogni singolo bene, in una scala di prezzi noti che hanno trovato riscontro, per beni simili, e che presentano affini caratteristiche.

La suddetta scala di prezzi fa riferimento non solo al mercato locale, ma anche alla media degli operatori economici che operano sulla piazza ove il singolo bene è posto.

Il relativo valore ottenuto sarà oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni se il bene da valutare non dovesse trovare precisa collocazione, per le sue peculiarità specifiche, che si concretizzano nelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche o eventuali comodi. Pertanto, ogni singolo bene, sarà oggetto di attenzione per la sua posizione, per la sua disposizione, per la sua funzionalità, per la distanza dal centro abitato, per l’accessibilità, per la panoramicità e per i servizi di facile viabilità, oltre alla eventuale elettrificazione e dotazione di infrastrutture rispondenti e funzionali.

Nota particolare sarà quella della rispondenza in riferimento allo strumento urbanistico vigente, e, ai fini fiscali: la posizione catastale.



**A) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PROPRIETA' DI**

Si premette che non vengono né valutati né riportati i beni immobili di proprietà . . . . . osi come da mandato ricevuto.

Detti beni sono stati indicati nell'atto di pignoramento con la lettera "A" e fanno parte di altra procedura fallimentare non definita.







(Allegato 1).

Si precisa che nella particella 206 esiste una tettoia per la vendita di materiale edile. Detto stabile è stato realizzato senza concessione edilizia e risulta non accatastato. Il relativo rilievo (foto B) viene riportato nella tavola N. 2. Detto immobile non è, in atto, sanabile.

L'indirizzo colturale attuale dell'appezzamento è seminativo incolto.

La giacitura del suolo agrario è pianeggiante con una buona struttura umifera-argillosa dove, può, facilmente ristagnare l'acqua e quindi rendere lo stesso suolo acquitrinoso.

Detto immobile è pervenuto agli attuali intestatari per atto del 17.03.1987 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, trascritto il 07.04.1987 ai nn. 13461/10450 da potere di Gerbino Cono Gesualdo nato a S. Cono il 18.10.1903 (Allegato 4).

I confini dell'appezzamento sono: Balbo Giuseppa; Palidda Giuseppe con trazzera e lavinaio ed in atto dopo il frazionamento, con Amodeo Vincenzo; Morello Cono, lavinaio e strada comunale. Il valore dichiarato è stato di L. 3.000.000. L'immobile risulta ubicato in zona agricola così come da vigente piano regolatore con indice di edificazione di m.c. 0,03/mq. con la formazione di lotto minimo di mq. 4.400. (Allegato 5). In considerazione della esigua superficie particellare non è possibile alcun frazionamento. (Allegato A).

**VALORE DELL'IMMOBILE** – Considerata la superficie delle particelle: 205-206 e 634 di mq.  $(631 + 1.994 + 9) = \text{mq. } 2.634$ .

A detta superficie di mq. 2.634 bisogna sottrarre mq. 404 per servitù di passaggio in favore del Comune di S. Cono. La superficie da stimare sarà quindi di mq. 2.230  $(2.634 - 404) = \text{mq. } 2.230$ . A ciò bisogna sottrarre la superficie di mq. 504 occupata dalla tettoia ottenendo, così, una superficie di mq. 1.726  $(2.230 - 504)$ . Pertanto si ha:

- valore tettoia a corpo L. 1.000.000

- suolo agricolo:

mq. 1.726 a L. 10.000 =  $\frac{\text{L. } 17.260.000}{\text{L. } 18.260.000}$

1/2 di detto valore, pari a L.9.130.000 è da attribuire a

( attuale eseguita.

**CALCOLO DELL'I.N.V.I.M.** – Valore iniziale dichiarato per l'intero bene: L. 3.000.000 di cui 1/2 da attribuire a

Valore stimato di 1/2 dell'intero bene: L. 9.130.000

Incremento valore:

$\text{L.}(9.130.000 - 1.500.000) = \text{L. } 7.630.000$  che rappresenta l'incremento valore.

$\text{L. } 7.630.000 \times 5\% = \text{L. } 361.150$  che rappresenta l'I.N.V.I.M.



C) PROPRIETA' DI ~~ANTONIO INCARBONE E TAINI CARMELA IN~~

- FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE SITO IN S. CONO -  
VIA PETROSELLI N. 2 -

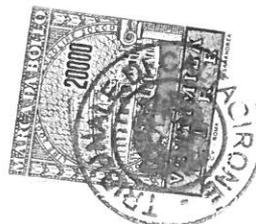
Lo stabile riportato al Catasto Edilizio Urbano alla partita ~~1600~~383 comprendente le particelle 612 Sub./3 – 612 Sub. 7 (Allegato 6) è pervenuto, ai venditori, per atto del 12.09.1985 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno e trascritto il 04.10.1985 ai nn. 34216/26841.

Detto immobile è stato venduto agli attuali proprietari con atto rogato il 25.03.1991 dal Notaio Pafumi il cui titolo si allega alla presente con relativo certificato catastale e planimetria (Allegato 7 - 8)

Detto immobile non viene preso in considerazione perché venduto prima dell'atto di pignoramento.







24.05.1985 Pratica Edilizia 3/84 rilasciata ad .....

Detta concessione edilizia è stata motivata dalla Commissione edilizia di S. Cono per “mancanza di zona artigianale” e che la destinazione della costruzione venga utilizzata per deposito, per attrezzi e per materiale Edile. (Allegato 11).

Lo stabile ha le seguenti dimensioni: ml. 10,00 x 25,00 = mq. 250;

l'altezza è pari a ml. 4,50. La struttura risulta in cemento armato con tampognatura in blocchetti di tufo arenario e malta cementizia; il solaio è curvato per la presenza di lastre ondulate che fungono da copertura.

All'interno del fabbricato esiste un box per il servizio igienico. La porta di accesso è ampia formata da quattro ante. Inoltre, lo stesso stabile è dotato di finestre rettangolari per la illuminazione, con telaio in ferro e vetri. Il pavimento è formato in gettata di cemento allo stato rustico.

Non esistono intonaci né esterni né interni.

Per le caratteristiche sopra descritte, lo stabile è indivisibile. E' possibile la vendita dell'immobile così come sopra descritto.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE** – Il valore dell'immobile si stima in lire 230.000 al mq. per un complessivo valore di lire 57.500.000. A detto valore bisogna sottrarre la quota spettante ad

... pari ad 1/4 e quindi L. 14.375.000. Pertanto, il  
valore dell'immobile va ridimensionato in lire 43.125.000

Detto immobile è pervenuto agli attuali intestatari per atto di vendita  
rogato dal Notaio Montemagno del 23.12.1986 (Allegato 12) trascritto  
il 20.01.1987 ai nn. 2698/2190 a favore di

... a pervenuto da potere di Balbo Cono nato a S. Cono il  
04.10.1900 al quale pervenne per atto di divisione in Notaio Romeo del  
07.10.1971 trascritto il 21.10.1971 ai nn. 38096/31062.

La suddetta particella 712 ricade in zona agricola con indice di  
edificazione mc. 0,03/mq. su lotto minimo di mq. 4.400 in base al  
vigente piano regolatore del Comune di S. Cono.

Il valore dichiarato è stato L. 185.000.



**CALCOLO DELL'I.N.V.I.M.** – Considerato che il valore iniziale del  
bene è stato dichiarato L. 185.000, la quota di 1/4 di spettanza di  
Amedeo Vincenzo è pari a L. 46.250, pertanto, il valore iniziale viene  
ridimensionato in L.138.750.

Considerato che il valore attuale della costruzione realizzata al netto  
della quota spettante ad ... pari a L. 43.125.000, si  
ha:

$$L. (43.125.000 - 46.250) = L. 43.078.750;$$

L. 43.078.750 – 25% per spese = L. 10.769.689

Pertanto, si ha:

L. (43.078.750 – 10.769.689) = L. 32.309.061 che rappresenta

l'incremento del valore.

L. 32.309.061 x 5% = L. 1.615.453 che rappresenta l'I.N.V.I.M.



**E) PRORIETA'**

**- APPARTAMENTO SITO IN S. CONO VIA VITT. EMANUELE  
N. 117/119 -**

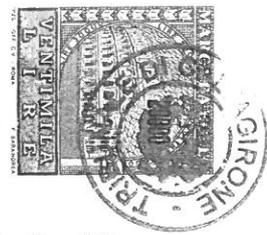
L'immobile risulta composto da un piano seminterrato che rispetto alla Via Conciliazione risulta Piano terra, e da un primo piano, che rispetto alla Via Vittorio Emanuele risulta allo stesso livello di quest'ultima Via.

In atto, l'intero immobile risulta libero in quanto i proprietari sono emigrati in Germania.

I confini dello stabile sono: Via Vitt. Emanuele ad Est, proprietà D'Angelo Cono a Sud, Via Conciliazione ad Ovest e con proprietà Patri Concetta a Nord.

Catastalmente l'immobile è riportato al N.C.E.U. alla partita 628 Foglio 4 di S. Cono comprendente la particella 332 Sub 1 cat. A/4 cl. 1<sup>^</sup> consistenza 3,5 vani con la Rendita Catastale di L. 105.000. (Allegato 13).

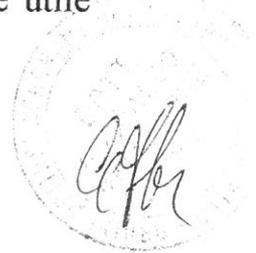
La ditta intestataria è la seguente: I  
a S. Cono il 12.05.1940 proprietaria per 1/4 e Mi' nato a  
S. Cono il 25.05.1931 proprietario per 3/4. La planimetria catastale  
richiesta (Allegato 14) si presenta notevolmente disforme dallo stato



attuale in cui si trova l'immobile. Infatti, il rilievo eseguito viene riportato nella tavola (Allegato 15) che pone in evidenza una totale ristrutturazione e divisione interna dell'intero stabile. Lo stesso immobile si compone:

Piano terra posto sulla Via Conciliazione risulta composto da 4 vani in pessime condizioni sia dal punto di vista statico e sia dal punto di vista igienico. Si ritiene che detti vani abbiano avuto funzione di deposito di materiale edile e non sono stati mai mantenuti. L'intero piano terra ha una superficie convenzionale di mq. 105,75 mentre la superficie utile netta risulta così composta:

Vano "A" : m. $(5,70 + 5,50)/2 \times 4,60 =$ mq.	25,76
Vano "B" : m. $(4,40 + 4,20)/2 \times 5,20 =$ mq.	22,36
Vano "C" : m. $(4,80 + 4,00)/2 \times 2,60 =$ mq.	11,88
Vano "D" : m. $(5,50 + 5,00)/2 \times 2,70 =$ mq.	<u>14,17</u>
Totale superficie netta    mq.	<b>74,17</b>



E' da evidenziare che detti vani mancano di pavimenti e di intonaco interno. Inoltre, non godono di molta luce ad eccezione di quella che entra quando viene aperta la porta principale.

A mezzo di una scala interna i suddetti vani terrani si collegano con i vani che compongono il primo piano il cui ingresso principale si trova

ubicato sulla Via Vittorio Emanuele. Quest'ultimo piano risulta così composto:

La totale superficie convenzionale è di mq. 114,75 e cioè:

$$m. (13,50 + 12,00)/2 \times 9,00 = mq. 114,75$$

La superficie netta utile si ricava:

Vano pranzo:	m. $(5,55 + 5,50)/2 \times 3,75 =$	mq.	20,71
Salotto:	m. $(6,00 \times 1,65) =$	mq.	9,90
Corridoio:	m. $(9,30 \times 1,43) =$	mq.	13,29
Cucina:	m. $(4,00 + 3,40)/2 \times 2,52 =$	mq.	9,32
Studio:	m. $(2,90 \times 3,15) =$	mq.	9,13
Vano bagno:	m. $(1,40 \times 2,50) =$	mq.	3,50
Ballatoio:	m. $1/2 (2,50 \times 0,80) =$	mq.	<u>1,00</u>
Totale superf. Netta 1 <sup>^</sup> Piano		mq.	<b>66,85</b>

Mediante altra scala interna, si arriva al 2<sup>^</sup> Piano la cui superficie complessiva convenzionale è pari a quella del 1<sup>^</sup> Piano ma la disposizione interna risulta così composta:

Camera:	m. $(6,20 + 6,10)/2 \times 3,20 =$	mq.	19,68
Camera:	m. $(6,00 + 5,50)/2 \times 4,65 =$	mq.	26,73
Bagno:	m. $(4,30 \times 1,60) =$	mq.	6,88
Corridoio:	m. $(3,10 \times 1,90) + (2,10 \times 1,15) =$	mq.	8,30

Vano:	m. $(4,30 + 2,30)/2 \times 2,60 =$ mq.	8,58
Camera:	m. $(3,55 + 3,20)/2 \times 2,95 =$ mq.	9,95
Ballatoio:	m. $1/2 (7,15 \times 0,75) =$ mq.	<u>2,68</u>
Totale superf. Netta 2 <sup>^</sup> Piano		mq. <b>82,80</b>

Altra rampa di scala conduce al 3<sup>^</sup> piano composto da un tratto destinato a terrazza e da un tratto destinato a tetto che copre quasi metà dello stabile. Parte di detto tetto è destinato a lavanderia ed a ripostiglio.

La rimanente superficie è destinata a terrazza corrispondente a mq.

48,58: m.  $(6,20 + 5,30)/2 \times$  per 8,45.

Il vano lavanderia è pari a mq. 11,27: m.  $(4,10 \times 2,75)$ .

Il vano ripostiglio è pari a mq. 5,63: m.  $(2,05 \times 2,75)$ .

Si precisa che il vano lavanderia ha un'altezza utile di ml. 2,00 mentre il vano ripostiglio ha un'altezza utile di ml. 1,90.

Lo stabile sopra descritto viene riportato nella foto (Allegato 16) e nella planimetria (Allegato 14).

E' bene evidenziare che esiste una profonda discordanza tra la planimetria catastale e il rilievo attuale dell'immobile (Allegato 15); questa profonda scompagine va riproposta per l'accatastazione e va riproposta ancora per l'avvenuta ristrutturazione dal punto di vista

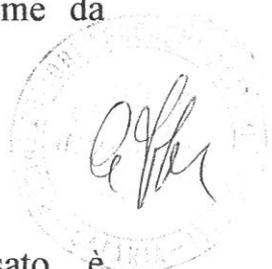


urbanistico. Detto lavoro comporta una presunta spesa di L. 5.000.000 oltre eventuali oneri e costi comunali per il ritardo nella presentazione degli atti progettuali.

L'immobile è pervenuto agli attuali proprietari per atto rogato dal Notaio Romero dell'8.10.1959 Repertorio 5254 trascritto il 21.10.1959 ai nn. 28928/25194. Il valore allora attribuito all'immobile è stato di L. 800.000. Lo stesso immobile, in atto, si presenta in buone condizioni e rifinito a perfetta regola d'arte sia per i pavimenti in marmo e sia per le porte interne tamburate in legno e per il buon intonaco delle pareti interne.

E' possibile la divisione del suddetto immobile separando la parte dei vani terrani con ingresso dalla Via Conciliazione e l'appartamento la cui entrata è posizionata sulla Via Vitt. Emanuele così come da prospetto riprodotto con le foto "C" e "D".

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE** – Come già precisato, è possibile eseguire una divisione tra la parte dei vani terrani con ingresso dalla Via Conciliazione e quelli con ingresso dalla Via Vitt. Emanuele. Considerato che i vani terrani della Via Conciliazione possono essere utilizzati solo per deposito e che la corrispondente superficie utile netta è di mq. 74,17, il suo valore attuale di mercato è





pari a L. 37.000.000 cioè L. 500.000 al mq. Ciò deriva anche per la ragioni tecniche piuttosto precarie già evidenziate.

I vani abitativi con ingresso dalla Via Vitt. Emanuele per una totale superficie utile netta di mq. 166,55 (66,85 + 82,80 + 11,27 + 5,63), per l'ottimo stato in cui si trovano e per la buona e funzionalità disposizione interna hanno un valore attuale di mercato di L. 120.000.000 pari a L. 720.000 al mq. Pertanto, il complessivo valore è di L. 157.000.000 (37.000.000 + 120.000.000).

#### CALCOLO DELL'I.N.V.I.M. -

Il valore dell'immobile dichiarato all'atto dell'acquisto (anno 1959) è stato di L. 800.000 mentre il valore attuale di mercato è di L. 157.000.000. Considerato che i lavori di ristrutturazione interna sono stati eseguiti prima dell'anno 1972, al valore attuale attribuito all'immobile va detratto il 25%, pertanto si ha:

$$L. (157.000.000 - 25\%) = L. 39.250.000$$

$$L. (157.000.000 - 39.250.000) = L. 117.750.000$$

$L. 117.750.000 - 800.000) = L. 116.950.000$  quest'ultimo rappresenta l'incremento valore

$$L. 116.950.000 \times 5\% = L. 5.847.500 \text{ che rappresenta l'I.N.V.I.M.}$$

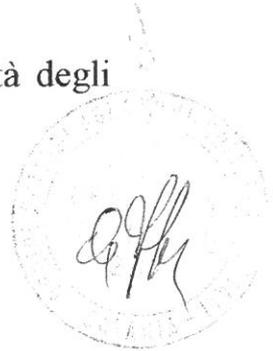




mc/mq. con una altezza massima di eventuali costruzioni di m. 7,50 e per un numero massimo di due piani. Non esiste in atto nessun fabbricato rurale ed all'atto del sopralluogo l'appezzamento era seminato a grano.

**VALORE DELL'APPEZZAMENTO** – Considerata la distanza dal centro abitato, la sua non facile accessibilità che diventa difficoltosa nel periodo invernale, è possibile attribuire un valore complessivo di L. 3.750.000 pari a L. 1.000.000 circa a tumolo della misura locale di Mazzarino – mq. 2.143,58.

Detto valore risulta equo e rispondente suscitando l'appetibilità degli ordinari operatori economici del mercato locale.



**VALORE DELL'I.N.V.I.M.** –

Dall'atto pubblico è stato rilevato un valore iniziale di L. 300.000.

Pertanto si ha:

Valore attuale      L. 3.750.000

Valore iniziale      L.   300.000

Incremento valore L. 3.450.000

L. 3.450.000 x 5% = L. 172.500 che rappresenta l'I.N.V.I.M.

- **APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO IN AGRO DI S. CONO**  
**C.DA PIANA –**

Si accede all'immobile mediante lo stradale che da S. Cono conduce verso il territorio di Mazzarino.

Catastralmente, lo stesso immobile è riportato alla pagina 3668 e non 2908 Foglio 6 di S. Cono comprendente le particelle:

468 di are 8,00 vigneto di I<sup>^</sup> classe R.D. L. 11.200 e R.A. L. 6.000;

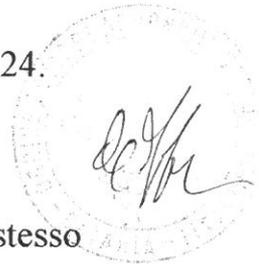
469 di are 18,06 seminativo I<sup>^</sup> classe R.D. L. 20.769 e R.A. L. 6.321.

636 seminativo cl. I<sup>^</sup> di are 2,64 con il R.D. L. 3.036 e R.A. L. 924.

La totale superficie è pari ad are 28,70 (Allegato 20).

Si precisa che la particella 636, per continuità, fa parte dello stesso appezzamento rimasta alla ditta intestataria a seguito del menzionato frazionamento operato dal Comune di S. Cono che ha proceduto alla espropriazione di un tratto di terreno per la realizzazione di un impianto di depurazione. Detta parte è stata colorata in arancione nella tavola "A".

E' da precisare che le particelle 468 e 636, con il realizzato impianto di depurazione, sono da considerarsi intercluse. Infatti, l'accesso all'impianto di depurazione, di proprietà del Comune di S. Cono, viene garantito da una stradella che ricade lungo il confine Est della particella 206 per una larghezza di ml. 4 e per una lunghezza di ml. 101 occupando una superficie asservita di mq. 404 così come viene evidenziato nella



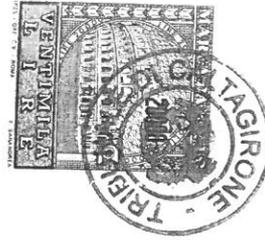


tavola N. 2.

La ditta intestataria attuale è la seguente: GIACOMO VINCENZO nato a S.

Cono il 30.05.1957 per 1/4; L. T. C. nato a S. Cono il

26.11.1958 per 1/4; M. T. C. nato a S. Cono il 1.11.1959 per 1/4 e

L. T. C. nato a S. Cono il 16.05.1962 per 1/4. Il valore dichiarato

all'atto dell'acquisto è stato di L. 1.700.000.

Si precisa che nella particella 469 trova sito una tettoia che occupa anche, parte, della superficie 206 come già precisato. Detto stabile è stato realizzato senza concessione edilizia e non risulta accatastato.

L'immobile è stato realizzato, inoltre, con pilatri in ferro a "U", traverse e lastre ondulate in fibra di cemento per la copertura. Le dimensioni dell'immobile sono: ml. 42,00 x ml. 12,00 = mq. 504.

Trattasi di una precaria struttura con il muro esterno più alto che scorre lungo la via pubblica.

Sotto la tettoia vi è un rudimentale vano ufficio realizzato in mattoni forati e malta di calce comune.

Detto stabile può definirsi: "Stabile di Comodo" di esiguo valore (Allegato 2). I confini dell'immobile sono: lo stabile S. Cono Mazzarino, la particella 206; la particella 201 e recinzione del depuratore comunale.

Le particelle sopra riportate 468-469 e 636 risultano riportate nel vigente piano regolatore in zona Agricola del Comune di S. Cono – zona E – con

indice di edificabilità di mc. 0,03/mq.

**VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE** – Considerata l'area agricola delle particelle 468-469 e 636 pari ad are 28,70, si ha il seguente valore:

- valore della tettoia di mq. 504 = L. 4.000.000

- valore del terreno:

mq. (2.870 – 504) = mq. 2.366

mq. 2.366 a L. 800 = L. 1.892.800

**Totale L. 5.892.800**

a tale valore bisogna sottrarre la quota spettante ad \_\_\_\_\_  
pari a L. 1.473.200. Pertanto, il valore da attribuire agli esecutati ascende a L. 4.419.600 complessivamente.

**CALCOLO DELL'INVIM** –

Valore iniziale dichiarato L. 1.700.000 a ciò bisogna detrarre 1/4 per conto di \_\_\_\_\_ i a L. 425.000.

L. 1.700.000 – 425.000 = L. 1.275.000

valore attuale del bene L. 4.419.600

L.(4.419.600 – 1.275.000) = L. 3.144.600

Pertanto si ha:

L. 3.144.600 x 5% = L. 157.230 che rappresenta l'I.N.V.I.M.

G)

- APPEZZAMENTO DI TERRENO IN AGRO DI MAZZARINO

C.DA S. CONO SOTTANO –

Si accede all'appezzamento partendo dal centro di S. Cono verso la C.da S. Cono Sottano entrando, così, nel territorio di Mazzarino.

L'appezzamento di terreno ha la forma rettangolare e presenta una buona struttura ed un indirizzo culturale seminativo-orticolo oltre aventi piante di ulivi da cinque anni e piante di ficodindia. I confini dell'appezzamento sono: stradella ricadente in Provincia di Catania, terre di Pisano Gaetano, terre di Guarnaccia Giuseppe e Alessandro Antonino.

Catastalmente l'immobile è riportato alla pagina 26951 e non 12828 per avvenuta voltura, Foglio 107 di Mazzarino Part. 8 seminativo 3<sup>^</sup> cl. con R.D. L. 87.180 e R.A. L. 26.154 esteso Ha. 1.45.30 (Allegato 21).

La ditta attuale è: \_\_\_\_\_ ato a S. Cono il 25.05.1931.

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario per atto pubblico del 20.01.1975 rogato dal Notaio A. Crea trascritto il 05.02.1975 ai nn. 1638/1465 e successivo atto di rettifica del 17.09.1975 trascritto il 26.09.1975 ai nn. 9599/8381.

L'appezzamento in argomento è dotato di una nuova costruzione oltre ad una modesta piscina.

Detto stabile riportato planimetricamente nell'allegato 22 viene riprodotto con le foto n. 23. Si precisa che lo stesso appezzamento è dotato di un fabbricato di antica costruzione e di una vasca per la raccolta di acque per uso irriguo; ciò, viene riportato negli allegati di cui sopra 22 e 23.

Lo stabile di nuova costruzione è stato realizzato con regolare concessione edilizia n. 224 rilasciata dal Sindaco di Mazzarino il 30.12.1975 Pratica n. 2950 (Allegato 24); lo stesso stabile non risulta accatastato. Considerata la superiore concessione edilizia, è possibile, in atto, l'accatastazione con una presunta spesa di L. 1.700.000.

La zona è agricola e ricade nel vigente piano regolatore del Comune di Mazzarino Zona E/1 dove vige un indice di fabbricabilità dello 0,03 mc/mq. (Alleg. I8)

L'altezza massima delle costruzioni è di m. 7,50 con un corrispondente numero di due piani .

Nel caso in esame lo stabile esistente rientra nelle norme edilizie dettate dal piano regolatore. Il valore all'atto dell'acquisto è stato dichiarato in L. 3.500.000.

**VALORE DELL'IMMOBILE** – Trattasi di un discreto immobile con annesso fabbricato rurale ed una nuova costruzione. Considerata la



facile accessibilità all'appezzamento, è possibile attribuire un complessivo valore di L. 38.000.000, infatti, il terreno viene valutato L. 15.000.000 pari a L. 10.000.000 ad Ha., mentre i fabbricati vengono valutati in L. 23.000.000 circa.

Il valore complessivo attribuito di L. 38.000.000 rappresenta un equo e congruo valore appetibile sul mercato locale.

#### CALCOLO DELL'I.N.V.I.M. –

Valore attuale	L. 38.000.000
Valore iniziale al 1975	L. 3.500.000
Incremento valore	L. 35.500.000
Detraz. del 25% per spese =	L. 8.875.000
Incremento valore attuale	L. 26.625.000
L. 26.625.000 x 5% =	L. 1.331.250 che rappresenta l'I.N.V.I.M.





morte di \_\_\_\_\_ così come risulta da denuncia N. 7 vol. 412 trascritta il 05.02.1977 ai nn. 4527/4002. Si precisa che con scrittura privata del 02.08.1976 regolarmente registrata il 13.02.2001 al n. 239 serie 3^ (Allegato 26).

Gli intestatari hanno ceduto l'intero immobile a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ S. Cono il 21.09.1944 ed alla sorella di quest'ultimo \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ S. Cono il 25.10.1950, entrambi estranei alla esecuzione in corso.

Da un punto di vista legale, non essendo stato rogato alcun atto pubblico, l'esecutato \_\_\_\_\_ e rimane il responsabile del procedimento e relativamente alla quota di 1/8 di sua spettanza.

Lo stabile è stato rilevato integralmente così come da allegato 27. Si precisa, inoltre, che tra la planimetria catastale (Allegato 28) e la consistenza effettivamente esistente pone in evidenza una diversa configurazione interna ed inoltre una corrispondente maggiore cubatura realizzata a seguito di ampliamento. Dette modifiche interne e volumetriche sono state realizzate senza autorizzazione e senza concessione, pertanto, sono da ritenersi abusive. In atto, è possibile la presentazione catastale della variazione di consistenza con una presunta spesa di L. 2.500.000. Attualmente, lo stabile viene abitato dai coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ Scavia che risultano estranei alla esecuzione in corso.

L'immobile in argomento si compone di un piano seminterrato, di un primo piano, di un secondo piano e di un terzo piano (Allegato 29 e relative foto).

Tra il piano seminterrato ed il primo piano esiste un dislivello rispetto alla retrovia, denominata Via delle Scuole, da dove è esistente altro ingresso al servizio dello stabile. L'ingresso principale rimane quello della Via F. Crispi n. 16, così come mostra la foto allegata n. 29. Da questo ingresso si arriva in un vano soggiorno-pranzo e quindi si passa nel vano cucina con annesso vano destinato a ripostiglio. Attraverso il vano cucina si entra nel vano garage.

Il collegamento tra il piano seminterrato ed il primo piano avviene mediante una scala composta da 15 scalini; dopo i primi 3 scalini, si ha la formazione di un pianerottolo dove si trova l'ingresso che permette di uscire verso l'esterno sulla Via delle Scuole così come già precisato. Nel primo piano si trovano due vani ed un vano bagno. Ancora, altra rampa di scala, conduce al secondo piano che risulta composto da altri due vani ed piccola terrazza. Altra rampa di scala conduce alla terrazza che funge anche da copertura dello stabile.

L'allegata planimetria n. 27 pone in evidenza l'attuale situazione dello stabile che si presenta in discrete condizioni sia igieniche che statiche anche se l'altezza utile è di m. 2,70 ma che rientra nelle norme attuali



urbanistiche.

La superficie convenzionale è pari a mq. 61.60 ed una corrispondente cubatura complessiva di mc. 500 circa.

La superficie netta utile è rappresentata in complessivi mq. 110,41 così ricavata:

Piano seminterrato:

Vano pranzo: m. 5,90 x 2,00 = mq. 11,80

Vano cucina m. 3,30 x 2,40 = mq. 7,92

Vano ripostiglio m. 2,50 x 1,60 = mq. 4,00

Vano garage: m. 5,90 x 2,30 = mq. 13,57

**Totale Superficie utile netta mq. 37,29**

Primo piano:

Camera: m. 5,90 x 2,90 = mq. 17,11

Camera: m. 3,90 x 3,50 = mq. 13,65

Bagno: m. 3,90 x 1,35 = mq. 5,26

Corridoio: m. 0,90 x 4,85 = mq. 4,36

**Totale superficie utile mq. 40,38**



Secondo piano:

Vano: m. 4,30 x 3,10 = mq. 13,33

Vano: m. 4,00 x 3,20 = mq. 12,80

Corridoio: m. 0,90 x 7,35 = mq. 6,31

Totale superficie utile **mq. 32,74**



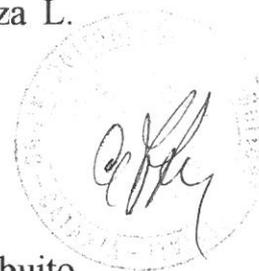
Alla superficie utile dell'intero stabile bisogna considerare anche la superficie della terrazza in quanto superficie calpestabile mq. 50 circa.

Considerata la conformazione dello stabile e la esistenza di due ingressi, è possibile, eventuale, divisione che permetterebbe di ottenere l'autonomia del piano seminterrato con ingresso dalla Via F. Crispi e l'autonomia del primo, secondo e terzo piano con ingresso dalla Via delle Scuole n. 21. Ciò, attraverso un frazionamento catastale che comporterebbe una presunta spesa di L. 1.600.000.

**VALORE DELL'IMMOBILE** – Considerato quanto riportato nella parte generale dei criteri di valutazione, è possibile porre il bene a confronto con altri immobili simili sia per caratteristiche intrinseche che estrinseche. Pertanto il valore è pari a complessive L. 45.000.000 pari a L. 400.000 circa al mq. di superficie utile. Detto valore risulta equo e rispondente in riferimento al mercato locale.



parte relativa al primo, secondo e terzo piano compresa la terrazza L.  
3.958.125.



**VALORE DELL'INVIM** – Tenuto conto che il valore iniziale attribuito all'immobile è stato di L. 2.600.000 riferito all'anno 1976 e che il valore attuale è stato stimato in complessive L. 47.715.000 si ha:

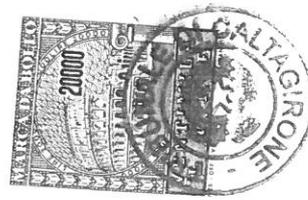
$$L. (47.715.000 - 2.600.000) = L. 45.115.000 .$$

Al detto valore bisogna sottrarre il 25% per spese sostenute, pertanto si ha:

$$L. 45.115.000 - 25\% = L. 11.278.750$$

L. 45.115.000 - 11.278.750 = L. 33.836.250 che rappresenta l'incremento valore.

$$L. 33.836.250 \times 5\% = L. 1.691.812 \text{ che rappresenta l' I N V I M.}$$



### RIEPILOGO DELLA STIMA ESEGUITA

1) Valore del cespite "B" relativo alla quota parte di La leggìa Giuseppa (Partt. 205-206-634 e 631) .....	L. 9.130.000
2) Valore del cespite "D" relativo al magazzino sito in S. Cono C.da Piana .....	L. 43.125.000
3) Valore del cespite "E" relativo all'appartamento sito In S. Cono Via Vitt. Emanuele .....	L.157.000.000
4) Valore del cespite "F" relativo all'appezzamento di Terreno in agro di Mazzarino C.da Finocchio .....	L. 3.750.000
Valore del terreno sito in agro di S. Cono C.da Piana (partt. 468-469 e 636) .....	L. 4.419.600
5) Valore del cespite "G" relativo all'appezzamento di Terreno in agro di Mazzarino C.da S. Cono Sottano Con annessi fabbricati .....	L. 38.000.000
Appartamento di civile abitazione sito in S. Cono Via F. Crispi .....	L. 47.715.000
<b>VALORE DEI CESPITI STIMATI</b>	<b><u>L.342.919.600</u></b>



**CONCLUSIONI** – La superiore relazione di consulenza ha posto in evidenza una serie di beni immobili sottoposti a pignoramento ed ubicati in territorio di S. Cono e Mazzarino che hanno comportato una serie di esami, ricerche di mercato, dati catastali, esami di atti pubblici, planimetrie e certificati che spesse volte non hanno trovato riscontro con i dati reali rilevati.

Ogni singolo bene è stato valutato e vagliato in tutte le sue caratteristiche per ottenere un riscontro reale ed un corrispondente valore che certamente, è il frutto di una serie di analisi estimativa sintetica-comparativa che, nel caso di vendita, ogni bene troverà sicura collocazione e rispondente valore tra quella fascia di operatori economici della zona che rappresentano la ordinarietà e che suscitano, certamente, l'appetibilità economica del mercato locale.

Lo scrivente ringrazia per l'on.le incarico ricevuto.

**IL CONSULENTE D'UFFICIO**  
**(Dr. Gesualdo Incarbone)**  
**Agronomo**

