

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

G. E. Dott. ssa Rossana Taverna

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio – procedimento esecutivo n°  
50/09

**INDICE**

1 – Premessa.....	pag. 3
2 – Esposizione del quesito.....	pag. 3
3 – Svolgimento delle operazione peritali .....	pag. 7
4 – Descrizione degli immobili pignorati e stima.....	pag. 8
5 – Conclusioni .....	pag. 22

**ALLEGATI**

- A. Copia nomina consulente tecnico d'ufficio e verbale di conferimento di incarico di stima;
- B. Verbale di inizio delle operazioni peritali;
- C. Corrispondenza inviata alle parti;
- D. Documentazione catastale lotto 1:  
*documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania:*
  - 1) copia della planimetria catastale f. n° 14, part.lla n° 2905 sub 5, scala 1:200 – visura –estratto di mappa – Palagonia.
- E. Documentazione catastale lotto 2:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania:

- 1) copia della planimetria catastale f. n° 14, part.lla n° 2905 sub 3, scala1:200 – visura –estratto di mappa – Palagonia.
- 2) copia della planimetria catastale f. n° 14, part.lla n° 2905 sub 4, scala1:200 – visura –estratto di mappa – Palagonia.

F. Documentazione catastale lotto 3:

documentazione catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Catania:

- 1) copia della planimetria catastale f. n° 23, part.lla n° 1027, sub 2 scala1:200 – visura –estratto di mappa – Palagonia.

G. Documentazione urbanistica acquisita:

a) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia (CT):

In riferimento allo stato della pratica di concessione edilizia in sanatoria degli immobili costituenti i lotti 1 e 2.

N. 4 determinazioni oneri e stato della pratica.

H. Documentazione ipotecaria;

Copia dell'atto di pignoramento immobiliare, acquisito da fascicolo. acquisita per via telematica:

Ispezione ipotecaria dello 16/03/2010, n° T523571 (n° 4 pag.);

Ispezione ipotecaria dello 16/03/2010, n° T520457 (n° 5 pag.).

I. Documentazione fotografica.

- **Vengono quindi presentati complessivi n° 9 (nove) allegati.**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

G. E. Dott. ssa Rossana Taverna



Oggetto: Consulenza tecnica d'ufficio – procedimento esecutivo n° 50/09

### 1. PREMESSA

Con ordinanza del giorno 10 del mese di Ottobre dell'anno 2009, la dott.ssa **Rossana Taverna**, nominava me sottoscritta dott. ing. Gaetana Sipala, con studio alla via Palermo, 114 – 95046 - Palagonia tel 095-7188379, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 4745, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel procedimento esecutivo iscritto al R.G. n. 50/09. In data 12 Novembre 2009, il C.T.U. presta giuramento davanti al G.E. dott.ssa Rossana Taverna.

Il G.E., fissa per la determinazione delle modalità della vendita, l'udienza del 17 Marzo 2010.

### 2. ESPOSIZIONE DEL QUESITO

Il giorno 12 del mese di Novembre dell'anno 2009 presso il Tribunale di Caltagirone il Giudice Esecutore **Dott.ssa Rossana Taverna** poneva alla sottoscritta, nominata C.T.U. nel procedimento indicato in epigrafe, i seguenti quesiti:



1. *“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”;*

2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

3. *accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti”;*

4. *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;*

5. *accerti l’esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento”;*

6. *“precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante”;*

7. *“accerti se i beni immobili 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”;*

8. *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;*

9. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

10. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

12. *“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di 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”;

13. “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”;

14. dica se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078: fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. “evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia di 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, numerosi vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)”;

16. "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 che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria";

17. "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";

18. "alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il C.T.U. comunicava l'inizio delle operazioni peritali ai debitori esecutati ed all'Avvocato del creditore procedente, mediante lettera raccomandata A/R del 21.1.2010 fissando le operazioni peritali per il giorno 28.1.2010 alle ore 9.30 presso il fabbricato di via Palermo n. 82, avendo atteso invano il C.T.U. rinviava le operazioni peritali, e con raccomandata A/R del 29.1.2010, comunicava la continuazione delle operazioni peritali ai debitori esecutati ed all'Avvocato del creditore procedente per il giorno 3.2.2010 alle ore 9.30 presso il fabbricato di via Palermo n. 82 In data 30 Ottobre 2009 alle ore 15,00, si recava presso l'immobile oggetto del procedimento dando inizio alle operazioni peritali.

In questa sede, oltre al C.T.U., è presente uno dei due debitori esecutati che consentono al C.T.U. regolare accesso agli immobili per le operazioni necessarie. Pertanto, il C.T.U. procede al rilievo degli immobili, scatta molteplici fotografie e prende appunti in separato foglio. Il C.T.U. chiude il verbale alle ore 11,30, riservandosi di chiedere ulteriore

documentazione alle parti e/o di dare continuazione alle operazioni peritali qualora lo ritenesse necessario.



#### **4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E STIMA**

Le unità immobiliari, oggetto dell'atto di pignoramento sono ubicate tutte nel comune di Palagonia (CT), e sono in dettaglio:

- Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 82 piano 1°, composto da un salone, tre camere, una cucina, due servizi igienici, ed un ingresso un corridoio, e due ripostigli, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 5.
- Garage sito nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 84 piano Terra, composto da un unico ambiente, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 3.
- Garage sito nel comune di Palagonia (CT) via Giosuè Carducci snc piano Terra, composto da un unico ambiente, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 4.
- Abitazione sita in Palagonia alla p.zza del Popolo (già piazza Littorio) n. 1 posta al piano primo e secondo, con accesso indipendente da piano terra, composta da sei ambienti al piano primo ed ammezzato al piano secondo censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 23 particella n° 1027 sub 2.

In merito all'opportunità della vendita degli immobili pignorati il sottoscritto ritiene che, date le caratteristiche e l'ubicazione di detti immobili, si debbano formare tre lotti, questo al fine di poter sfruttare la massima potenzialità degli stessi, accorpando nello specifico le unità immobiliari poste al piano terra di via Palermo e via G. Carducci in modo da avere a disposizione una superficie maggiore, e lasciando



autonome le altre due unità immobiliari, nel dettaglio quindi saranno trattati come segue:

**Lotto 1:** Appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 82 piano 1°, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 5;

**Lotto 2:** Garage siti nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 84 piano Terra, e via Giosuè Carducci snc piano Terra, censiti al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 rispettivamente sub 3 e sub 4.

**Lotto 3:** Abitazione sita in Palagonia alla p.zza del Popolo (già piazza Littorio) n. 1 posta al piano primo e secondo, con accesso indipendente da piano terra, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 23 particella n° 1027 sub 2.

#### ▪ LOTTO 1

Trattasi dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 82 piano 1°, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 5.

La struttura portante del fabbricato, in cui le unità immobiliari sono allocate, è realizzata in cemento armato, le tamponature esterne, così come le tramezzature interne, sono realizzate in muratura, il collegamento verticale è garantito dalla scala; l'ingresso del fabbricato avviene attraverso una porta in metallo, che consente l'accesso ad un atrio che conduce alla scala pavimentata in marmo. La facciata esterna non è rifinita.

L'appartamento è composto da un ingresso dal quale si accede al salone ed alla cucina che prospettano su via Palermo a mezzo porta finestra su balcone, al bagno servito da finestra su via G. Carducci, alla stanza da letto con finestra su via G. Carducci, da detto ingresso inoltre si dirama un

corridoio che collega altre due stanze prospicienti via G. Carducci, un altro bagno, e due ripostigli senza affaccio diretto. L'unità immobiliare, è pavimentata con marmi, le pareti sono intonacate e tinteggiate; le porte interne, sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono realizzati in legno nelle stanze a diretto contatto con l'ingresso (salone cucina, bagno e stanza da letto) mentre sono in lamierino nelle restanti collegate con il corridoio, i bagni e la cucina presentano il rivestimento delle pareti con ceramica. Gli impianti in dotazione sono quello idrico-sanitario ed elettrico.

Le stanze nel dettaglio, sono così ripartite;

1. Salone di mq 28.90;
2. Ingresso di mq 6.90;
3. Stanza di mq 21.50;
4. Cucina di mq 27.17;
5. WC di mq 7.40;
6. Stanza di mq 15.60;
7. Stanza di mq 12.80;
8. Corridoio di mq 14.10;
9. Ripostiglio di mq 4.40;
10. Bagno di mq 5.60;
11. Ripostiglio di mq 9.20;
12. Ballatoio su via Palermo di mq 19.20;

Il ballatoio è pavimentato con piastrelle di ceramica e soglie in marmo, mentre le ringhiere sono realizzate in metallo.

#### ➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto 1, oggetto della presente, è costituito dall'appartamento nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 82 piano 1°, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 sub 5 categoria A/2 classe 3 consistenza vani 8 ed una rendita di € 599,09;

L'unità sopra descritte è pervenuta in proprietà ai debitori eseguiti in virtù dell'atto pubblico di compravendita del terreno di sedime del 30.4.1972 rogante Notaio Musumeci Salvatore, repertorio n. 69299 fascicolo n. 7629 trascritto il 15.5.1972 ai nn. 18026/14521, e successiva edificazione in corso di regolarizzazione con istanza di cui al punto successivo.

Le unità immobiliari nell'ultimo ventennio sono state oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 19.3.1987 ai nn.ri 10966/8515 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Palicorum.
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 29.10.1994 ai nn 4923/35238 a favore del Banco di Sicilia S.P.A..
- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 16.4.2009 ai nn.ri 24324/15202 a favore di ..
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in rinnovazione del 2.8.2005 ai nn 53263/18400 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Palicorum per una quota di 1/2. Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 3220 del 1985.

➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare costituisce il piano primo è stato edificato in assenza di concessione edilizia, dunque abusivamente, tuttavia è oggetto di pratica di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85 presentata il 2.10.1986 prot. 13762, ad oggi ancora non definitiva, in quanto non è stato saldato il contributo in termini di oblazione (€ 2.665,04) e di oneri concessori (€ 2.979,69) per un totale di € 5.644,73 oltre ai costi per il ritiro della concessione edilizia consistenti in diritti di segreteria, oneri

f. 17  
p.  
2905  
sub 5

per trascrizione concessione bolli, per circa € 600,00, che sommano come costi per la completa regolarizzazione € 6.244,73.



➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo tre metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.



• **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che all'appartamento in base alle caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 6.000,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

$$\text{BNF} = \text{euro } (6.000,00 \times 0,75) = \text{€ } 4.500,00$$

considerando che per Palagonia si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.5 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:



- posizione: - 0.20%;
- qualità ambientale della zona: -0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: - 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.20%;
- possibilità di trasformazioni: -0.10%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: - 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.10%;
- età dell'edificio: +0.10%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.00%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

$$\text{Euro } (4.500,00 / 0,030) = \text{€ } \underline{\underline{150.000,00}}$$



• **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, in questo caso i ballatoi, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 900,00, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è:

- Ballatoi mq  $19.20 \times 0.30 = 5.76$  mq
- Appartamento mq 192.80

---

Totale superficie commerciale mq 198.56

dunque la valutazione complessiva del fabbricato è:

$$900,00 \text{ €/mq} \times 198,56 \text{ mq} = \underline{\underline{\text{€ } 178.704,00}}$$

• **STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE**

Si prende come riferimento il costo base di edificazione che per questa tipologia vale circa 200,00 €/mc, mentre la cubatura dell'intera unità immobiliare è di 636 mc. Pertanto il costo di costruzione totale è:

$$200,00 \text{ €/mc} \times 636 \text{ mc} = \underline{\underline{\text{€ } 127.200,00}}$$

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO**

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i tre procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{150.000,00 + 178.704,00 + 127.200,00}{3} = \text{€}151.968,00$$

**Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro**

**152.000,00 (EURO centocinquantaduemila/00)**

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente detenuto dagli stessi debitori eseguiti, non essendo quindi ceduto né locato a terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

▪ **LOTTO 2**

Trattasi dei garage siti nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 84 e via Giosuè Carducci s.n.c. costituenti il piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 rispettivamente sub 5.

La struttura portante del fabbricato, in cui le unità immobiliari sono allocate, è realizzata in cemento armato, le tamponature esterne, così come la parete divisoria tra i due garage è realizzata in blocchi di tufo arenario l'ingresso alle unità immobiliari, è permesso da porte in ferro rispettivamente su via Palermo e su via G. Carducci.

Le unità non risultano rifinite, hanno in dotazione l'impianto idrico ed elettrico. Alle unità si accede a mezzo porte metalliche da via Palermo e via G. Carducci. Le due unità immobiliari divise da una muratura in blocchi di tufo arenario, sono ubicate in una zona ad alta vocazione commerciale da qui la scelta di accorparle, per sfruttare una maggiore superficie, in quanto i prezzi di mercato in zona non tengono conto della attuale destinazione a

garage, ma della potenziale trasformazione a bottega. I due ambienti nel dettaglio, hanno le seguenti dimensioni:

Garage su via Palermo sub 3 di mq 94.00;

Garage su via G. Carducci sub 4 di mq 56.00;

➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto 2, oggetto della presente, è costituito dai garage siti nel comune di Palagonia (CT) via Palermo n° 84 e via Giosuè Carducci s.n.c. ubicati al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, censiti al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 14 particella n° 2905 rispettivamente:

- ◆ sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza 88 mq ed una rendita di € 186,34, via Palermo 84 piano T.
- ◆ sub 4 categoria C/6 classe 1 consistenza 52 mq ed una rendita di € 94,00, via G. Carducci s.n.c. piano T.

Le unità sopra descritte sono pervenute in proprietà ai debitori eseguiti in virtù dell'atto pubblico di compravendita del terreno di sedime del 30.4.1972 rogante Notaio Musumeci Salvatore, repertorio n. 69299 fascicolo n. 7629 trascritto il 15.5.1972 ai nn. 18026/14521, e successiva edificazione in corso di regolarizzazione con istanza di cui al punto successivo.

Le unità immobiliari nell'ultimo ventennio sono state oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 19.3.1987 ai nn.ri 10966/8515 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Palicorum.
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 29.10.1994 ai nn. 4923/35238 a favore del Banco di Sicilia S.P.A..

- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Catania il 16.4.2009 ai nn.ri 24324/15202 a favore di 
- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo in rinnovazione del 2.8.2005 ai nn 53263/18400 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Palicorum per una quota di ½. Formalità di riferimento iscrizione Registro particolare 3220 del 1985.

#### ➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato, di cui il lotto in questione costituisce il piano terra è stato edificato in assenza di concessione edilizia, dunque abusivamente, tuttavia è oggetto di pratica di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. n. 37/85 presentata il 2.10.1986 prot. 13765-13763-13764, ad oggi ancora non definita, in quanto non è stato saldato il contributo in termini di oblazione (€ 919,67) e di oneri concessori (€ 15.376,18) per un totale di € 16.295,85 oltre ai costi per il ritiro della concessione edilizia consistenti in diritti di segreteria, oneri per trascrizione concessione bolli, per circa € 600,00, che sommano come costi per la completa regolarizzazione € 16.895,85.

#### ➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo tre metodi di stima diversi, assumendo la media dei valori trovati come risultato attendibile.

- **STIMA ANALITICA**

Tenuto conto che all'appartamento in base alle caratteristiche, può essere attribuito il seguente canone annuo d'affitto € 7.200,00.

Stimando nella misura del 25% le spese annue complessive, il beneficio fondiario normale BNF è di:

BNF= euro  $(7.200,00 \times 0.75) = € 5.400,00$

considerando che per Palagonia si può assumere un saggio medio di capitalizzazione pari al 3.5 % il quale è soggetto ad aggiunte e detrazioni per le seguenti caratteristiche:

- posizione: - 0.20%;
- qualità ambientale della zona: -0.10%;
- presenza di attrezzature collettive in zona: + 0.10%;
- conformazione dell'immobile: - 0.10%;
- prospicienze, panoramicità e luminosità: -0.10%;
- possibilità di trasformazioni: -0.10%;
- disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio: - 0.10%;
- grado di rifiniture: +0.30%;
- età dell'edificio: +0.10%.

Si ottiene un saggio di capitalizzazione pari al 3.30%, per cui il valore dell'immobile mediante capitalizzazione del reddito risulta essere:

Euro (5.400,00/0.033) = **€ 163.636,00**.

#### • **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 1.200,00, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è:

- ◆ Garage su via Palermo sub 3 di mq 94.00;
- ◆ Garage su via G. Carducci sub 4 di mq 56.00;

---

Totale superficie commerciale mq 150.00

dunque la valutazione complessiva del fabbricato è:

1.200,00 €/mq x 150.00 mq = **€ 180.000,00**

• **STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE**

Si prende come riferimento il costo base di edificazione che per questa tipologia vale circa 190,00 €/mc, mentre la cubatura dell'intera unità immobiliare è di 570 mc. Pertanto il costo di costruzione totale è:

$$190,00 \text{ €/mc} \times 570 \text{ mc} = \underline{\underline{\text{€ } 108.300,00}}$$

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO**

Il valore venale dell'immobile si trova mediando i tre procedimenti di stima utilizzati,

$$\frac{163.636,00 + 180.000,00 + 108.300,00}{3} = \text{€ } 150.645,00$$

**Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 150.000,00 (EURO centocinquantamila/00)**

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente detenuto dagli stessi debitori esecutati, non essendo quindi ceduto né locato a terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

▪ **LOTTO 3**

Trattasi dell'appartamento per civile abitazione sito nel comune di Palagonia (CT) piazza del Popolo n. 1 (già piazza Littorio n. 1) piano 1° -

2°, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 23 particella n° 1027 sub 2.

La struttura portante del fabbricato, è in muratura, lo stesso risulta indipendente con accesso dal piano terra da scala esclusiva e sviluppo su piano primo e piano secondo. Lo stato dell'immobile è pessimo, risultando in stato di abbandono, presenta diversi elementi anche strutturali che necessitano di immediate manutenzioni straordinarie. La scala di collegamento tra piano primo e piano secondo (sottotetto), è non praticabile. Le rifiniture sono nel dettaglio, pavimento in piastrelle di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, impianti funzionanti, nessuno, porte ed infissi in legno, resta chiaro che sia l'intonaco che probabilmente lo stesso pavimento debba essere completamente ripristinato. Esternamente il fabbricato si presenta rifinito ma anche in questo caso urgono lavori di manutenzione.

Le stanze nel dettaglio, sono così ripartite;

- 1 Stanza prospiciente piazza del Popolo di mq 11.60;
- 2 Stanza prospiciente piazza del Popolo di mq 12.75;
- 3 Stanza interna di mq 13.41;
- 4 Stanza interna di mq 14.80;
- 5 Stanza interna di mq 13.50;
- 6 Ballatoio mq 6.00;
- 7 Ammezzato a piano secondo mq 8.00;
- 8 Terrazzo a piano secondo di mq 7.50;

Le ringhiere del ballatoio sono realizzate in metallo.

#### ➤ **Dati catastali, titolarità e coerenze**

Il lotto 3, oggetto della presente, è costituito dall'appartamento nel comune di Palagonia (CT) piazza del Popolo n. 1 (già piazza Littorio n. 1) piano 1° - 2°, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al Foglio n° 23 particella n° 1027 sub 2, categoria A/2 classe 1 consistenza vani 4 ed una rendita di €

206,58. L'unità sopra descritte è pervenuta in proprietà ai debitori eseguiti in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 14.5.1992 rogante Notaio Musumeci Salvatore, repertorio n. 2753 fascicolo n. 7629 trascritto il 16.1992 ai nn. 23319/16881.

Le unità immobiliari nell'ultimo ventennio sono state oggetto delle formalità pregiudizievoli di cui in appresso:

- Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 29.10.1994 ai nn 4923/35238 a favore del Banco di Sicilia S.P.A..
- Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Catania il 16.4.2009 ai nn.ri 24324/15202 a favore di
- Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di Montepaschi SERIT DEL 26.7.2005 nn 50930/17547.

**L'atto di pignoramento dal quale è scaturito il presente procedimento riporta erroneamente come via del seguente immobile via Palermo 82 in luogo di piazza Littorio 1, come risultante in catasto.**

#### ➤ **Regolarità Urbanistica**

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari costituiscono parte è stato edificato antecedentemente il 1942, dunque prima dell'entrata in vigore delle leggi urbanistiche, dunque pur non avendo concessione o licenza edilizia è da considerarsi regolare dal punto di vista urbanistico.

#### ➤ **Valutazione dell'immobile**

Lo scrivente ha ritenuto opportuno, determinare il più probabile valore di mercato eseguendo il solo metodo di stima sintetico commerciale, in quanto sia il metodo analitico che il metodo per costo di costruzione sono inapplicabili.

- **STIMA ANALITICA**

Visto lo stato dell'immobile, risulta privo di qualunque potenziale rendita.

collo 3  
f 23  
p 1027  
sub 2

798

- **STIMA SINTETICA COMMERCIALE**

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario per metro quadrato di superficie commerciale cioè quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, e considerando altresì gli spazi accessori, in questo caso i ballatoi, ed il terrazzo e ammezzato, moltiplicando tali superfici, per dei coefficienti correttivi desunti dai dati della letteratura tecnica. Il prezzo unitario al mq è stato desunto da ricerche di mercato per beni simili, ed è pari a € 650,00, in quanto tiene conto della posizione privilegiata in cui il fabbricato è collocato nonostante lo stato dei luoghi, mentre la superficie commerciale dell'intero immobile è:

- Ballatoi-terrazzo-ammezzato mq 21.50 x 0.30 =6.45 mq
- Appartamento piano primo mq 100.00

---

Totale superficie commerciale mq 106.45

dunque la valutazione complessiva del fabbricato è:

650,00 €/mq x 106,45mq = **€ 69.192,50**

- **STIMA A COSTO DI COSTRUZIONE**

La collocazione all'interno del centro storico del comune in Zona Territoriale Omogenea A, rende una simile valutazione del tutto inappropriata, essendo escluse in tale zona qualsiasi tipo di nuova edificazione o di demolizione e ricostruzione.

**VALORE VENALE DELL'IMMOBILE STIMATO**

**Il valore venale dell'immobile è complessivamente di circa Euro 69.000,00 (EURO sessantanovemila/00)**

➤ **Utilizzo dell'immobile**

L'immobile sottoposto a pignoramento è attualmente detenuto dagli stessi debitori eseguiti, non essendo quindi ceduto né locato a terzi.

➤ **I.v.a.**

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'I.V.A., in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio dell'impresa.

L'immobile non presenta le caratteristiche di cui all'art. 13, L. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni ed inoltre, non possiede le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

## 5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n° 5 (cinque) capitoli e n° 09 (nove) allegati, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere risposto ai quesiti contenuti nel mandato conferitogli, tendente ad individuare il valore dei beni pignorati, suddivisi in 3 (tre) lotti (Lotto 1, Lotto2 e Lotto3). Pertanto, il valore dei beni stimato risulta essere complessivamente di **Euro 371.000,00 (euro trecentosettantunomila/00)**.

Ringraziando per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento o delucidazione in merito a quanto relazionato.

Palagonia, 16/03/2010

IL C.T.U.

don. ing. Gaetana Sipala

  
