

Tribunale Civile di

Gela

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: Causa di Espropriazione Immobiliare N° 15/2020 promossa da
BANCA DI CREDITO COOP. DEI CASTELLI E DEGLI IBLEI SOC.
COOP., rappresentato e difeso dall'Avvocato BONADONNA ALDO
GIUSEPPE;

Contro

000000

RELAZIONE DI CONSULENZA

Nella Causa per Espropriazione immobiliare in oggetto la S.V. Ill.ma con
provvedimento del 22/04/2021 ha disposto la nomina a C.T.U., del
sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, domiciliato in Gela in Via Passaniti n°
127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n°
811.-

Assegnandogli il seguente mandato.

- a) identifichi esattamente e 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; verifichi la 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;
- b) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento; indicando

tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati, segnalando al Giudice dell'esecuzione senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima:

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

d) accerti se il/i bene/i 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;

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

- f)** indichi **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- g)** 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 sanzionatorie;
- h)** 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;
- i)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici etc.);
- J)** 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 una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

K) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

l) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale, secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

m) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

o) 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 trascrizioni), 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;

p) Accerti, altresì, il C.T.U. se l'immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento ovvero di provvedere alla redazione dello stesso nel caso in cui manchi.

PREMESSA

I beni pignorati, oggetto della presente perizia, sono quelli in danno dei debiti e descritti nel pignoramento, come segue:

1) Comune di Mazzarino, contrada San Cono Sottano esteso Ha.

2.33.65, in catasto terreni al foglio 99, particelle:

-76, di are 96.20, semin., classe terza, R.D. €. 29,81, R.A- €. 8,94;

-138, di are 51.45, semin., classe seconda, R.D. €. 33,21, R.A-

€. 6,64;

-139, di are 86.00, semin., classe terza, R.D. €. 26,65, R.A- €. 7,99.

Con ogni loro accessione, pertinenza, dipendenza, costruzioni o sopraelevazioni, parti comuni, tutto compreso e nulla escluso.

PARTE PRIMA

RISULTANZE DEI SOPRALLUOGHI

Dopo un attento studio dei fascicoli di parte, in data 10/05/2021

comunicavo alla parte esecutata con raccomandata A.R. e con posta

certificata al legale del creditore procedente, che in data 29/05/2017 alle

ore 10,00 avrei dato inizio alle operazioni peritali presso il terreno sito in

Mazzarino, nella Contrada San Cono Sottano o Finocchio oggetto di

esecuzione. In tali luoghi, data ed ora ho trovato il Sig. ..

figlio ed alla sua costante presenza ed assistito

da un collaboratore di mia fiducia, ho eseguito un rilievo planimetrico e

fotografico dei terreni oggetto di esecuzione, nel corso del sopralluogo si è accertato l'esistenza di una abitazione e di un magazzino, che sono stati entrambi rilevati.

Alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale di sopralluogo che si allega alla presente,

PARTE SECONDA

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E

NOTIZIE CATASTALI.

I terreni oggetto di stima, ricadono in territorio di Mazzarino, nella Contrada San Cono Soprano o Finocchio, dista dal centro abitato di Gela circa 33 Km. E si raggiunge percorrendo la S.S. 117/ Bis in direzione San Cono, per poi proseguire sulla S.P. N° 13 in direzione Mazzarino per Km. 11 circa.

L'immobile oggetto di stima ha una superficie complessiva di Ha.2.33.65 risultante nel N.C.T. del Comune di Mazzarino, al foglio di mappa 99 particelle:

-76 AA, di are 17.18, uliveto, classe seconda, R.D. €. 7,9, R.A- €. 4,44;

76 AB, di are 79.02, frutteto, classe unica, R.D. €. 130,59, R.A- €. 73,46;

-138 AA, di are 00.07, semin., classe seconda, R.D. €. 0,05, R.A- €. 0,01;

-138 AB, di are 51.38, frutteto, classe unica, R.D. €. 84,91, R.A- €. 47,76;

-139, di are 86.00, frutteto, classe unica, R.D. €. 142,13 R.A- €. 79,95.

Risultanti in ditta: NAT. A

PROPRIETA' 1/1.-

Nel corso del sopralluogo, si è accertato la presenza di due fabbricati, uno adibito ad abitazione ed uno adibito a magazzino, tali fabbricati non risultano censiti, in catasto fabbricati, e che per gli stessi, da una verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarino, per tali fabbricati a nome della richiedente non risulta essere stata rilasciata nessuna Concessione ad edificare e non risulta essere stata presentata nessuna Domanda di Condono Edilizio (vedi nota allegata del Comune di Mazzarino) per cui il sottoscritto con nota del 10/07/2021 comunicavo al G.E. di quanto emerso nel corso del sopralluogo, chiedendo l'autorizzazione a procedere per l'accatastamento dei due fabbricati.

Il G.E. con verbale del 13/10/2021 , con il quale il creditore procedente dichiara di non volere sostenere le spese per l'accatastamento e chiede di porre in vendita i beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il Giudice ha disposto che il CTU depositi la relazione tenendo conto della richiesta del Creditore procedente, purchè tale situazione venga rappresentata nella perizia.

Attualmente le particelle oggetto di esecuzione, costituiscono un unico lotto di terreno, costituito dalle particelle 76 e 139 esteso complessivamente Ha. 1.82.20 confinante nel complesso a Sud Strada Provinciale N° 13 ad Ovest con il torrente margi ad Est con le particelle 137 e 32 a Nord con le particelle 136.-

L'altro terreno è costituito dalle particella 138 esteso complessivamente are. 51.45 confinante nel complesso a Sud ed a Ovest e a Nord con la particella 136 ed a Est con la particella 30.-

I terreni oggetto di stima, ricadono in una area territoriale agricola di Mazzarino, denominata Contrada San Cono Sottano o finocchio, situata a poca distanza dell'abitato di San Cono..

Tenuto conto dell'ubicazione dei beni in esame, che hanno una buona raggiungibilità e accessibilità, in quanto ubicato in prossimità di strade di buona percorribilità (S.P. N° 13);

I terreni sono accessibili dalla Strada Provinciale N° 13, risultano recintati, dotato di un cancello d'accesso in ferro, ed hanno una giacitura quasi pianeggiante

Allo stato attuale i terreni sono coltivati come segue:

La particella 76 per are 17.18 ad uliveto e per are 79.02 a frutteto; La particella 139 per are 86.00 a frutteto; la particella 138 per are 47.76 a frutteto e per centiare 07 a seminativo. (vedi foto allegate);

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità e/o irregolarità edilizie, sulla particella 138 esiste un magazzino per il deposito di attrezzi agricoli, con tetto a doppia falda, la struttura portante è in muratura ed ha una Superficie Lorda di mq. 66,42 ed una volumetria di mc. 225,83, si fa notare che sul tetto esistono dei pannelli fotovoltaici.

Vedi pianta allegata.

A lato di tale magazzino esiste un pozzo-vasca ad anelli in c.a. del diametro di metri 5,00 ed una profondità di metri 10 circa

Sulla particella 139 esiste un fabbricato destinato in parte ad abitazione ed in parte a magazzino, la parte adibita ad abitazione in muratura con tetto piano e si compone di una cucina di mq. 28,84 di una camera da letto di mq. 9,33, di un W.C. di mq. 4,75 di un disimpegno di mq. 4,28, di una camera da letto di mq. 15,54 e da una camera da letto di mq. 9,78 e da un ripostiglio di mq. 2,56 esiste un ripostiglio esterno di mq. 3,14, una veranda coperta a falda unica di mq. 41,67, l'abitazione ha una copertura piana, sul retro dell'abitazione esiste un magazzino in muratura, con tetto a falda unica avente una S.U. di mq. 59,53; per cui l'abitazione ha una Superficie Utile Complessiva di mq. 66,98 ed una Superficie Non Residenziale di mq. 101,20 (costituita dal magazzino e dalla Veranda coperta).

L'abitazione ha una Superficie Lorda di mq. 92,50, il magazzino ha una Superficie Lorda di mq. 68,17 e la veranda coperta aperta da due lati ha una Superficie Lorda di mq. 44,91 per cui l'intero fabbricato ha una Superficie Lorda di mq. 205,58 ed una volumetria complessiva di mc. 685,45.-

Vedi pianta allegata.

Il terreno risulta geolocalizzato con le seguenti coordinate GIS: 37,283456: 14,427076.-

Gli immobili oggetto di stima, e in particolar modo l'abitazione, si presentano in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ha medie rifiniture, tutti gli ambienti sono illuminati ed aerati con luce ed aria diretta. Mentre i due magazzini, sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione,

Il terreno e i fabbricati sono in uso ai :

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di MAZZARINO del 08/07/2021 con Prot. N° 178 allegato alla presente, risulta che la destinazione urbanistica degli immobili ricadenti nel foglio 99 particella 76 (parte), 138 (parte) 11° LIVELLO DI TUTELA 1 – Paesaggio Agricolo Collinare e dei fiumi, torrenti e valloni;

Foglio 99 particella 76 (parte). Particella 138 (parte), particella 139 (parte) E.5 Zona Agricola produttiva;

Foglio 99 particella 76 (parte). Particella 138 (parte), particella 139 (parte) FM_150 GALASSO;

Foglio 99 Particella 138 (parte), F_ Boschiva Fascia Boschiva,

Foglio 99 particella 76 (parte), particella 139 (parte), sono interessate dalla REGIA TRAZZERA N° 652:

Ricadono in Zona "E" Agricola con un indice di edificabilità di 0,03 mc./mq. nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. N° 761 del 26/10/2010 con il quale è stato approvato il P.R.G. del Comune di Mazzarino (CL), reso efficace con D.D.G. N° 142 del 04/07/2014.-

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ZONA E 1 AGRICOLA

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) 0,03 mc/mq;

a)-altezza massima mt.7,50 alla gronda e non più di due elevazioni fuori terra, esclusi i vani cantinati e/o semicantinati;

c)-distanze dai confini mt. 7,50;

d)-distanze fra fabbricati di aziende diverse m. 15,00.-

Sul terreno oggetto di stima sono stati costruiti i due fabbricati, il primo adibito a magazzino attrezzi agricoli ricade sulla particella 138 estesa are

51.45. Mentre l'altro fabbricato adibito ad abitazione e magazzino attrezzi agricoli ricade sulla particella 139 e comprende anche la particella 76 che sono estese complessivamente Ha. 1.82.20.-

Ad una mia richiesta del 08/06/2021, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarino, con la quale chiedevo notizie sulla regolarità edilizia o se era stata presentata una domanda di Condono Edilizio per tali fabbricati, intestati a _____ a, Il comune di Mazzarino di rispondeva con nota del 08/07/2021 (Vedi nota allegata), comunicandomi che agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Mazzarino, non risulta rilasciato alcun titolo abilitativo e non risulta presentata alcuna domanda di Condono edilizio a nome dell

Per quanto suddetto i due fabbricati sono stati costruiti abusivamente.

Si fa notare che i due fabbricati non sono censiti nel N.C.E.U.-

Tenuto conto che il primo magazzino ricadente sulla particella 138 ha una volumetria complessiva di mc. 225,83 considerato che la particella 138 è estesa are 51,45 ed un indice fondiaria di 0,03 mc/mq. che genera una volumetria realizzabile di mc.154,35 che è inferiore a quella realizzata, per cui in questo caso non è possibile presentare un progetto in Sanatoria Amministrativa.

Mentre il fabbricato adibito ad abitazione e magazzino, ricadente sulla particella 139 che comprende la particella 76 ha una estensione complessiva di Ha. 1.82.20 ed un indice fondiario di 0,03 mc/mq. che genera una volumetria realizzabile di mc.546,60 tenuto conto che l'abitazione è il magazzino hanno una volumetria complessiva di mc.685,45 che è superiore

a quella consentita, per cui in questo caso non è possibile presentare un progetto in Sanatoria Amministrativa.

*CONTINUITÀ STORICA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI DEL
VENTENNIO PRECEDENTE*

Beni di proprietà del

Dalle Relazione Ex. Articolo 567 C.P.C. redatta dal Notaio Santa Manenti, Notaio in Scicli , datata 23/04/2020, attestante gli accertamenti catastali ed ipotecari in ordine ai titolari nell'ultimo ventennio, accertata la regolarità delle note di trascrizioni riferibili all'ultimo decennio. ed esperita ogni altra indagine anche in relazione alle Leggi 19 maggio 1975 n° 151, 18 aprile 1962 n° 167 e 22 ottobre 1971 N° 865, dichiara che il bene in calce descritto è piena proprietari

nat il

Da tale certificazione notarile, si rilevano le seguenti provenienze e formalità;

Provenienza:

Atto di donazione del 24 Maggio 1984, a rogito Notaio Gaetano Cammarata, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Caltanissetta in data 8 giugno 1984 ai numeri 7728/6261, da potere di

nat

Alla data del 23 Aprile 2020, sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 27 Dicembre 1988

ai numeri 15324/1000, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 28 Dicembre 1968 ai numeri 21508/1177, per un importo di lire 14.000.000 (sorte capitale lire 10.800.000) a favore de Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, codice fiscale 00148230824, contro

nat il:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 7 Giugno 2010 ai numeri 8177/1544, per un importo di Euro 43.500,00 (sorte capitale Euro 29.000,00) a favore de Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei soc. coop., con sede in Mazzarino, codice fiscale 01617330855, contro nat il
- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14 Dicembre 2011 ai numeri 12806/1244 per un importo di €. 50.000,00 (sorte capitale Euro 37.237,72) a favore di Banca Intesa-San Paolo spa, con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, contro nat il
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 5 Novembre 2012 ai numeri 12158/10188, a favore di Intesa San Paolo spa, con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro nat il
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 18 Marzo 2020 ai numeri

3503/2258, a favore di) a favore de Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei soc. coop., con sede in Mazzarino, codice fiscale 01617330855, contro nat a il

Le suddette formalità gravano sui seguenti beni:

1- Terreno in Mazzarino, contrada San Cono Sottano esteso Ha. 2.33.65 l'immobile è riportato al catasto terreni del Comune di Mazzarino, Foglio 99, mappali:

- 76 seminativo, classe terza, are 96.20. R.D. €. 29,81, R.A. €. 8,94;

- 138 seminativo, classe seconda, are 51.45. R.D. €. 33,21, R.A. €. 6,64;

- 139 frutteto, classe unica, are 86.00. R.D. €. 142,13, R.A. €. 79,95;

Per quanto suddetto, per l'immobile oggetto di pignoramento è stata verificata la continuità storica delle trascrizioni ben oltre l'ultimo ventennio.

PARTE QUARTA

STIMA DEGLI IMMOBILI CON IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO E PREDISPOSIZIONE DEL PIANO DI VENDITA DEI BENI.

Tale metodo utilizza parametri certi quali €/mq e/o €/mc. Ed è il più diffuso fra i periti estimatori, in quanto consente d'accertare con buona approssimazione il valore venale all'attualità degli immobili oggetto di valutazione.

La stima sintetica-comparativa, costituisce il raffronto fra beni simili di cui si conosce il prezzo, per cui viene creata una base di riferimento con gli immobili da stimare.

Nella creazione della base di riferimento sono scartati i valori più elevati sia quelli più bassi, in quanto tale base deve ricercare il valore medio di mercato.

Per tali motivi si è eseguita una attenta indagine di mercato, consultando, esperti mediatori, notai, costruttori e tecnici, nonché consultando i valori immobiliari dell'Agencia del Territorio di Caltanissetta (O.M.I.) del primo semestre 2021 per la zona rurali in oggetto, per le abitazione di tipo economico come quella in oggetto da i seguenti valori di mercato €/mq. 350 Minimo ed €/mq. 470 Massimo, tenendo conto della natura, ubicazione, consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, il prezzo medio corrente, è risultato essere il seguente:

Per il fabbricato di €/mq. 410,00.-

Per la valutazione del terreno agricolo si è fatto riferimento al procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione è del tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetti di recenti vendite.

I Dati ricavati da tale indagini sono stati comparati con i Valori Agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 14/12/2009) compresi nella Regione Agraria N° 3 (Colline del desucri) della Provincia di Caltanissetta.

I Valori desunti dalle suddette fonti sono stati ottimizzati tenendo conto delle, seguenti peculiarità e caratteristiche dei beni oggetto di stima:

- a)- La contiguità dei terreni che compongono l'appezzamento;
- b)-le condizioni di produttività potenziali dei terreni;
- c)-l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- d)-la vicinanza di fonti d'approvvigionamento idrico (laghi, invasi artificiali, torrenti e pozzi);
- e)-la presenza di migliorie apportate al fondo;
- f)-l'ubicazione più o meno privilegiata e la loro accessibilità;
- g)-particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- h)- Le eventuali spese necessarie per regolarizzare i beni alle Leggi e normative vigenti (catastali, urbanistiche ed altre);
- i)-le limitazioni imposte dalla vendita Giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E DEI FABBRICATI:

Da tale verifiche è raffronto dei valori riscontrati e dalle peculiarità dei terreni oggetto di stima, si è giunti alla determinazione del valore di mercato che è pari ad €/mq. 2,50

Per tali motivi il Valore del lotto di terreno costituito dalle particelle 76-138-e 139 esteso complessivamente Ha. 2.33.65 è di €. 58.412,50

Così ricavato mq. 23.365 x €/mq. 2,50 = €. 58.412,50

Al valore dei terreni bisogna aggiungere il valore dei due fabbricati, che dal raffronto dei valori riscontrati e dalla peculiarità degli stessi, oggetto di stima,

si è giunti alla determinazione del valore di mercato che è pari ad €/mq. 410,00 per cui il magazzino, che ha una Superficie Commerciale di mq. 66,42 ha un valore di mercato di **€. 27.232,20**, mentre il fabbricato in parte adibito a magazzino ed in parte a civile abitazione che ha una Superficie Commerciale di mq. 205,58 ha un valore di mercato di **€. 84.287,80**.

Per tali motivi il sottoscritto, nella determinazione del più probabile valore di mercato del terreno e dei fabbricati non sanabili, da porre in vendita, adottando i suddetti parametri di valutazione, ha ottenendo i seguenti Valori :

Per cui l'immobile in oggetto. ha un **VALORE STIMATO COMPLESSIVAMENTE IN €.169.932,50, COSI' COME SEGUE:**

Magazzino = mq. 66,42 X €. 410,00 = €. 27.232,20

Abitazione = mq. 205,58 X €. 410,00 = €. 84.287,80

Terreno = mq. 23.365,00 X €. 2,50 = €. 58.412,50

SOMMANO €.162.932,50

Dalle suddette valutazioni, bisogna detrarre le somme del costo delle demolizioni dei fabbricati esistenti ed il trasporto del materiale di risulta in una discarica autorizzata tale costo è quantificabile in €. 15.000,00.-

Tali somme vanno detratte dalla suddetta valutazione complessiva, dei fabbricati e del terreno, per cui il loro Valore finale è di €. 147.932,50; così ottenuto:

(€. 162.932,50 – €. 15.000,00) arrotondato ad €. **147.900,00.-**

Tenuto conto delle caratteristiche costruttive, dei materiali utilizzati e della superficie; ai fini della Valutazione della Classe Energetica, ai sensi del Comma 1 bis del Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche ed

integrazione, **il fabbricato oggetto della presente perizia, ricadrebbero in via presuntiva, nella Classe Energetica E.**

Predisposizione del piano di vendita

Si predispose la vendita dei beni pignorati in unico lotto, in quanto i terreni oggetto di stima non costituiscono due lotti di terreni indipendenti, per la presenza di un unico ingresso che si diparte dalla strada

LOTTO N° 1:

La piena proprietà del terreno che ha una superficie complessiva di Ha.2.33.65 risultante nel N.C.T. del Comune di Mazzarino, al foglio di mappa 99 particelle:

-76 AA, di are 17.18, uliveto, classe seconda, R.D. €. 7,9, R.A- €.

4,44;

-76 AB, di are 79.02, frutteto, classe unica, R.D. €. 130,59, R.A- €.

73,46;

-138 AA, di are 00.07, semin., classe seconda, R.D. €. 0,05, R.A-

€. 0,01;

-138 AB, di are 51.38, frutteto, classe unica, R.D. €. 84,91, R.A-

€. 47,76;

-139, di are 86.00, frutteto, classe unica, R.D. €. 142,13 R.A- € 79,95.

Le particelle 76 e 139 estese complessivamente Ha. 1.82.20 confinante nel complesso a Sud Strada Provinciale N° 13 ad Ovest con il torrente margi ad Est con le particelle 137 e 32 a Nord con le particelle 136.-

L'altra particella 138 estesa are. 51.45 confinante nel complesso a Sud ed a Ovest e a Nord con la particella 136 ed a Est con la particella 30.-

Sulla particella 138 esiste un magazzino edificato abusivamente e non censito nel N.C.E.U.-

Sulla particella 139 esiste un fabbricato adibito ad abitazione e magazzino, edificato abusivamente e non censito nel N.C.E.U.

Gli immobili vengono venduti nello stato in cui si trovano, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che catastale.

Valore del Lotto €. 147.930/00.-

PARTE QUINTA

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PER CIASCUN LOTTO

Dopo la vendita dei beni pignorati, si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta la Conservatoria dei RR.II. di Caltanissetta in data 27 Dicembre 1988 ai numeri 15324/1000, in rinnovazione dell'ipoteca iscritta il 28 Dicembre 1968 ai numeri 21508/1177, per un importo di lire 14.000.000 (sorte capitale lire 10.800.000) a favore de Banco di Sicilia spa, con sede in Palermo, codice fiscale 00148230824, contro
- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritto presso l'Agencia del Territorio di Caltanissetta in data 7 Giugno 2010 ai numeri 8177/1544, per un importo di Euro 43.500,00 (sorte capitale Euro 29.000,00) a favore de Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei soc. coop., con sede in Mazzarino, codice fiscale 01617330855, contro

- Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14 Dicembre 2011 ai numeri 12806/1244 per un importo di €. 50.000,00 (sorte capitale Euro 37.237,72) a favore di Banca Intesa-San Paolo spa, con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, contro
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 5 Novembre 2012 ai numeri 12158/10188, a favore di Intesa San Paolo spa, con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 18 Marzo 2020 ai numeri 3503/2258, a favore di) a favore de Banca di Credito Cooperativo dei Castelli e degli Iblei soc. coop., con sede in Mazzarino, codice fiscale 01617330855, contr

Le suddette formalità gravano sul seguente beni:

- 1- Terreno in Mazzarino, contrada San Cono Sottano esteso Ha. 2.33.65 l'immobile è riportato al catasto terreni del Comune di Mazzarino, Foglio 99, mappali:
 - 76 seminativo, classe terza, are 96.20. R.D. €. 29,81, R.A. €. 8,94;
 - 138 seminativo, classe seconda, are 51.45. R.D. €. 33,21, R.A. €. 6,64;
 - 139 frutteto, classe unica, are 86.00. R.D. €. 142,13, R.A. €.

79,95;

PARTE SESTA

Trattandosi di privati non è applicata l'Imposta sul Valore Aggiunto, mentre la quota di registro a carico dell'aggiudicante è la seguente:

- Fabbricati 7%

A tale quota di registro vanno aggiunti il 2% d'imposta ipotecaria e l'uno per cento d'imposta catastale.

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto, rimane a disposizione della S.V.Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Tanto dovevo riferire in piena coscienza ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Allegati :

- 1- Verbale di sopralluogo;
- 2- Copia mappa;
- 3- Visura storica Catastale dei terreni;
- 4- Fotografie;
- 5- Planimetria corrispondenti allo stato attuale dei due fabbricati a piano terra;
- 6- Certificato di destinazione urbanistica;
- 7- Attestazione del Comune di Mazzarino che non risulta nessuna concessione o domanda di Condonò Edilizia a nome di
per i fabbricati;
- 8- Specifica delle competenze.

Gela li

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Oliva)

Giuseppe Oliva

