

Via Val. Emanuele, 17 - Tel. 23110011
CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE (3)



Ill. no. Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Falco

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 76/87 RGE promossa



Con ordinanza dell'14-3-1994 la S.S.I. ha nominato
esperto per l'esecuzione di cui in oggetto lo scri-
vente prof. Francesco Lazzara, iscritto all'albo del-
l'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di
Catania col n. 270 e all'albo dei Consulenti del Giu-
dice del Tribunale di Caltagirone affidandogli:

- a) descrizione dell'immobile pignorato e sua indivi-
duazione (d.) con relativa superficie, i dati
catastali attuali e la loro corrispondenza o meno
con i dati riportati nel pignoramento; b) intestazione
catastale e, se l'immobile non risulta accatastato,
procedere all'accatastamento; c) eventuale esistenza
di altri diritti di comproprietà, di godimento e di
garanzia sullo stesso immobile; d) utilizzazione pre-
vista dallo strumento urbanistico comunale; e) indica-
zione della conformità o meno della costruzione
alle autorizzazioni e concessioni amministrative;
- f) indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli
previsti dall'art. 33 della legge 28-2-1985 n. 47;
- g) il valore attuale del cespite pignorato e quello

g) il valore attuale del cespite pignorato è quello iniziale ai fini INVIM con indicazione del criterio (o dei criteri) di stima usato; h) possibilità di ripartire il compendio pignorato in più lotti; in quest'ultimo caso indicare i diversi lotti e il loro valore; i) indicare se l'immobile è libero o occupato; l) ogni altra circostanza utile ai fini della procedura... mentre nell'udienza di pari data è stato prestato giuramento di rito ed assunto il relativo incarico di perito dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di... Successivamente è stato fatto un sopralluogo in data 31-3-1994 mentre un'altro è stato fatto in data 25-5-1994. La sua decisione dell'immobile è di... I) PREMESSA-. Con atto di pignoramento immobiliare il

tramite il suo Direttore: pro-tempore, le per lui l'Avv. che sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà degli esecutari costituito dal Fondo rustico in territorio di Grammichele, contrada Vico Cotto-Valverde esteso are (otto e centiare quaranta), con in esso costruita una casa composta da n.5 vani ed accessori a piano terra e n.5 vani ed accessori a secondo piano. -Confidente con

Nazionale 124. In catasto art. 1793, part. 16 (ex 16/a) del foglio 30, pervenuto per atto del 23-6-1979 not. Montemagno e per atto di divisione in not. Pafumi del 3-10-1984. trascritto a Catania il 31-10-1984 ai nn 42084/34128...



Con successivo atto di intervento del 6-1-1993 lo stesso Avv. [rileva] che il Banco di Sicilia S.p.A. è succeduto al Banco di Sicilia Istituto di Diritto Pubblico nei diritti, nelle disposizioni giuridiche tutte dei quali è titolare il dante causa. Banco di Sicilia Istituto di Diritto Pubblico suddetto; -) Che pertanto l'istante è subentrato in tutti i rapporti sostanziali e processuali del dante causa Banco di Sicilia IDP... cioè premesso il Banco di Sicilia, istante interviene nel processo di cui sopra e chiede che le somme ricavate dalla vendita siano attribuite ad esso istante Banco di Sicilia S.p.A. ... Agli atti d'Ufficio, tra gli altri sono stati prodotti i titoli di provenienza dell'immobile pignorato consistenti nella nota dell'atto rogato dal notaio V. Montemagno di Grammichele il 23-6-1979 a favore di

Handwritten notes and signatures in the right margin, including the name 'ASTE GIUDIZIARIE.IT' and some illegible scribbles.



[Redacted area] contro con il quale...

acquistavano, in ragione dell'altra metà indivisa: un distacco di terreno posto in territorio di Grammichele contrada Valverde Vино Cotto della superficie di are 13,97... confinante con terreni...

e... con terreno delle

la strada nazionale 124. In catasto alla pagina 1793

di foglio 30 (part. 16...); La nota di trascrizione della

l'atto di divisione rogato dal notaio Pafumi di

Grammichele a favore e contro

confine, quale gli esecutivi si sono attri-

buito... una spezzone... esteso are otto e centiare

quaranta...; confinante con la strada, con quota che

si attribuiscono i coniugi

sorelle... e con sorelle

maggiore consistenza, alla partita 1793, foglio 30,

particella 16... tipo di frazionamento n. 20/1984...

et geom... particella 16i (ex 16/a) di area

08,40... Tra i condidanti si conviene che lo spez-

zone attribuito si da i coniugi

abbia diritto di passaggio, sullo spezzone dei coniugi

gi... su una strada larga tre metri

che partendo dalle strade corre lungo il confine

sorelle... Agli atti trovasi pure la de-

nuncia di cambiamento presentata all'UTE di Catania

16 LUG. 1994
IL TECNICO
(Prof. Dr. F. LAZZARA)
L. 18/10/1970
C. 18/10/1970

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



stato variato dal catasto terreni al catasto urbano per effetto dell'edificazione di un fabbricato che è stato iscritto alla partita 8216 del catasto urbano di Grammichele e ciò a seguito di presentazione del modello 55M registrato l'8-2-1986 ed intestato

a: _____, foglio 30, particella

16 sub 2, da Valverde SS 124, senza numero, piano terra, e sub 3 stessa contrada, piano 1° in corso di costruzione; nonché il certificato catastale rilasciato dallo stesso UTE di Catania il 5-12-1992 nel

quale, tra l'altro è scritto: partita 8216 intestata

a: _____ e _____, foglio 30, part. 16

16 sub 2, contrada Valverde SS 124 p.t., cat. A/2, consistenza vani 6,5; rendita 1.105.000; part. 16 sub

4 contrada Valverde SS 124 e part. 16 sub 5 contrada

Valverde SS 124 P. 1° con nota: classamento cautelativo per il sub 2 e da verificare per i sub 4 e 5.

II) DESCRIZIONE DEI LUOGHI - L'immobile pignorato è stato

costituito dal sito, rappresentato dal terreno di

cui alla particella 16, su parte della quale è stato ~~realizzato il fabbricato~~

realizzato il fabbricato e dalle aree rimanenti.

Il terreno è occupato parzialmente dal fabbricato

mentre le aree libere costituiscono pertinenza relativa adibita a spiazzi pavimentati con calcestruzzo ed aiuole.

L'ingresso al fondo è praticato

dalla strada statale 124 mediante cancello metallico

6
dalla strada statale 124 mediante cancello metallico sostenuto da pilastri. - Il terreno è in pendio con elevata differenza di quota tra il confine con la strada nazionale e il confine con il fondo

Il complesso confina a nord con la strada nazionale 124, a sud con proprietà

ad est con proprietà Costa, ad ovest con terreno di proprietà

Il fabbricato è rappresentato da un edificio costituito da un piano terra e da un primo piano avente forma rettangolare e realizzato nella parte mediana del fondo. - Il piano terra in parte è seminterrato a causa del sito in pendenza ed in atto è ultimato ed occupato dagli esecutati. - L'interno è ripartito in vani più servizi igienici e cucina ed il tutto è pavimentato in marmo, la parte a i soffitti sono intonacati, gli infissi in legno, l'appartamento, inoltre è fornito di impianto di illuminazione e idraulico ed il numero dei vani corrisponde a quello censito dal catasto e cioè 6,5. -

Il primo piano è incompleto ed ha accesso dal lato sud a piano campagna per effetto della pendenza del terreno. - L'ingresso è costituito da una porta a garage con infisso metallico. - Mancano le ripartizioni

interne per cui in atto è un unico locale con le pareti

è opportuno che tale valutazione venga fatta separatamente per i due piani, dato che quello terreno è completo e il primo piano è incompleto.

PIANO TERRA

Per quanto riguarda il piano terra il criterio estimativo che appare più opportuno seguire è quello della capitalizzazione del proprio reddito con le eventuali aggiunte e/o detrazioni successive per riportare all'ordinarietà il manufatto. Gli altri metodi tecnico-estimativi, che di solito vengono seguiti, non sembra siano applicabili al caso in esame.

16 LUG. 1994

IL TECNICO

(Prof. Dr. Francesco LAZZARA)

francesco lazzara



Conseguentemente per un appartamento del tipo di quello pignorato, ubicato nelle immediate vicinanze del centro abitato di Grammichele, con area di parcheggio al suo interno e con accesso diretto sulla strada pubblica, il canone di locazione mensile ricavabile è di £ 600.000, ed annuo £ 7.200.000, mentre le spese di gestione sono costituite dalle quote, imposte, amministrazione, interessi, sfitti e inesigibilità etc. che di solito gravano per il 16% circa del canone annuo e quindi:

$$£ 7.200.000 \times 16\% = £ 1.152.000$$

$$£ (7.200.000 - 1.152.000) = £ 6.048.000$$

Trattandosi di un reddito considerabile annuo, costante



ASTE GIUDIZIARIE.IT

dato: V_0 = Valore ~~iniziale~~ dell'immobile; Bf = Canone
annuo netto; r = saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione più opportuno che si
può applicare al caso in esame è il 5% e ciò in con-
siderazione dei comodi di cui gode il fabbricato che
sono costituiti dall'accesso sulla strada pubblica,
dalle immediate vicinanze del centro abitato, della
zona nella quale è diffusa la presenza di manufatti
residenziali e produttivi per cui passando al conteg-
gio si ha: ~~per l'edificio sono indicati i più onerati~~

$$V_0 = \frac{6.048.000}{0,05} = \text{€ } 120.960.000$$

120 960 000

Il manufatto è sprovvisto di intonaco esterno per cui
va operata la detrazione delle spese relative che
per la parte riguardante il piano terra è estesa ad
mq 140 circa che a € 25.000, in opera, ammonta a €
3.500.000 e quindi $(120.960.000 - 3.500.000) = \text{€ } 117.460.000$

117.460.000 (valore di mercato del piano terra)

Per quanto riguarda il primo piano, mancando in esso
le ripartizioni interne, gli intonaci, i servizi e il
quanto altro per renderlo abitabile si ritiene che
il valore di mercato sia la metà dell'appartamento
sopra valutato e cioè $\text{€ } 117.460.000 \times 50\% = \text{€ } 58.730.000$

Il sito su cui sorge l'intero manufatto e il resto
del terreno della particella 16, ivi comprese tutte
le migliori apportate, essendo pertinenze del manufatto

10

intero, sono in comune per indivisi tra i due lotti valutati.

IV RISPOSTE ALL'ORDINANZA DEL SIG. G.E. - a)

L'immobile è posto nel Comune di Grammichele, contrada Valverde SS n. 124 senza numero e confina a nord con la ss 124, a sud con terreno

ad ovest con fondo - Il terreno

no, nell'intero, è esteso are 8,40 mentre l'edificio è: piano terra mq 201 e piano 1° mq 210. In atto il

terreno più l'edificio sono iscritti nel catasto urbano di Grammichele alla partita 8216, foglio 30,

Catone

particella 16 sub 2, contrada Valverde ss 124, piano terra, categoria A/2 classe 6, consistenza vani 6,5;

sub 4 contrada Valverde ss 124 piano primo; sub 5 contrada Valverde ss 124 piano primo, per cui i dati del

pignoramento non corrispondano con quelli attuali.

perché essi si riferiscono solo a quelli del terreno quando era iscritto nel catasto rustico.

b) In catasto urbano di Grammichele l'immobile, terreno più fabbricato, è intestato a:

ed è regolarmente catastato.

c) Il terreno è gravato di servitù passiva di passaggio a favore del fondo



di Grammichele del 3-10-1984, e precisamente: "Fra i
condividendi si conviene che lo spezzone attribuitosi
dai coniugi

, abbia diritto di
passaggio, sullo spezzone dei coniugi
su una stradella larga tre metri che partendo dallo
stradale corre lungo il confine sorelle

- Di tale servitù, però, non è stata osservata la traccia
sui luoghi. -

d) Lo strumento urbanistico del Comune di Grammichele
ha destinato la zona come agricola e quindi "E". -

Si ritiene che il manufatto è conforme allo strumento
urbanistico di Grammichele tanto che è stata rilasciata
la concessione edilizia in sanatoria n. 31 del 27-5-1988
e l'autorizzazione di abitabilità in data 15-2-1992
per il sole piano terra in quanto ultimato. -

f) Non si è a conoscenza di particolari vincoli di
cui all'art. 33 della legge 47/85 e peraltro il Comune
di Grammichele ha rilasciato la concessione edilizia
in sanatoria senza particolari prescrizioni in merito. -

g) Il valore attuale dell'immobile è £ 176.190.000. -

Ai fini INVIM il valore iniziale è quello risultante
nell'atto di divisione del notaio Pafumi del 3-10-1984
£ 1.300.000. -

h) L'immobile può essere ripartito in due lotti e
cioè: 1° lotto, piano terra valore £ 117.460.000. -

*Arretrati
e
autobasse*

2 lotti

2° lotto, piano 1°, valore € 58.730.000

mentre il terreno non edificato, e tutte le perti-

nenze relative al fabbricato, compreso l'accesso dal-

la ss 124, il cancello e ogni altra cosa, debbono

restare in comune pro indivisi ai due lotti.

i). L'immobile è occupato interamente dagli esecutati.

1) Domanda di sanatoria presentata al Comune di Gram-

michele in data 12-9-1986 prot. n. 688.

In fede del Notaio del Comune di Gram-

Caltagirone 16 LUG 1994

IL TECNICO

di ritiene che la sanatoria è stata rilasciata

la concessione edilizia in data 27-2-1988

e l'autorizzazione di abitare in data 15-2-1992

per il solo piano terra in quanto ultimato.

Non si è a conoscenza di particolari vincoli di

cui all'art. 33 della legge 47/85 e peraltro il Comune

di Grammichele ha rilasciato la concessione edilizia

in sanatoria senza particolari prescrizioni in merito.

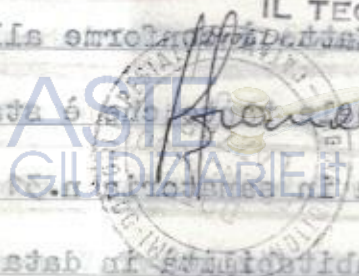
Il valore attuale dell'immobile è € 176.190.000.

Il valore iniziale è quello risultante

nell'atto di divisione del notaio Farini del 3-10-1987

€ 1.300.000.

L'immobile può essere ripartito in due lotti e



Handwritten signature of the Notary Public

