

Via Val. Emanuele, 17 - Tel. 23
CALTAGIRONE

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE (3)



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

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 76/87 RGE promossa

dal

oro

stato

- 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) ^{se} descrizione dell'immobile pignorato e sua indivi-
duazione (d.) con relativa superficie, i dati
catastrali attuali e la loro corrispondenza o meno
con i dati riportati nel pignoramento; b) intestazione
catastrale e, se l'immobile non risulta accatastrato,
procedere all'accatastamento; c) eventuale esistenza
di altri diritti di comproprietà, di godimento e di
-- garanzia sullo stesso immobile; d) utilizzazione pre-
s^{ta} vista dalle strumenti urbanistico comunale; e) indica-
cazione 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.

Successivamente è stato fatto un sopralluogo in data 31-3-1994 mentre un'altro è stato fatto in data 25-5-1994.

I) PREMessa-. Con atto di pignoramento immobiliare il [redacted] , tramite il

suo Direttore: pro-tempore, le per lui l'Avv.

[redacted] , che sottoposto a pignoramento l'immobile di proprietà degli esecutari

costituito dal [redacted] Fondo rustico in territorio di Grammichele, contrada Vinos 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 [redacted]

e standa

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 al 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

posizioni 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 proces-

suali del dante causa Banco di Sicilia IDP. e ciò

premesso il Banco di Sicilia, istante interviene

nel processo di cui sopra e chiede che le somme tri-

cavate dalla vendita siano attribuite ad esso istante

Banco di Sicilia S.p.A. n. 04/80

Agli atti d'Ufficio, tra gli altri sono stati prodotti

i titoli di provenienza dell'immobile pignorato con-

sistenti nella nota dell'atto rogato dal notaio V. di

Montemagno di Grammichele il 23-6-1979 a favore di

[redacted] contro

con il quale...

Handwritten notes and stamps on the right side of the page, including a circular stamp and illegible text.

acquistavano, in ragione dell'altra metà indivisa: un
distacco di terreno posto in territorio di Grammiche-
le contrada Valverde Vино Cotto della superficie di
are 13,97... confinante con terreni...
e... , con terreno delle
la strada nazionale 124, indicata 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

con il quale gli esecutivi si sono attri-
buito... una spezzone... esteso a are 10,00 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...
geom... particella 16 (ex 16/a) di area
08,40... Tra i condidanti si conviene che lo spez-
zone attribuito si dai 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...
nuncia di cambiamento presentata all'UTE di Catania
n. 4433 del 18-17-1986 con la quale il fondo rustico è

16 LUG. 1994
IL TECNICO
(Prof. Dr. F. LAZZARA)
Luigi Lazzara





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 mc. 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 costituito dal sito, rappresentato dal terreno di cui alla particella 16, su parte della quale è stato realizzato il fabbricato 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

- Nel 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 esecutari. - 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

PIANO
TERRA

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

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 e posticipato ed infinito la formula risolutiva è quella di accumulazione iniziale infinita è cioè: $V_0 =$

dove: 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:

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

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 L. 25.000, in opera, ammonta a L.
 3.500.000 e quindi $(120.960.000 - 3.500.000) =$

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 $\text{L. } 117.460.000 \times 50\% = \text{L. } 58.730.000$.

58.730.000

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

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, 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,

particella 16 sub 2, contrada Valverde ss 124, piano

terra, categoria A/2 classe 6, consistenza vani 6,5;

sub 4 contrada Valvere ss 124 piano primo; sub 5 con-

trada 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, ter-

reno più fabbricato, è intestato a:

[redacted]

ed è regolarmente catastato.

c) Il terreno è gravato di servitù passiva di passag-

gio a favore del fondo [redacted]

in virtù dell'atto del notaio Pafumi

Catasto

W3

di Grammichele del 3-10-1984, e precisamente: "Fra i
condividendi si conviene che lo spezzone attribuito ai
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. - - .888.n.1986-2-15-1992 data in data 15-2-1992

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 solo 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
abitabilità*

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

Caltagirone 16 LUG 1986

IL TECNICO



Handwritten signature of the technician.

La concessione edilizia in sanatoria n. 37 del 27-2-1988
e l'autorizzazione di abilitazione in data 15-2-1988
ha rilasciato la concessione edilizia in sanatoria n. 37 del 27-2-1988
e l'autorizzazione di abilitazione in data 15-2-1988
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 2-10-1984
£ 1.300.000.
L'immobile può essere ripartito in due lotti e
cioè: 1° lotto, piano terra valore £ 117.450.000

compilarsi

Mod. 22-0 (rical

AMMINIST

compilarsi

Mod. 22-0 (rica

AMMINIS

compilarsi

ario

Corr

9504

Corr

11/11/86

226

segnare con X

394