

Geom. Francesco FORTEZZA

Via Giuseppe Failla 2/b
95041 Caltagirone (CT)
Tel. E fax 0933/51602
cell.338/7642363--339/3821807
e-mail: fortezza . f@tiscali.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

(Sezione Esecuzione)

OGGETTO : Procedimento Esecutivo n° 74/08 Promosso dalla Ditta ~~Immobiliare~~
Contro ~~Immobiliare~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Caltagirone li _____



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

(Sezione Esecuzione)



OGGETTO : Procedimento Esecutivo n° 74/08 Promosso dalla Ditta ~~COOPERATIVA~~ Contro

~~COOPERATIVA~~

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Caltagirone, Dott. Marcello Maria Di Gennaro,

1. Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 10 Febbraio 2009 la S.V.I. nominava me sottoscritto Francesco FORTEZZA, domiciliato in Caltagirone Via G. Failla n° 2/b, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Catania con il numero d'ordine 2827, Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n°74/08 promossa da Ditta ~~COOPERATIVA~~ contro ~~COOPERATIVA~~, invitandomi a comparire all'udienza del 26/02/2009 per il giuramento di rito ed il conferimento del seguente mandato con i seguenti quesiti:

- a) *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;*
- b) *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;*
- c) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *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;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

- h) *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), indicando anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i) *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;*
- j) *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'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k) *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;;*
- l) *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;*
- m) *alleggi 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;*
- n) *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 di affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o) *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 ed 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;*
- p) *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.*



2. Narrativa

- 2.a) Con Decreto Ingiuntivo n° 819/2007 emesso il 17/12/2007, il Tribunale di Ragusa aveva ingiunto all'Azienda Agricola ~~XXXXXXXXXX~~ in persona legale rappresentante, Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, corrente in Grammichele (CT), via ~~XXXXXXXXXX~~, di pagare senza dilazione e con dispensa di cui all'art. 482 c.p.c. in favore della Ditta ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l. la somma di € 67.239,58 per sorte capitale, oltre interessi maturati e maturandi fino al soddisfo, alle spese del giudizio liquidate in €1.452,00, rimborso forfettario al 12,5% ex art. 15 T.F., IVA, CPA e successive occorrenze, autorizzando, in mancanza l'esecuzione provvisoria del suddetto decreto;
2. b) Con Atto di Precetto La Ditta ~~XXXXXXXXXX~~ s.r.l., in persona del legale rappresentante Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, corrente in Ragusa, Zona Industriale II° Fase, P.I. ~~XXXXXXXXXX~~, elettivamente domiciliata in Ragusa, ~~XXXXXXXXXX~~ INTIMAVA E FACEVA PRECETTO all'Azienda Agricola ~~XXXXXXXXXX~~, in persona del legale rappresentante, Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ di pagare immediatamente e senza dilazione la somma complessiva di € 70.910,73;
- 3.c) Con Atto di Avviso nella Procedura Esecutiva n° 74/2008 La Ditta ~~XXXXXXXXXX~~, in persona del legale rappresentante pro tempore, Sig. ~~XXXXXXXXXX~~, corrente in Ragusa, Zona Industriale II° Fase, domiciliata in Ragusa, ~~XXXXXXXXXX~~ AVVISAVA L'Istituto Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n° 156, sede secondaria in Milano, Via Monte di Pietà n° 8, in persona del legale rappresentante pro tempore, che in data 24/04/2008 l'Ufficiale Giudiziario Dott.ssa Maria Gabriella Cardile del Tribunale di Caltagirone, ha sottoposto a pignoramento immobiliare, per la somma complessiva di € 70.910,73 in danno della Azienda Agricola ~~XXXXXXXXXX~~ i seguenti beni immobili, siti nel Comune di Caltagirone, sui quali risulta iscritta ipoteca volontaria derivante da concessione di garanzia di mutuo, Reg. Gen. 72634, Reg Part 19520 del 31/10/2007 a favore del predetto Istituto Bancario.

Quota $\frac{1}{2}$ del diritto di proprietà, relativamente all'unità negoziale n° 1 dei beni siti in Caltagirone (CT):

Immobile n° 1 laboratori per arti e mestieri mq 666 F. 267 Part. 158;

Immobile n° 1 fabbricato rurale di 36 centiare F. 267 Part 21;

Immobile n° 3 terreno di 17 are e 60 centiare F. 267 Part. 90;

Immobile n° 4 terreno di 2 ettari, 76 are e 56 centiare F. 267 Part 129;

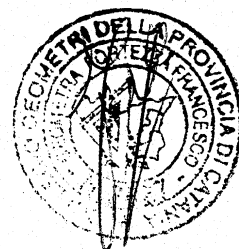
Immobile n° 5 terreno di 1 ettaro, 01 are e 20 centiare F.267 Part 131;

Immobile n° 6 terreno di 2 ettari, 85 are e 80 centiare F. 267 Part 133;

Immobile n° 7 terreno di 3 ettari, 21 are e 49 centiare F. 267 Part 157.

Tutti gli immobili ricadono in contrada Valle Bruche.

Per tutto quanto sopra premesso nei punti 1 e 2 , il sottoscritto C.T.U. relaziona quanto segue:



3. Svolgimento delle operazioni di consulenza

Con lettera raccomandata del 03 Aprile 2009 ho comunicato alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza in via preliminare alle ore 16.30 del 20 Aprile 2009 avanti l'ingresso della proprietà in c.da Valle Bruche di proprietà del Sig. ~~Donato Di Maria~~ (in merito si legga il verbale e la lettera di avviso allegati). In tale circostanza si è presentato all'appuntamento il Sig. ~~Donato Di Maria~~, titolare della ditta ~~Di Maria~~ ~~601~~, mentre per la controparte ha presieduto alle operazioni peritali il Sig. ~~Donato Di Maria~~ per conto del Sig. ~~Donato Di Maria~~. In loro presenza ho dato lettura dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione, indi ho fatto una ispezione generale sia della zona circostante al capannone, che della costruzione oggetto di perizia, raccogliendo tutte le notizie necessarie per potere espletare al meglio il mio mandato prendendone nota in separato foglio. Inoltre ho proceduto alla verifica dello stato e delle caratteristiche degli immobili, facendo un rilievo dettagliato e misurando i locali interni, questo necessario per la formazione della planimetria del capannone e degli uffici interni al capannone. Ho eseguito dettagliatamente un rilievo fotografico con particolari alle attrezzature e ai locali (uffici) interni posti al piano terra, non potendo però inoltrare il rilievo ai locali del piano primo in quanto chiuso a chiave e nessuno degli intervenuti al momento delle operazioni era in possesso delle chiavi. (allegato foto 1, 2, 3, 4, 5,6)

Successivamente alla data del predetto sopralluogo, mi sono recato da solo sui luoghi, per esperire indagini circa i prezzi di mercato dei beni ed esattamente terreno, in maniera da poterli confrontare con quelli, accertati o concordati, reperibili presso l'Ufficio del Registro, in modo da poterne dedurre un valore che si avvicini il più possibile a quello che un ordinario compratore pagherebbe per acquistare il bene oggetto della stima.

4. Particolare dei titoli di proprietà

4.a) Per individuare catastalmente gli immobili di proprietà, interessati dal procedimento di pignoramento e che fanno capo a questa causa, ho ritenuto utile effettuare una consultazione per partita al Dipartimento del Territorio di Catania Catasto Fabbricati e Terreni Comune di Caltagirone e dagli accertamenti del 05/03/2009 (vedasi doc 1), del 06/03/2009 Visura n° 577249, (vedasi doc 2), accertamenti del 27/03/2009 Visura N° CT0170103 (doc 3,) direttamente agli uffici provinciali di Catania ottenendo i seguenti risultati:

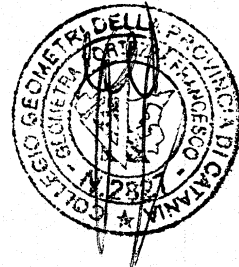
Catasto Terreni : ~~Donato Di Maria~~ nato a ~~1900~~ il ~~10/01/1900~~

Proprietario per 2/4

~~Donato Di Maria~~ nato a ~~1900~~ il ~~10/01/1900~~

Proprietaria per 2/4 bene personale

F.267	Caltagirone	Part.la 21	Fabb. Rurale	ca 36
F 267	Caltagirone	Part.la 90	Sem 4°	are 17 ca 60
F 267	Caltagirone	Part.la 129	Vigneto 1°	ha 2 are 76 ca 56
F 267	Caltagirone	Part.la 131	Sem Arb 4°	ha 1 are 01 ca 20
F 267	Caltagirone	Part.la 133	Vigneto 1°	ha 2 are 85 ca 80
F 267	Caltagirone	Part.la 157	Agrumeto 2°	ha 3 are 21 ca 49



Totale Generale Superficie ha 10 are 03 ca 01

I seguenti dati sono derivati dalla visura del del 06/03/2009 Visura n° 577249

Catasto Fabbricati : ~~XXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~

Proprietario per 2/4

~~XXXXXX~~ nato a ~~XXXXXX~~ il ~~XXXXXX~~

Proprietaria per 2/4 bene personale



F. 267/Caltagirone Part.la 158 Ente Urbano are 05 ca 81 visura del 8/9/09 n° 526237 (vedasi doc.4)

I seguenti dati sono derivati dalla visura del del 27/03/2009 Visura n° CT0170103 con annessa planimetria depositata al catasto di Catania.

4.b) Con atto N° 91940 di repertorio e N° 24521 di Raccolta del 17 Dicembre 2004 i coniugi

~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ in regime di comunione legale dei beni assieme a ~~XXXXXX~~ acquistavano dai loro genitori ~~XXXXXX~~ e ~~XXXXXX~~ un terreno di natura agricolo posto in territorio di Caltagirone C/da Valle Bruche della superficie complessiva di ettari 10 are 08 centiare 82; In catasto al Foglio 267 part.la 21 fabbricato rurale superficie centiare 36, part.la 90 superficie are 17 centiare 60, part.la 128 superficie ettari 3 are 27 centiare 30, part.la 129 superficie ettari 2 are 76 centiare 56, Part.la 131 superficie ettari 1 are 01 centiare 20, Part.la 133 ettari 2 are 85 centiare 80. (vedasi Doc. 5)

5. Descrizione dei beni oggetto di pignoramento

5.a) Il comprensorio ove è ubicato il terreno in questione, è situato nel territorio del Comune di Caltagirone, in provincia di Catania, dista circa Km 1 + mt. 350,00 dall'abitato di Granirei frazione di Caltagirone, è situato su una zona pianeggiante, e la zona circostante è oggetto di interesse commerciale agricolo in quanto negli ultimi decenni si sono insediati varie attività con colture sotto serre che stanno facendo sì che in zona si producono prodotti basati su primizie e nel contesto aree agricole che lavorano il prodotto lo imballano e lo spediscono. Dalla strada di collegamento Caltagirone-Granieri caratterizzata da buon interesse commerciale, poco prima di arrivare alla frazione di Granieri si intercetta una strada interpodereale nella quale i Sig. ~~XXXXXX~~ hanno il diritto di passaggio e nella quale procedendo per circa 250 mt si può accedere al fondo su cui è ubicato il capannone oggetto di causa (vedasi doc 6).

5.b) Il lotto di proprietà oggetto di pignoramento è costituito in definitiva da:

- Da un fondo rustico a forma rettangolare della superficie complessiva di mq. 100.265,00 ricadenti in agro di Granieri F 267 Part.lle 90, 129, 131, 133, 157;
- da una costruzione principale, adibita a lavorazione di prodotti ortofrutticoli con annessi uffici ed alloggio per il custode, della superficie complessiva esterna di mq. 581,00. La costruzione si suddivide in un capannone per la lavorazione dei prodotti ed uffici elevati a solo piano terra, oltre ad un appartamento per l'alloggio custode ubicato al primo piano

realizzati all'interno della particella 157 del F 267 di Granieri e che oggi viene contrassegnato con la Part.lla 158;

- da un fabbricato rurale della superficie di mq. 36,00 esistente da epoche antecedenti l'acquisto e come dichiarato nell'atto a partire dal 1967 non ha subito consistenti variazioni di costruzione che necessitavano di licenza o di concessione o di autorizzazioni ubicato, trovasi ubicato a confine tra le Part.lle 157 e 131 del F. 267 di Granieri che ha la part.lla 21.

Al fondo si accede da una stradella interna privata e attraversando una delimitazione costituita da una sbarra in ferro si ci addentra nel fondo agricolo. Percorrendo detta stradella in terra battuta dai mezzi agricoli e di lavoro in genere si attraversa un vigneto per poi arrivare ad un piazzale dove è ubicato il capannone. Poco distante vi è una vecchia ed esistente costruzione rilevata nelle visure come fabbricato rurale. Il capannone è nelle condizioni che non necessita di notevoli interventi manutentivi in quanto la struttura si trova in buono stato di conservazione ed è curata con discreta efficienza di lavori conservativi. Il fondo risulta recintato da tre lati con paletti e filo spinato. (vedasi Doc. 1, e foto 4)

Il fondo confina con eredi ~~XXXXX~~, con ~~XXXXXXXXXX~~ con la strabella interpodale e con il Vallone Santa Venera.

- 5.c) Il capannone è adibito per lavorazione di prodotti agricoli, è stato realizzato all'interno del fondo agricolo nell'anno 2006. L'Edificio esternamente si presenta come un corpo unico avente le dimensioni esterne mt 20,00 circa di larghezza per 30,00 mt circa di lunghezza. All'interno si suddivide in due zone così distinte: un ampio locale di mq. 470,00 circa per la lavorazione dei prodotti, ed una costruzione realizzata all'interno dello stesso di mq 86,00 circa, che è a destinazione uffici ed appartamento per custode. La struttura portante del Capannone è stata realizzata con pilastri prefabbricati in c.a.v. e travi di collegamento prefabbricati in c.a.v. del tipo "T". Il tamponamento esterno è stato realizzato con pannelli prefabbricati in c.a.v. del tipo liscio a giunti verticali dello spessore di cm 13 delle dimensioni di circa mt 2,50 con la faccia esterna liscia da cassero e quella interna rifinita a staggia vibrante incastonati con i pilastri e le travi di collegamento superiori. La copertura è stata realizzata con travi prefabbricati in c.a.v. del tipo a "Y" aventi lunghezza di ml 20,00 circa ed altezza di cm 85 intervallate da cupolini in fibrocemento impermeabilizzate. Il pavimento interno è in calcestruzzo battuto che rispecchia il tipo industriale con rete elettrosaldata. Per accedere all'interno del capannone nelle pareti esterne sono state realizzate tre porte della dimensioni mt 5,00 di larghezza per un'altezza di mt 4,90 ubicate, due lungo la parete lato Nord, ed una lungo la parete lato Nord-Est. Negli uffici si accede da una porta ubicata nella parete esterna lato Nord-Ovest o da porte interne. Per prese d'aria e luce sono state realizzate lungo il perimetro esterno del capannone ad un'altezza di mt 3,00 circa dal pavimento n°8 finestre delle dimensioni di mt 1,50 x 1,50. Entrando dalla porta lato Nord-Est in sinistra all'interno trovasi una cella frigorifera delle dimensioni di 7,90 x 6,90 x



5,42H circa, sempre sullo stesso lato e avanti la cella frigorifera è presente una pesa. Entro detto locale trovasi una macchina per lavorazione ortaggi meglio identificata come insabbiamento. Di fronte l'ingresso sopra citato trovasi il locale realizzato all'interno dell'edificio adibito a ufficio e appartamento per il custode, che è costituito da un piano terra e da un primo piano. A piano terra i locali divisi sono destinati ad uffici, mentre al primo piano trovasi il locale alloggio custode. Al corpo uffici si ci accede attraverso una porta ubicata in destra per chi guarda dall'ingresso del capannone lato Nord-Est. La prima stanza che si incontra è l'ingresso di mq. 15,00 circa dove si trova una scala in ferro che porta al primo piano dell'appartamento custode, mentre proseguendo avanti si accede ad dei locali igienici composti da un anti-bagno e da due bagni separati. Mentre sulla sinistra si accede ad un'ampia stanza adibita a uffici di mq. 30,00 circa. Da una porta ubicata in sinistra per chi guarda dall'ingresso del capannone lato Nord-Est si accede ad una stanza adibita a mensa di mq. 22,00 circa con dentro ubicati altre due stanze per ripostigli di mq. 6,00 circa. All'alloggio custode al primo piano che si ci accede tramite la scala in ferro ubicata all'ingresso degli uffici non si ci è potuto entrare per le motivazioni precedentemente indicate e quindi procedendo alle valutazioni varie tramite le planimetrie depositate agli uffici tecnici comunali di Caltagirone. (vedasi doc. 7 autorizzazioni lavori e abitabilità). Il pavimento dei locali uffici e mensa è in piastrelle di gres mentre le pareti sono intonacate a gesso e rivestite con pittura lavabile.

5.d) Per la realizzazione del capannone le autorizzazioni e le concessioni sono avvenute nel seguente modo e tempi:

- il 20/11/2002 la Ditta ~~XXXXXXXXXX~~ ed ~~XXXXXXXXXX~~ richiedono un parere igienico-sanitario per la realizzazione di un capannone per la lavorazione di prodotti orofrutticoli sito in c.da Valle Bruche di Caltagirone;
- il 17/12/2004 i coniugi ~~XXXXXXXXXX~~ con ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ acquistano l'intero fondo dove sarebbe sorto anche il capannone. In data 22/11/2005 il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ chiede al Comune di Caltagirone la Concessione Edilizia per realizzare un capannone all'interno del proprio fondo sito in agro di Granieri c.da Valle Bruche;
- il 20/11/2006 il Comune di Caltagirone rilascia la Concessione Edilizia n° 209 per la realizzazione di un capannone per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli, con annessi uffici ed alloggio custode in c.da Valle Bruche F. 267 Part. lle 21, 90, 128, 129, 131, 133;
- il 06/12/2006 il Comune di Caltagirone notificava con Prot. 64356 ai Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ di sospendere la Concessione Edilizia n° 209 in quanto non era pervenuta alcuna nota di trascrizione della stessa e quindi anche i lavori dovevano essere sospesi mentre invece venivano proseguiti senza interruzione da parte dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ che completavano le opere secondo quanto previsto nella concessione suddetta;



- il 06/02/2007 il Sig. ~~Francesco Sorrentino~~, presentava istanza di sanatoria ai sensi dell'art 13 della legge 47/85 in quanto aveva eseguito, in assenza di Concessione Edilizia, la costruzione di un capannone,

- il 28/06/2007 per effetto della presentazione della istanza di condono in sanatoria, il Comune di Caltagirone rilasciava la Concessione Edilizia, in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

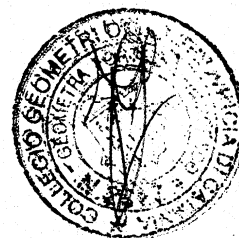
- il 13/09/2007 Il Dirigente del 6° Settore Autorizzava per l'immobile sito in Caltagirone, c.da Valle Bruche, di cui alla C.E. n° 145/07 **L'AGIBILITA'** del piano terra composto da un unico locale adibito alla lavorazione, un vano ufficio, un vano mensa, servizi ed accessori, primo piano composto da n°3 vani, servizi ed accessori.

5.e) Riguardo la conformazione urbanistica il terreno è situato nel territorio di Granieri Foglio 267, contrada Valle Bruche. L'area ricade parte nell'adottato P. R. G. del Comune di Caltagirone, in zona "E1" denominata Verde Agricolo, con un'indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq. e precisamente le Part.lle 133, 129, 128 nel F. 267, mentre parte nell'adottato P.R.G. del Comune di Caltagirone, in zona "E5" denominata Aree sottoposte a tutela paesistico-Ambientale e precisamente le Part.lle 21, 131, 90, 128 dello stesso foglio di mappa.

5.f) Riepilogo della consistenza dei beni:

	Superficie lorda	Altezza (m)	Volume (m ³)
Capannone	600,00	7,00	4.200,00

Qualità	Consistenza in m ²
Seminativo di 4°	1.760
Vigneto di 1°	56.236
Seminativo Arborato di 4°	10.120
Agrumeto di 2°	32.149
Totali	100.265



6. Determinazione del più probabile valore di mercato dei beni

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dell'unità immobiliare in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. In particolare si è tenuto in considerazione che l'appezzamento di terreno in questione risulta in zona agricola situato in una zona circostante sottoposta a continue trasformazioni ad indirizzo commerciale agricolo. In base alle indagini di mercato svoltesi si sono avuti le seguenti risultanze che hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per l'acquisto di un lotto della superficie di 2236 mq., per tipo di coltura uguale dichiarato all'Ufficio Tecnico del Territorio di Catania, nella stessa zona o simile, oscillano tra i quattromila ed i settemila euro. Le quotazioni sopra indicate sono, evidentemente, relative a valori medi riscontrabili su tutto il territorio comunale e che quindi sono suscettibili anche di notevoli variazioni, imputabili anche a

fattori diversi, quali la particolare posizione, l'altitudine, la morfologia, la vicinanza a vie di comunicazione, il mercato attuale ecc.

6.a) Per la valutazione del valore unitario di mercato del terreno si è ritenuto procedere alla valutazione del lotto in questione non secondo le colture di cui alle classificazioni catastali, ma si procederà più correttamente secondo la seguente distinzione:

- la configurazione, la posizione, la vicinanza ed accessibilità dalle strade di collegamento con il paese, e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo stato di manutenzione, gli impianti adottati etc. tenuto conto i valori dell'OMI riferiti all'anno 2007 il valore di un vigneto è di € 2,85.

Evidenziato ciò si ritiene che i terreni agricoli nelle vicinanze del fondo oggetto di stima abbiano un valore unitario al metro quadro così ottenuto: € 6.500,00 / mq 2.236,00 = al mq. € 2,91.

Riferito ai nostri beni il valore più probabile di mercato del terreno è di € 289.000,00 ottenuto da:

Valore unitario medio	Quantità	Valore complessivo
euro/m ² 2,88	× m ² 100.265,00	= € 288.763,20

ed in cifra tonda € 289.000,00 (euro Duecentottantanove/00)

6.b) Per la determinazione del valore del capannone ho proceduto tramite una serie di indagini presso delle ditte che realizzano gli stessi manufatti con la relativa fornitura e posa in opera della struttura portante di un capannone delle stesse dimensioni compreso la fornitura e posa di un impalcato per uffici. Per la valutazione delle opere edili e di finitura ho proceduto alla formulazione di un computo dettagliato con le voci del prezziario regionali anno 2009, utilizzando le quantità ricavate dai rilievi effettuati in fase di sopralluogo e i vari disegni depositati all'ufficio tecnico del Comune di Caltagirone. Inoltre ho anche fatto alcune indagini per compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima, nonché ho richiesto i prezzi in zona presentandomi come possibile acquirente. I valori accertati li ho poi riferiti all'unità di consistenza, al metro quadro. Per il valore di mercato della cella frigorifera presente entro il capannone ho richiesto una fornitura di una similare, delle dimensioni di mt 7,00 x 8,00 x 5,00 con accesso da una sola porta e per la conservazione di ortaggi con la determinazione del valore di mercato di € 9.600,00 compreso IVA.

Da tutto ciò ho ottenuto:

Opera	Superficie lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Capannone	500,00	220,00	€ 110.000,00
Uffici a due piani	100,00	220,00	€ 22.000,00
Opere edili			€ 91.225,41



Opere idriche			€ 3.053,10
Opere elettriche			€ 7.357,80
Opere di completamento			€ 18.491,84
Complessivamente			€ 252.128,15

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità all'immobile di cui sopra, nelle attuali condizioni di conservazione e manutenzione, supposto libero da persone e cose, risulta pari a € 252.000,00 in cifra tonda (euro duecentocinquantaduemila/00).

7. Conclusioni delle valutazioni

Sulla base delle considerazioni esposte, il valore di mercato da attribuire all'intera proprietà del Sig.

~~XXXXXXXXXX~~ risulta essere: lotto di terreno di mq. 100.265,00 € 289.000,00

capannone di mq 600,00	€ 252.000,00
cella frigorifera	€ 9.600,00
TOTALE	€ 550.600,00

8. Conclusioni

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire le conclusioni a cui sono giunto:

- 8.a) Dai documenti richiesti e prodotti dal Comune di Caltagirone, in data 15/05/2009 prot. 26666 si evince che questo Comune è in credito dalla Ditta ~~XXXXXXXXXX~~ i quali devono ancora pagare gli oneri concessori, oltre le rispettive sanzioni amministrative. Inoltre il Comune di Caltagirone comunica che sono ancora attive le polizze fidejussorie. Dalla nota sopraccitata del Comune di Caltagirone si rileva che il credito è di € 12.226,62 come di seguito descritto:

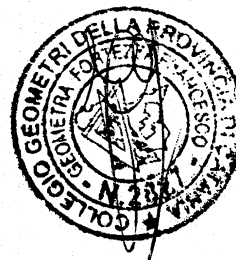
In merito alla Concessione Edilizia n° 145/07

Oneri di Urbanizzazione	22/12/2007	€ 1.746,66
	22/06/2008	€ 1.746,66
	22/12/2008	€ 1.746,66
Costo di Costruzione	22/06/2008	€ 2.328,88
	22/06/2008	€ 2.328,88
	22/12/2008	€ 2.328,88
TOTALE		€ 12.226,62

Oltre oneri sulle rate scadute € 2.522,96

TOTALE al 15/05/2009 € 14.749,58

- 8.b) L'area di terreno di proprietà in parti eguali dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ con ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ricadente in contrada "Valle Bruche" territorio di Caltagirone ha una



estensione complessiva di mq. 100.265,00 comprendenti le parte le part.lle 90, 129, 131, 133, 157 del F. 267 di Granirei. Sulla proprietà grava un diritto di comunione legato a marito e moglie ~~Giuseppe 1932/27~~ con ~~Anna 1932/27~~ ed a sua volta una comunione con ~~S. 1932/27~~ giusto atto n° 91940 di repertorio del e n° 24521 di raccolta del 17/12/2004;

8.c) Il fondo in questione ricade nell'adottato PRG in zona AGRICOLA e specificatamente "E5" aree sottoposte a tutela paesistico-Ambientale – giusto certificato di Destinazione rilasciato dal Comune di Caltagirone il 09/12/2004 ancora oggi in vigore;

8.d) Per il trasferimento degli immobili citati e valutati occorre cancellare le seguenti Trascrizioni Ipotecarie:

Registro particolare N° 32030 Data 06/08/2008, Registro generale N° 48927

A Favore di ~~Immobiliare S.R.L.~~ S.R.L. con sede a Ragusa

Contro

~~Giuseppe 1932/27~~ nato a ~~1932/27~~ il ~~1932/27~~

8.e) Il valore complessivo degli immobili da trasferire è di € 550.600,00 diconsi euro (Cinquecentocinquantamilaseicentoeuro);

8.f) la quota di pertinenza del debitore esecutato ~~Immobiliare S.R.L.~~ sull'intera proprietà oggi indivisa visto le risultanze della presente relazione è di € 137.650,00 così distinti:

€ 550.600,00 : 2 = € 275.300,00 (~~Immobiliare S.R.L.~~ e ~~Immobiliare S.R.L.~~)

€ 275.300,00 : 2 = € 137.650,00 (~~Immobiliare S.R.L.~~ e ~~Immobiliare S.R.L.~~)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill. ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Caltagirone li 17 Settembre 2009

