

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 R.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. PCA MIL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 3/11/2015

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

Stima dei beni immobili

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°216/1996 -

PROMOSSA DALLA SICILCASSA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

IL C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

.....



ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°216/96, promossa dalla

BANCA SICILCASSA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO ” + 1

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, all'udienza del 2/07/2013 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato come da mandato di cui all'ordinanza del 25/03/2013 che di seguito testualmente si riporta :

" Per tutte le superiori considerazioni va disposta la comparizione del geom. Michelangelo Pace onde conferirgli l'incarico :

- 1) di individuare quale parte degli immobili sub a) e b) sia in atto vendibile e quali siano i costi di sanatoria relativi a tale parte;*
- 2) di verificare se gli abusi relativi ai beni sub d) ed e) siano sanabili ed in caso contrario indicare se e quali terreni o fabbricati possano essere utilmente posti in vendita, stimandone il valore;*
- 3) di aggiornare la stima di tutti i beni staggiti (ove ritenuti vendibili);*
- 4) di individuare per quali di essi la legge richiede l'attestato di certificazione energetica;*



- 5) *di accertare se i medesimi siano provvisti dell'attestato e di riportare, ove sussistente, l'indice di prestazione energetica di ciascuno di essi;*
- 6) *di indicare, sia pure in via sommaria, le eventuali variazioni del valore di stima degli immobili conseguenti alla presenza o all'assenza di idonea certificazione energetica;*
- 7) *di redigere all'esito un prospetto riepilogativo dei lotti da porre in vendita. "*

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, rilievi metrici e fotografici negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, in occasione del sopralluogo del 10/07/2013, nonché acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori esegutati ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione.



RELAZIONE

- P R E M E S S A -

CAPITOLO I

Con atto di pignoramento immobiliare del 27/11/1996, trascritto il 7/12/1996 ai n.ri 38470/29892, la Sicilcassa s.p.a. con sede in Palermo, allegato agli atti dell'esecuzione immobiliare, sottopose a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili così testualmente descritti:

....di proprietà di dei "Debitori Esecutati"

Beni di proprietà della "Debitrice Esecutata":

- 1) la nuda proprietà del fabbricato sito a Palagonia (Catania), via Dei Palici nn.49/51, composto di una vano a piano terra e da quattro vani a primo piano, riportato in catasto al foglio 22, particella 1991 sub 1, 2 e 3; immobile pervenuto per atto di donazione del 31/07/1972, in notaio Musumeci, da potere di Anzalone Salvatore che si è riservato l'usufrutto, trascritto l'11/08/1972 ai nn.28852/23581;*

Beni di proprietà indivisa dei due "Debitori Esecutati":

- 2) due vani terrani adibiti a garage in Palagonia (Catania), via 27 Novembre e via Dei Palici, denunziati all'UTE con schede n.149 e 242 del 04/05/1972; immobili pervenuti per atto di donazione e vendita del 06/07/1978, in notaio Musumeci, da potere di Anzalone Salvatore e Anzalone Maria, trascritto il 24/07/1978 ai*



nn.22684/19222;

3) *tratto di terreno in territorio di Palagonia (Catania), contrada Pallio, esteso complessivamente are 25.36, riportato in catasto al foglio 21, particelle 435 e 434; immobile pervenuto per atto di compravendita dell'08/10/1984, in notaio Ponte, da potere dei sig.ri Musarra Innocenza, Di Pasquale Antonino, Di Pasquale Nunziata e Di Pasquale Palma, trascritto il 20/10/1984 ai nn.40846/33128;*

4) *tratto di terreno, con fabbricato rurale, sul quale insiste un magazzino industriale, in territorio di Palagonia (Catania), contrada Pallio, esteso complessivamente are 21.40, riportato in catasto al foglio 21, particella 1369 sub 3, il fabbricato rurale: immobile pervenuto per atto di compravendita del 15/11/1988, in notaio Ponte, da potere di Nicoletti Angela, trascritto il 28/11/1988, ai nn.44660/33946. Il tutto per come rilevato nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dell'atto di pignoramento allegati al fascicolo dell'esecuzione.*

Con riferimento all'oggetto dell'incarico, lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, di quella richiesta dallo scrivente presso la CC.RR.II. di Catania, dei vari documenti ricercati e richiesti presso i pubblici Uffici, ha proceduto alla redazione della presente C.T.U., verificando gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla stima del compendio pignorato dei beni vendibili, mediante la formazione



di lotti autonomi, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al momento della stima ed ai prezzi di mercato vigenti nel territorio ove sono ubicati gli immobili.

Considerata la situazione catastale degli immobili e la situazione dei luoghi accertata in occasione dei sopralluoghi, al fine di facilitare la descrizione e la vendibilità degli immobili oggetto della presente, di seguito lo scrivente ha proceduto preliminarmente alla formazione di lotti autonomi, singolarmente vendibili o non vendibili, che nella presente C.T.U. saranno identificati con LOTTO 1, LOTTO 2, ECC..

**RIEPILOGO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE E
FORMAZIONE DEI LOTTI DI FATTO, AUTONOMI, SINGOLARMENTE
VENDIBILI O NON VENDIBILI**

LOTTO N° 1

Trattasi di un edificio destinato a civile abitazione, ubicato nel comune di Palagonia, in via dei Palici n°59, al piano terra, 1°, 2° e 3°, oggi censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1191 sub 5, 3 e 6.

LOTTO N°2

Trattasi di un edificio attualmente allo stato rustico, sito nel comune di Palagonia in via Dei Palici n°61 angolo via XXVII Novembre n°7 e n°9, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1729 sub 1 (garage) e 2 (abitazione), quest'ultimo con destinazione catastale che non rispecchia lo stato dei luoghi.



LOTTO N°3

Trattasi di un capannone e di una struttura adiacente in cemento armato (quest'ultima totalmente allo stato rustico) con annesso terreno, siti nel comune di Palagonia in contrada Pallio, censiti al N.C.E.U. al foglio 21 particella 434 subalterni 2, 3, 5, 6, 8, 9, e particelle 3, 2079, 1227 e 1228.

Fa parte del lotto anche un piccolo locale deposito ed accessori, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 2078.

Al fine di ottenere una relazione completa in tutti gli aspetti tecnico - amministrativi, si indicheranno tutti i dati completi, di ognuno dei lotti di cui sopra, relativi alla provenienza, alla situazione catastale, alla situazione urbanistica e quant'altro necessario per poter vendere gli immobili in sede giudiziaria ed ove possibile.

**- SITUAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA, SITUAZIONE
URBANISTICA DEGLI IMMOBILI -**

CAPITOLO 2

Dallo studio della relazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e delle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente, nonché dai titoli di provenienza che lo scrivente è riuscito a reperire, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente anche i dati relativi alle provenienze degli immobili oggetto della relazione.

Si rimanda a tutti i titoli di provenienza allegati alla presente, per le descrizioni integrali e per i dettagli riportati in essi.



LOTTO 1

Abitazione sita nel comune di Palagonia in via dei Palici n°59, al piano terra, 1°, 2° e 3°, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1191:

- sub 5, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 97,61, piano terra;
- sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 169,91, piano primo;

intestati a:

- Altra ditta, proprietà per 1/3;
- Altra ditta, proprietà per 1/3;
- Altra ditta, proprietà per 1/3;

- sub 6, categoria F/3 (in corso di costruzione), piano 2° e 3°;

intestato a:

- “Debitrice Esecutata”, proprietà per 1000/1000;

In questo edificio esiste anche un sub 7, il quale identifica un bene comune non censibile ai sub 3, 5 e 6 (da doc.4 a doc.10).

Questo immobile, nella consistenza originaria p.t. e 1°, pervenne alla “debitrice esecutata” in nuda proprietà, giusto atto di donazione del 31/07/1972, rogato dal notaio Musumeci dott. Salvatore, registrato a Mineo il 08/08/1972 al n.717 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania l'11/08/1972, ai n.ri 28852/23581 (doc.1).



A seguito della morte dell'usufruttuario, avvenuta il 29/02/2008, la debitrice esecutata è divenuta piena proprietaria dell'intero immobile.

Note tecniche del C.T.U.

- Gli originari sub 1 e sub 2 a seguito della fusione sono stati soppressi ed è stato costituito l'attuale sub 5.
- A seguito della sopraelevazione del 2° piano, venne costituito il sub 4, il quale a sua volta, per ampliamento del terzo piano, venne soppresso per generare l'attuale sub 6 (doc.8).
- Il sub 6, attualmente censito in corso di costruzione, in effetti è a lavori ultimati ed è abitato, così come riportato nel rilievo fotografico e nell'elaborato grafico (tav.1 doc.16).
- L'intero immobile, composto da più unità immobiliari, come appena descritte sopra, nell'atto di pignoramento immobiliare della Sicilcassa s.p.a. di cui alla lettera a), nonché nella trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare e nella relazione ipocatastale, venne individuato con particella 1991, di fatto errata, essendo corretta la particella 1191, come da visure catastali allegate. Dalle ricerche eseguite al N.C.E.U. nel data base censuario del comune di Palagonia si è accertato che la particella 1991 è inesistente.
- Si precisa inoltre che tale immobile (particella 1191) non è individuato nello stralcio di mappa catastale (doc.11), mentre è individuato nella mappa urbana (doc.12) ormai fuori uso; da un confronto fra la mappa urbana (doc.12) e la mappa terreni (doc.11), si è potuto accertare che in quest'ultima, la particella 1191 corrisponde con l'ubicazione della



particella 1730; pertanto vi è un disallineamento fra dati censuari e dati cartografici.

- Per quanto riguarda l'attuale intestazione catastale delle particelle catastali sub 5 e sub 3, essa deriva dalla donazione che la "Debitrice Esecutata" ha fatto giusto atto del 01/10/1996, rogato dal notaio A. Musumeci con rep. n.6862 (doc.3), a favore dei figli, in diritto di proprietà; mentre il sub 6 (piano 2°) costituito come unità immobiliare nel 1993, e denunciato l'ampliamento nel 2002 (piano 3°), non venne trasferito ai figli con l'atto del 1996, quindi attualmente è ancora in carico alla debitrice esecutata (doc.8).
- In merito all'atto di donazione ai figli del 1996 esso non sarebbe opponibile ai fini della presente procedura, ma considerato che il creditore ha sbagliato ad individuare la particella sulla quale procedere e tenuto conto che essa è stata trasferita un paio di mesi dopo il pignoramento errato, lo scrivente ritiene di non poter trattare questo immobile in quanto si appartiene ad altre ditte (non interessati dalla procedura di esecuzione immobiliare) nonostante in occasione del sopralluogo abbia proceduto ai necessari accertamenti tecnici preliminari, quali, rilievi metrici e fotografici, così come allegati alla presente relazione.
- Per quanto riguarda la legittimità urbanistica di tale immobile, a seguito delle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Palagonia, si è accertato che per il piano terra venne rilasciato N.O. per l'esecuzione dei lavori edili il 14/12/1955 (doc.13) e successivo permesso di



abitabilità il 16/12/1957 (doc.14); il piano 1° e parte del piano 2°, vennero realizzati in forza del N.O. per l'esecuzione dei lavori edili del 30/07/1976 (doc.ti 15/A e 15/B), per la restante parte del 2° piano e il 3° piano è da considerarsi totalmente abusivo. Ricapitolando, una parte de 2° piano e il 3° piano, per i quali non esiste alcuna pratica di condono in corso, urbanisticamente, potrebbero essere sanati ai sensi dell'art.40 della L.N. n°47/85 e ss.mm.ii., ciò in quanto la procedura è del 1996, mentre l'ultimo condono edilizio risale al 2003; però, considerato che l'intero fabbricato è composto da ben quattro piani fuori terra e l'ultimo ampliamento è successivo al 1981, dovrebbe rispettare la normativa antisismica attuale, quindi per tale situazione, si ritiene che il fabbricato, per le caratteristiche costruttive non possa rispettarla, pertanto sarebbero necessari adeguamenti antisismici che tra l'altro intaccherebbero anche il piano terra e primo, che come già detto, si appartengono ad altra ditta (atto di donazione del 1996). In conclusione non si ritiene convenientemente vendibile per le diverse problematiche accertate, e proprio per queste, il fabbricato non ha un valore commerciale reale e non risulterebbe appetibile ad eventuali acquirenti, anche per la tipologia di immobile nel quale il piano terra ed il primo piano identificano un'unica unità immobiliare disimpegnata dal vano scala comune, il secondo ed il terzo piano identificano un'altra unità immobiliare anch' essa disimpegnata dal vano scala comune (vedi elaborato planimetrico doc.9 3 10). Quindi non vi è una totale autonomia fra le unità immobiliari che hanno un vano scala comune e



le zone giorno con le zone notte sono disimpegnate dal predetto vano scala per come si può rilevare dall'elaborato grafico allegato (tav.1 doc 16).

A questo punto il C.T.U. ritiene di non dover tenere conto di questo lotto sia nella descrizione sia nella stima, per le motivazioni ampiamente descritte ed articolate, nonché per la reale mancanza di un concreto valore della porzione di lotto (piano 2° e 3°) anche se ancora intestato alla debitrice eseguita.

LOTTO N°2

Trattasi di un'abitazione (di fatto locale rustico) e di un garage (anch'esso rustico), siti nel comune di Palagonia in via dei Palici n°61 e via XXVII Novembre n°7 e 9, censito al N.C.E.U. del comune di Palagonia al foglio 22 particella 1729 (doc.ti 19, 20 e 21):

- sub 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 28 m², rendita € 50,61,
piano terra via XXVII Novembre n°7;

Intestato a:

- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Intestazione parziale;

- sub 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita € 40,28,
piano terra, via Dei Palici n°61;



Intestato a:

- “Debitrice Esecutata”, usufrutto per 10/20;
- Altra Ditta, nuda Proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- “Debitore Esecutato, usufrutto per 10/20;

Pervenuto ai “Debitori Esecutati”, giusto atto di compravendita del 06/07/1978, rogato dal notaio Musumeci, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 24/07/1978, ai n.ri 22684/19222 (doc.17);

Nota del C.T.U.

- Il sub 2 censito catastalmente come abitazione, in effetti sui luoghi identifica un vano in corso di costruzione, totalmente allo stato rustico, per come si può rilevare dall'elaborato fotografico allegato. Per tale motivo, si ritiene opportuno che prima della vendita, si proceda alla variazione in categoria F/3 (in corso di costruzione) con causale "rettifica per errata dichiarazione" , ciò al fine di trasferire al futuro acquirente un immobile con la destinazione corrispondente alla situazione dei luoghi.
- Per quanto riguarda l'attuale intestazione catastale degli immobili sopradescritti, si precisa che essa deriva dell'atto di donazione del 01/10/1996 rep.6861, rogato dal notaio A. Musumeci, registrato a Caltagirone il 14/10/1996 al n.1716 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 5/10/1996 ai n.ri 31080/24048 (doc.18), tramite il quale i coniugi “Debitori Esecutati” donavano ai



figli la nuda proprietà, riservandosi l'usufrutto dei beni con diritto di accrescimento in caso di premorienza di uno di essi. L'intestazione del sub 2 dovrebbe essere come quella del sub 1.

- Il predetto atto di donazione, successivo alla trascrizione dell'atto di pignoramento, non è opponibile ai fini della procedura esecutiva, infatti questo bene sarà descritto e regolarmente descritto e stimato dallo scrivente.
- Dalle ricerche eseguite presso l'U.T.C. di Palagonia, si è accertato che l'immobile in oggetto è totalmente abusivo, per tale questione si chiarirà in merito nei successivi capitoli.

LOTTO N°3

Trattasi di un capannone con fabbricato adiacente (quest'ultimo solo struttura in c.a. in stato di abbandono), un piccolo locale deposito e terreno di pertinenza con fabbricato rurale non più esistente sui luoghi, siti nel comune di Palagonia in contrada Pallio, censiti (doc.ti da 26 a 36):

a) il capannone al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 434:

- sub 2, categoria D/8, rendita € 7.723,00;
- sub 3, categoria F/3 in corso di costruzione;
- sub 5, categoria F/3 in corso di costruzione;
- sub 6, categoria F/3 in corso di costruzione;
- sub 8, categoria F/3 in corso di costruzione;
- sub 9, categoria F/3 in corso di costruzione;

intestato a:



- “Debitore Esecutato”, nessun titolo assegnato;
- “Debitrice Esecutata”, nessun titolo assegnato;

b) il piccolo locale depositato al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 2078, categoria C/2, classe 1, consistenza m² 33, rendita € 63,06.

intestato a:

- “Debitrice Esecutata”, usufrutto per ½
- Altra ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra ditta, nuda proprietà per 1/3;
- “Debitore esecutato”, usufrutto per ½;
- Altra ditta, nuda proprietà per 1/3;

c) il terreno con fabbricato rurale non esistente sui luoghi censiti al N.C.T.:

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>Qualità e Classe</u>	<u>Superficie</u>	<u>Deduz.</u>	<u>Red. Dom.</u>	<u>Red. Agr.</u>
21	1227	Agrumeto 2	0.01.14	A,D1	€ 4,00	€ 1,59
21	1228	Agrumeto 2	0.01.80	A,D1	€ 6,32	€ 2,51
21	2079	Agrumeto 2	<u>0.20.90</u>		€ 93,91	€ 29,14
Totale			0.23.84			

intestato a:

- “Debitrice Esecutata”, usufrutto per ½;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- Altra Ditta, nuda proprietà per 1/3;
- “Debitore Esecutato”, usufrutto per ½,



Foglio|Particella|Qualità e Classe|Superficie|Deduz.|Red. Dom.|Red. Agr.|

21 3 Fabb Rurale 0.00.48

intestato a:

- Altra Ditta, diritto del concedente;
- Altra Ditta, livellario per ½;
- Altra Ditta, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;
- Altra Ditta, usufrutto per ½;

Le originarie particelle 434 e 435 (vedi stralcio di mappa doc.37) di complessivi are 25.36 pervennero ai “Debitori Esecutati”, giusto atto di compravendita del 08/10/1984, rep.41392, rogato dal notaio Ercole Ponte, registrato a Catania il 22/10/1984 al n.20165, e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 20/10/1984 ai n.ri 40846/93128 (doc.24).

Note del C.T.U.

- Si fa rilevare che all'interno della particella 434, e a confine con la strada pubblica, vi era la particella 4 che identificava un fabbricato rurale (doc.37), non riportato nel titolo di provenienza, oggi non più esistente sui luoghi, in quanto demolita. I debitori esegutati e probabilmente i loro danti causa, hanno il possesso dell'area di sedime ma non hanno un titolo che ne legittimi la proprietà.
- A seguito dell'accatastamento del capannone e del fabbricato antistante ad esso, il predetto ex fabbricato rurale particella 4, è stato erroneamente inglobato nella particella 434 che oggi identifica la



consistenza al N.C.E.U. (vedi doc.35 e 36) e la consistenza in mappa. Si precisa che particelle con titolarità diverse non possono essere accorpate. L'accorpamento oggi esistente è un errore del tecnico redattore della pratica catastale e dell'Ufficio che ha accettato e meccanizzato tale pratica di accatastamento, così come venne predisposta. Tale situazione oltre ad essere riportata in mappa, è stata riportata nell'elaborato planimetrico della particella 434, per tale motivo si ritiene sia necessario procedere alla rettifica degli elaborati catastali al fine di distinguere la proprietà dei debitori esecutati dalla proprietà di cui alla originaria particella 4. Tale situazione viene complicata dal fatto che un triangolo del fabbricato antistante il capannone (attuali sub 3, 5 e 6 interessati) ricade sulla particella 4 di altra ditta.

L'originaria particella 294 e la particella 3 (ex fabbr. rurale oggi demolito) di complessivi are $21.40 + 00.48 =$ are 21.88, pervennero ai “Debitori Esecutati”, giusto atto di compravendita del 15/11/1988, rep.43663, rogato dal notaio Ercole Ponte, registrato a Catania il 28/11/1988 al n.13446, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 28/11/1988 ai n.ri 44660/33946 (doc.25);

Nota del C.T.U.

- Nella visura della particella 2078 (ricadente sull'originaria particella 1369, nonché accatastata dal precedente C.T.U.), la debitrice esecutata ha il luogo di nascita errato, Grammichele anziché Palagonia.



Con atto di donazione del 01/10/1996 rep.6861, rogato dal notaio A. Musumeci, registrato a Caltagirone il 14/10/1996 al n.1716 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 5/10/1996 ai n.ri 31080/24048 (doc.18), i coniugi “Debitori Esecutati” donavano ai figli la nuda proprietà, riservandosi l’usufrutto dei beni con diritto di accrescimento in caso di premorienza di uno di essi relativamente alle particelle in c/da Pallio eccetto la part. 3 (fabbr. rurale oggi non più esistente sui luoghi).

Il predetto atto di donazione, successivo alla trascrizione dell'atto di pignoramento, non è opponibile ai fini della procedura, infatti questo bene sarà descritto e regolarmente stimato dallo scrivente.

Tutti gli immobili urbani individuati catastalmente, dalle ricerche eseguite presso l'U.T.C. di Palagonia sono da considerarsi totalmente abusivi, tale questione sarà trattata meglio nei successivi capitoli.

- ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI -

CAPITOLO 4

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie (una per ciascun debitore esecutato) in aggiornamento alla relazione ipocatastale redatta dal Notaio Giuseppe Seminara di Catania, allegata al fascicolo dell’esecuzione.

Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall’impianto meccanografico sino alla data del 23/10/2015.

La richiesta è stata fatta per dati anagrafici relativi ai due debitori esecutati



le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata (doc..ti 45 e 46).

Le note scaturite dalla ricerca sono state estratte in forma sintetica, ciò in quanto le formalità pregiudizievoli accertate successivamente alla relazione notarile ipocatastale, sono delle rinnovazioni di ipoteche antecedenti alla relazione notarile ipocatastale.

Pertanto dalla documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente si possono rilevare le eventuali iscrizioni da cancellare successivamente alla vendita all'asta dei lotti.

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -

CAPITOLO 5

Preliminarmente si specifica che, per quanto riguarda il metodo con il quale sarà elaborata la stima, è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale di beni oggetto di esecuzione immobiliare.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati, calcolati al 25%, secondo la norma UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato



ed univoco nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni delle unità immobiliari ed alle tavole degli elaborati grafici allegati alla presente redatti dallo scrivente.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Per quanto riguarda i terreni, si fa riferimento all'orografia dei luoghi, alla coltura in atto, alla presenza di eventuali fonti di approvvigionamento idrico, al tipo di accesso ed alla sua comodità, ed infine alla destinazione urbanistica nel vigente P.R.G. riferita alla data della presente.

Si fa rilevare che in merito ai valori di stima riferiti al 2015, vi è da dire che (nei territori in esame) sino a circa tutto il 2012, i valori degli immobili erano in una fase pressoché ascendente, in particolare quelli degli immobili urbani e quelli dei terreni edificabili o assimilabili ad essi; dalla fine del 2012, ad oggi, per le ormai note questioni economiche



nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà come quelle ove sono ubicati gli immobili oggetto di causa, i valori degli immobili sono in una fase discendente e/o di stagnazione, a seconda della tipologia di immobile (urbano, terreno agricolo, terreno edificabile).

Inoltre, oggi a gravare sul valore dei terreni agricoli, vi è il recente provvedimento a carattere nazionale che istituisce il pagamento della tassa IMU sui terreni agricoli.

Pertanto, con la predetta nota sull'andamento del mercato immobiliare locale che coinvolge anche i territori del comune di Palagonia, si giustificano i valori immobiliari che nel 2015, in effetti risultano inferiori a quelli del 2012, come già detto a causa del crollo del mercato immobiliare, tutt'oggi ancora lontano da una svolta che lasci presagire ad una concreta ripresa.

Infine si fa rilevare che a fronte di una ricca proposta di immobili in vendita (con caratteristiche oggettive e soggettive migliori di quelli oggetto della presente relazione), la richiesta è piuttosto limitata, da ciò ne consegue la riduzione o la stagnazione dei prezzi degli immobili.

A questo punto si può procedere alla descrizione ed alla stima dei lotti già individuati nel precedente capitolo.

LOTTO N°1

Immobile sito a Palagonia in via dei Palici n°59.

Come già scritto, questo immobile non sarà descritto nei dettagli e stimato,



in quanto il C.T.U. non ritiene sia convenientemente vendibile per i motivi già ampiamente spiegati. L'eventuale sanabilità sarebbe antieconomica e difficilmente percorribile proprio per gli adeguamenti sismici a cui dovrebbe essere sottoposto l'intero immobile, comprese le unità immobiliari di altre ditte al piano terra e primo.

LOTTO N° 2

DESCRIZIONE

Trattasi di un edificio attualmente allo stato rustico, sito nel comune di Palagonia in via dei Palici n°61 angolo via XXVII Novembre n°7 e 9, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1729 sub 1 (garage - locale di sgombero) e 2 (abitazione), quest'ultimo con destinazione catastale che non rispecchia lo stato dei luoghi.

Esso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (tav.2 doc.23).

In occasione del sopralluogo del 10/07/2013, accompagnato dai debitori esecutati, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

E' composto da un unico fabbricato distribuito su due piani fuori terra rispetto alla via XXVII Novembre, è ubicato in zona di espansione del comune di Palagonia; confina con le predette via dei Palici e via XXVII Novembre su due lati, gli altri due lati sono in aderenza con altri fabbricati.



L'edificio ha struttura in muratura di blocchi di tufo mista ad elementi in c.a., la copertura è piana in laterocemento, nonché in pessime condizioni strutturali per le infiltrazioni d'acqua meteoriche alla quale è stata soggetta (vedi foto allegate).

Nel garage –locale di sgombero, vi sono solo due porte ad ante metalliche, pavimento in battuto di cemento ed intonaco di tipo civile. Vi è presenza di umidità di risalita.

Il vano soprastante il garage –locale di sgombero, è totalmente allo stato rustico.

Come già scritto, sarebbe opportuno variarne la destinazione da abitazione a locale in corso di costruzione prima della vendita, ciò al fine di trasferire al futuro acquirente un immobile con destinazione conforme allo stato dei luoghi.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Palagonia, non si è trovato nessun provvedimento autorizzativo che giustifichi la regolarità edilizia del manufatto, pertanto è da considerarsi totalmente abusivo. Si precisa che le ricerche sono state fatte sia a nome dei debitori esecutati, sia a nome del dante causa. Infine nel titolo di provenienza non vi è riportato nulla in merito alla legittimità urbanistica, in quanto è antecedente alla L.N. n°47/85.

In merito alla regolarizzazione di detto immobile si fa presente quanto segue:

- 1) l'intero immobile non è regolarizzabile ai sensi dell'art.36 del D.P.R.



380/2001, ciò in quanto il locale al piano terra di via XXVII Novembre, avendo altezza inferiore a mt 2,40 (è mt 1,95) non può essere vincolato ad area a parcheggio privato, pertanto non ci sono i presupposti per applicare il predetto art.36.

2) A parere del C.T.U., considerato che:

- le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003;
- l'ultima legge di sanatoria edilizia fa riferimento alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003) e successivamente all'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 10 febbraio 2004 protocollo n.539),

pertanto l'immobile abusivo identificato dal lotto n°2 nella presente relazione, potrebbe essere sanato ai sensi della predetta legge.

A supporto del parere espresso dal C.T.U., si fa riferimento alla Circolare esplicativa, pubblicata nella *G.U. n.52 del 3-3-2006*, nella quale è riportato testualmente quanto segue:

“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa



sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purchè la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/03 (1° ottobre 03).

L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva”.

Con riferimento a quanto detto, il futuro acquirente, potrebbe provvedere alla regolarizzazione dei manufatti abusivi ai sensi della predetta normativa.

Volendo simulare i costi per la regolarizzazione urbanistica dei manufatti, si riporta quanto segue:

- per oblazione ed oneri concessori:

$$\text{- S.U.} = (\text{mq } 29 \times 0,60 + \text{mq } 29) = 46,40 \times \text{€ } 150,00 = \text{€ } 6.960,00$$

- per compensi tecnici e spese varie per rilascio concessione:

circa € 6.000,00

Quindi complessivamente per la regolarizzazione del manufatto il futuro acquirente dovrà spendere circa € 13.000,00

Attualmente l'immobile è in possesso dei debitori esegutati .

NOTE SULL'A.P.E.

Per queste unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si fa



rilevare quanto segue : per il locale di sgombero, essendo non residenziale non necessita di APE ai fini della vendita, mentre per il vano censito come abitazione, tenuto conto che di fatto è totalmente allo stato rustico, non è possibile redigere un APE né è richiesto per legge.

DATI METRICI

I dati metrici dell'immobile sono:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e di quelli esterni, per come riportato nell'elaborato grafico):
 - superficie coperta piano terra mq 36,00;
 - superficie coperta primo piano mq 36,00;
- le altezze utili interne sono : il piano terra mt 1,95, il piano primo mt 3,30.

STIMA

Per quanto riguarda la stima del Lotto n°2, si è tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile (vecchie strutture in muratura di blocchi di tufo, tipiche del comune di Palagonia), dell'ubicazione in zona di "B" di completamento, dello stato in cui versano i locali, dell'altezza interna del locale garage pari a mt 1,95, e per tale motivo, urbanisticamente potrebbe essere destinato solo a locale di sgombero e non a garage o box.

Per i dati metrici si rimanda a quanto riportato nella presente e all'elaborato grafico allegato, tav.2 doc.23, di seguito si calcola la superficie convenzionale o commerciale:

Calcolo della superficie convenzionale :

- p.t : mq 36,00



- p.1° : mq 36,00

A seguito delle ricerche eseguite dal C.T.U. per immobili simili nel comune di Palagonia, nell'anno 2015 periodo in cui i valori immobiliari si sono ulteriormente abbassati e si trovano spesso in uno stato di stagnazione (profonda crisi del mercato immobiliare) che ha investito il territorio di Palagonia, insieme a tantissime altre realtà, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, si è accertato mediamente un valore unitario pari ad € 300,00 al mq per il piano terra e ad € 200,00 per il piano primo, per cui si ha :

mq 36,00 x € 300,00 = € 10.800,00 (locale di sgombero)

mq 36,00 x € 200,00 = € 7.200,00 (locale in corso di costruzione)

totale € 18.000,00

a tale valore vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica del manufatto abusivo, che si è calcolato in € 13.000,00, per cui si ha:

€ 18.000,00 - € 13.000,00 = **€ 5.000,00** (valore a base d'asta dell'intero immobile)

Non si calcola usufrutto e nuda proprietà, in quanto l'atto di donazione ai figli, non è opponibile ai fini della presente procedura.

LOTTO N°3

DESCRIZIONE

Trattasi di un capannone e di una struttura adiacente in cemento armato (quest'ultima totalmente allo stato rustico) con annesso terreno, siti nel comune di Palagonia in contrada Pallio, censiti al N.C.E.U. al foglio 21



particella 434 subalterni 2, 3, 5, 6, 8, 9, e particelle 3, 2079, 1227 e 1228.

Fa parte del lotto anche un piccolo locale deposito ed accessori, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 2078.

Nel suo complesso è visualizzato nell'elaborato fotografico allegato, nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (tav.le 3/A, 3/B, 3/C e 3/D rispettivamente doc.ti 41, 42, 43 e 44).

In occasione del sopralluogo del 10/07/2013, accompagnato dai debitori esecutati, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi.

E' composto da un grande capannone, con uffici a piano ammezzato, diviso longitudinalmente in due porzioni geometricamente a specchio, come rappresentato nell'elaborato grafico tav. 3/A; in aderenza al capannone a nord vi è una struttura in c.a. del tipo intelaiata costituita da tre piani fuori terra; nel dettaglio è costituita da fondazioni, pilastri, travi e solai. Staccato dalle predette unità immobiliari, a sud e a qualche decina di metri, a ridosso del confine sud dell'intero lotto, vi è un piccolo locale deposito, con tettoie varie.

Perimetralmente ai predetti fabbricati, vi è il terreno di pertinenza come si può rilevare dallo stralcio di mappa allegato (doc.36).

In primo luogo si fa presente che tutti i manufatti edilizi, sono stati costruiti abusivamente.

a) Il capannone utilizzato a suo tempo per la lavorazione di prodotti agricoli, diviso in due porzioni autonome, ha struttura portante in



elevazione in c.a. gettato in opera del tipo intelaiato, la copertura è con travi in c.a.v.p. ad Y, con lastre ondulate in discreto stato di conservazione ma molto probabilmente in eternit, la pavimentazione è in c.l.s. del tipo industriale,. La muratura di tompagnatura perimetrale è in blocchi di tufo. Le porte d'ingresso sono in ferro ad ante, mentre le finestre a nastro sono in ferro e vetri. Vi è impianto elettrico fuori traccia.

Ciascun settore del capannone al piano terra è dotato di uffici, piccoli locali deposito e servizi igienici. Entrambi i settori sono dotati di piano di carico laterale, ed in uno dei due settori vi è un piccolo bilico.

Tramite le rispettive scale, si sale al piano ammezzato dove vi sono ubicati con i relativi disimpegni, due uffici e due w.c.. Vi è impianto elettrico, idrico e fognario; gli infissi esterni sono in lamiera verniciata e vetri con serrande, le porte interne sono in legno tamburato; complessivamente le finiture sono piuttosto modeste e in discreto stato di conservazione e manutenzione, eccetto negli uffici a piano ammezzato dove sono presenti infiltrazioni di acqua meteorica dal solaio. Oltre al capannone descritto, nel lotto di terreno vi è un piccolo locale deposito identificato dalla particella 2078. Esso è costituito da un piccolo locale in muratura con tetto a falde inclinate con lastre ondulate, molto probabilmente in eternit. Le finiture interne ed esterne sono piuttosto modeste per come si può rilevare dalle foto allegate. Davanti al locale deposito vi è una tettoia con struttura in ferro scatolare e pannelli di termocopertura.

Nota del C.T.U. sulla situazione urbanistica del capannone

1) A parere del C.T.U., considerato che :



- le ragioni del credito sono sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003;
 - l'ultima legge di sanatoria edilizia fa riferimento alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003) e successivamente all'art. 32 della Legge Naz. 24 novembre 2003 n.326, (recepito dalla Regione Siciliana con la Circolare dell'Assessorato Territorio e Ambiente del 10 febbraio 2004 protocollo n.539),
- pertanto i manufatti abusivi appartenenti a questo lotto potrebbero essere sanati ai sensi della predetta legge.

A supporto del parere espresso dal C.T.U., si fa riferimento alla Circolare esplicativa, pubblicata nella *G.U. n.52 del 3-3-2006*, nella quale è riportato testualmente quanto segue:

“Sono fatte salve anche le domande già presentate ai sensi dell'art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985 relativo alla eccezionale ipotesi di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, nonché le ipotesi previste dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Il comma 6 dell'art. 40 della legge n. 47/1985, e le altre norme sopra richiamate, pertanto, devono essere lette alla luce della nuova normativa sul condono, reputandosi possibile la domanda di sanatoria purchè la presentazione della stessa avvenga entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge n. 269/03 (1° ottobre 03).



L'eccezione prevista da tale norma e' giustificata dalla esigenza di consentire agli acquirenti sulla base di una procedura esecutiva di regolarizzare l'acquisto di immobili dei quali, al momento della insorgenza delle ragioni di credito, non era conosciuta la natura abusiva".

Con riferimento a quanto detto, il futuro acquirente, potrebbe provvedere alla regolarizzazione dei manufatti abusivi ai sensi della predetta normativa.

Volendo simulare i costi per la regolarizzazione urbanistica dei manufatti, capannone e locale deposito, escluse le tettoie per le quali conviene smontarle e rimontarle con regolare autorizzazione, si riporta quanto segue:

- per oblazione ed oneri concessori: S.U. mq 928 + mq 32

$(mq\ 928 + mq\ 32) \times €\ 200,00 = €\ 192.000,00$

- per compensi tecnici e spese varie per rilascio concessione:

circa € 15.000,00

Quindi complessivamente per la regolarizzazione del capannone il futuro acquirente dovrà spendere circa € 207.000,00

Eventuali spese di rimozione eternit, incapsulamento o confinamento, saranno a cura e spese del futuro acquirente, ciò in quanto per la stima si è considerato il capannone nella composizione strutturale in cui si trova e con le caratteristiche di finitura accertate in occasione del sopralluogo.

Attualmente l'immobile è in possesso dei debitori esegutati .



b) La struttura adiacente al capannone, quella in c.a. a tre elevazioni fuori terra è costituita dal piano rialzato, piano primo e piano secondo. Attualmente tale edificio, come già scritto, è costituito da fondazioni, pilastri, travi e solai. Questa struttura nel suo complesso è piuttosto danneggiata per le infiltrazioni di acqua meteorica, in particolare i solai, i cui travetti a causa della ruggine delle armature hanno subito distacchi di porzioni di strutture con preoccupanti conseguenze alla stabilità dell'intera struttura, lo stesso vale per travi e pilastri. Pertanto lo scrivente ritiene sia più conveniente demolire tale costruzione anziché pensare ad una ristrutturazione ed alla regolarizzazione, in quanto tutti gli edifici descritti sono totalmente abusivi. Inoltre un piccolo triangolo di tale struttura, ricade sulla particella 4 in possesso dei debitori esecutati ma di proprietà di altra ditta.

Volendo ipotizzare un calcolo di massima per la sanabilità di tale struttura si ha :

- P.t. mq 264,00 x € 150,00 al mq =	€ 39.600,00
- P.1° mq 264,00 x € 150,00 al mq =	€ 39.600,00
- P.t. mq [153,00 + (94,00)] x € 150,00 al mq =	<u>€ 37.050,00</u>
Totale	€ 116.250,00

Questi all'incirca solo per oblazione ed oneri concessori

Per redazione pratiche edilizie, progetto di adeguamento e ristrutturazione, spese varie ecc., circa € 12.000,00

Per lavori di adeguamento sismico e ristrutturazione dei settori danneggiati, nel dettaglio non può quantificarsi una spesa precisa in



quanto occorrerebbe un progetto esecutivo curato nei dettagli, ma considerata l'entità dell'intervento, in base all'esperienza del C.T.U. si ritiene non basti una spesa di circa € 100.000,00 corrispondente a circa € 100,00 al mq di struttura.

Quindi ricapitolando, il futuro acquirente per avere la struttura nella composizione geometrica in cui si trova ed utilizzabile per procedere alle rifiniture, dovrebbe spendere circa € 230.000,00 per poi spenderne altrettanti € 500 - € 600 al mq mediamente per le finiture. Complessivamente per avere tale struttura finita, sarebbe necessaria una spesa di circa € 800.000,00 !!!, mentre di fatto oggi supponendo l'immobile sia completo in ogni sua parte e regolarizzato dal punto di vista urbanistico, potrebbe valerne poco più di € 500.000,00 - 600.000,00, quindi si ritiene antieconomico qualsiasi intervento su tale porzione di immobile, e per cui si consiglia all'eventuale futuro acquirente del capannone e del terreno, di procedere alla demolizione, i cui oneri e spese saranno a suo totale carico.

Da tali considerazioni del C.T.U. ne consegue che la struttura non può avere un concreto valore commerciale, ne può essere appetibile ad un eventuale futuro acquirente, in quanto i costi da sostenere per renderla utilizzabile sarebbero certamente superiori al valore commerciale dell'immobile completo. L'area di sedime di tale manufatto, sarà valutata come terreno pertinenziale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di Palagonia, si è verificato



che l'intero lotto ricade in zona agricola del vigente P.R.G., nonché a limite della distanza di mt 150 dal fiume.

CONTRATTO DI AFFITTO

L'immobile, con contratto di affitto del 30 settembre 1994, risulta concesso in locazione ad una società (doc.39), per 29 anni; il canone stabilito è pari a £ 15.000.000 annui; per i dettagli si rimanda ai doc.39 e 40.

STIMA

Per quanto riguarda la stima del Lotto n°3, si è tenuto conto delle tipologie edilizie in esso edificate, principalmente del capannone, tenuto conto che la struttura in corso di costruzione a parere dello scrivente dovrà essere demolita, dell'ubicazione in zona periferica, della consistenza del terreno pertinenziale, del confine direttamente su strada pubblica, dello stato in cui versano i fabbricati, dell'ex fabbr. rurale part.4 (oggi inesistente) di altra ditta, erroneamente accorpato alla particella del capannone ecc.

Per i dati metrici si rimanda a quanto riportato nella presente e all'elaborato grafico allegato, tav.le 3/A, 3/B, 3/C e 3/D, di seguito si calcola la superficie convenzionale o commerciale:

Calcolo della superficie convenzionale :

- Capannone p.t. : mq 911,00

- Capannone p. amm. : mq 92,00

mq 1.003 che si arrotonda a mq 1.000

- Locale deposito : mq 42,00 che si arrotonda a mq 40

- Terreno di pertinenza al netto dell'area di sedime del capannone, del



piccolo locale deposito e della part.4 ex fabbr. rurale di altra ditta:

Superficie complessiva detratta la part.4 :

$$\text{mq } 114 + 180 + 2769 + 48 + 2090 + 50 - 77 = \text{mq } 5.174$$

detraendo l'area di sedime del capannone e del piccolo locale deposito, si ha : $\text{mq } 5.174 - \text{mq } 911 - \text{mq } 50 = \text{mq } 4213$ che si arrotonda a mq 4200

A seguito delle ricerche eseguite dal C.T.U. per immobili simili nel comune di Palagonia, nell'anno 2015 periodo in cui i valori immobiliari si sono ulteriormente abbassati e si trovano spesso in uno stato di stagnazione (profonda crisi del mercato immobiliare) che ha investito il territorio di Palagonia, insieme a tantissime altre realtà, tenuto conto del mercato immobiliare del comune, si è accertato mediamente un valore unitario pari ad € 300,00 al mq per il capannone € 200,00 per il piccolo locale deposito e ad € 20,00 al mq il terreno di pertinenza , per cui si ha :

$$\text{mq } 1.000,00 \times € 300,00 = € 300.000,00$$

$$\text{mq } 40,00 \times € 200,00 = € 8.000,00$$

$$\text{mq } 4.200,00 \times € 20,00 = \underline{\underline{€ 84.000,00}}$$

$$\text{totale} \quad \quad \quad € 392.000,00$$

detraendo i costi per la regolarizzazione del capannone e del locale deposito si ha :

$$€ 392.000,00 - € 230.000,00 = \underline{\underline{€ 162.000,00}} \quad (\text{valore a base d'asta dell'immobile}).$$

N.B.

Si ribadisce che i costi di eventuale demolizione della struttura antistante il capannone e le eventuali spese di rimozione delle coperture e sostituzioni



di esse, ove lo riterrà necessario, nel capannone e nel locale deposito, sono a carico del futuro acquirente.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI SINGOLI IMMOBILI

- Lotto n°1 :	€	-----	non è vendibile.
- Lotto n°2:	€	5.000,00	
- Lotto n°3:	€	162.000,00	
Totale	<u>€ 167.000,00</u>	(valore complessivo del compendio pignorato)	

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
CAPITOLO 6

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con la formazione dei lotti, ha eseguito una divisione degli immobili in lotti, già di fatto esistenti ed autonomi, non si ritiene opportuno provvedere alla suddivisione ulteriore dei lotti, in quanto le consistenze scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi varie servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.



Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

LOTTO N° 1

Trattasi di un edificio destinato a civile abitazione, ubicato nel comune di Palagonia, in via Dei Palici n°59, al piano terra, 1°, 2° e 3°, oggi censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1191 sub 5, 3 e 6.

Come già detto nei precedenti capitoli, questo lotto non è convenientemente vendibile, principalmente per i motivi legati alle caratteristiche statiche - sismiche dell'intero edificio, che non possono rispecchiare la vigente normativa in materia, se non previ adeguamenti sismici piuttosto costosi e nel concreto non realizzabili per ovvi motivi economici e di coinvolgimento di altre ditte non interessate dalla procedura esecutiva.

LOTTO N°2

Trattasi di un edificio attualmente allo stato rustico, sito nel comune di Palagonia in via Dei Palici n°61 angolo via XXVII Novembre n°7 e n°9, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22 particella 1729 sub 1 (garage) e 2 (abitazione), quest'ultimo con destinazione catastale che non rispecchia lo stato dei luoghi.

Questo lotto è liberamente vendibile, ma a parere del C.T.U. è opportuno regolarizzare la situazione catastale del vano al primo piano (sub.2) che è totalmente allo stato rustico e non un'abitazione.



Per questo immobile, il futuro acquirente potrebbe avere anche l'opzione di demolire l'intero manufatto e ricostruirlo più grande (in altezza) con regolare C.E.

LOTTO N°3

Trattasi di un capannone e di una struttura adiacente in cemento armato (quest'ultima totalmente allo stato rustico) con annesso terreno, siti nel comune di Palagonia in contrada Pallio, censiti al N.C.E.U. al foglio 21 particella 434 subalterni 2, 3, 5, 6, 8, 9, e particelle 3, 2079, 1227 e 1228.

Fa parte del lotto anche un piccolo locale deposito ed accessori, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 2078.

Per questo lotto il C.T.U. ritiene sia opportuno che prima della vendita si regolarizzi la situazione catastale della particella 4 in possesso dei debitori esecutati ma di proprietà di altra ditta; nel dettaglio l'area della particella 4 dovrà essere stralciata dalle unità immobiliari interessate a partire dal piano terra sino al piano secondo, ciò in quanto non è possibile trasferire al futuro acquirente il diritto di proprietà sulla particella 4, al limite potrebbe essere indicato il materiale possesso della particella ai fini di una eventuale richiesta di usucapione.

Nota conclusiva del C.T.U.

Per quanto detto, resta espressamente condizionato che gli eventuali futuri acquirenti, al momento dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto dell'immobile, dovranno dichiarare che, già prima della



partecipazione all'asta erano a conoscenza della situazione urbanistica degli immobili e delle eventuali spese di sanatoria e/o demolizione che dovranno sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto consapevoli, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti e che nulla avrà a pretendere nel caso in cui si dovessero presentare difficoltà maggiori e più onerosi rispetto a quelle preventivate dal C.T.U. .

Infine i futuri acquirenti, acquisiranno i beni, comprese le servitù attive e passive così come riportato nei titoli di provenienza.

Considerata la complessità della presente, il C.T.U. resta a disposizione del G.E. anche per chiarimenti verbali.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 3 novembre 2015

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo
.....



STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
Viale Mario Milazzo n°119 p. 2°
95041 – CALTAGIRONE

RILIEVO FOTOGRAFICO

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°296/1996 -

PROMOSSA DALLA SICILCASSA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

Caltagirone li, 3/11/2015

IL C.T.U.
(Geom. Pace Michelangelo)

.....



- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°216/96 – TRIBUNALE DI CALTAGIRONE –
PROMOSSA DALLA SICILCASSA S.P.A.
CONTRO
“DEBITORI ESECUTATI”
RILIEVO FOTOGRAFICO allegato alla consulenza tecnica d’Ufficio.-

----- FOTO DEL LOTTO 1 -----

Abitazione sita nel comune di Palagonia in via Dei Palici n°59, piano terra, 1°, 2° e 3°, censita al N.C.E.U. del detto comune al foglio 22, particella 1191, sub 5, 3 e 6;



FOTO N°1

Vista aerea della zona dall'ubicazione dell'immobile, foto da google earth





FOTO N°2

Vista aerea da google earth, con l'esatta indicazione dell'ubicazione dell'immobile



immobile in via dei
Dei Palici n°59



immobile in via dei Dei
Palici n°61

FOTO N°3

Prospetto principale dell'abitazione dalla via Dei Palici



FOTO N°4

Prospetto principale





FOTO N°5

Ingresso al p.t. di via Dei Palici 59



FOTO N°6

Vista vano salotto





FOTO N°7

Vano al piano terra



FOTO N°8

Pianerottolo al primo piano





FOTO N°9

Bagno al primo piano



FOTO N°10

Vano letto al primo piano





FOTO N°11

Salotto al primo piano



FOTO N°12

Pianerottolo al secondo piano





FOTO N°13

Bagno al secondo piano



FOTO N°14

Terzo piano oggi rifinito





FOTO N°15

Vista del vano cucina-pranzo al terzo piano



FOTO DEL LOTTO 2

Abitazione (rustica) e garage -locale di sgombero (rustico) siti nel comune di Palagonia in via Dei Palici n°61 angolo via XXVII Novembre n°7 e 9, censito al N.CE.U. del detto comune al foglio 22 particella 1729 sub 1 e 2



FOTO N°16

Vista aerea della zona di ubicazione dell'immobile, foto da google earth





FOTO N°17



Via Dei Palici

Via XXVII Novembre

FOTO N°18

Prospetti su via dei Dei Palici e via XXVII Novembre



FOTO N°19

Prospetto su via XXVII Novembre





FOTO N°20

Vano rustico a piano terra della via Palici



FOTO N°21

Vano rustico a piano terra della via Palici





FOTO N°22

Vano rustico a piano terra della via Dei Palici



FOTO N°23

Vano rustico a piano terra della via Dei Palici





FOTO N°24

Garage - locale di sgombero rustico, al piano terra della via XXVII Novembre



FOTO N°25

Vano rustico al piano terra della via XXVII Novembre



FOTO DEL LOTTO 3

Capannone, struttura in c.a., piccolo locale deposito e terreno di pertinenza sito nel comune di Palagonia in contrada Pallio, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 21 particella 434, sub 2, 3, 5, 6, 8, 9, (capannone); particella 2078 (locale deposito); particelle 1227, 1228, 2079, 3 (appezzamento di terreno).



FOTO N°26

Foto aerea da google earth, con zona dell'ubicazione dell'immobile



FOTO N°27

Vista aerea da google earth con indicazione dell'esatta ubicazione dell'immobile





FOTO N°28

Vista dell'ingresso all'immobile



FOTO N°29

Vista del prospetto sud del capannone





FOTO N°30

Vista panoramica del capannone



FOTO N°31

Vista interna del capannone lato est





FOTO N°32

Vista interna del capannone lato est



FOTO N°33

Vista interna del capannone lato est





FOTO N°34

Vista interna del capannone lato est



FOTO N°35

Vista interna del capannone





FOTO N°36

Vista dei servizi igienici



FOTO N°37

Vista dei servizi igienici





FOTO N°38

Vista di un locale deposito



FOTO N°39

Vista interna del capannone lato ovest





FOTO N°40

Vista interna del capannone lato ovest



FOTO N°41

Bilico





FOTO N°42

Vista servizi igienici a piano terra lato ovest



FOTO N°43

Vista ufficio a piano terra lato ovest





FOTO N°44

Vista del locale deposito a piano terra lato ovest



FOTO N°45

Scale interne al capannone lato ovest





FOTO N°46

Vista servizi igienici a primo piano lato ovest



FOTO N°47

Vista ufficio a primo piano lato ovest





FOTO N°48

Particolare del danno strutturale, causato da infiltrazioni di acqua meteorica, nella copertura del capannone lato ovest



FOTO N°49

Copertura del capannone





FOTO N°50

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone



FOTO N°51

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone





FOTO N°52

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone



FOTO N°53

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone





FOTO N°54

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone



FOTO N°55

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone





FOTO N°56

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone



FOTO N°57

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone





FOTO N°58

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone



FOTO N°59

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a piano terra





FOTO N°60

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a piano terra



FOTO N°61

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a piano terra





FOTO N°62

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a piano terra



FOTO N°63

Vista delle condizione di deterioramento della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone al piano terra





FOTO N°64

Vista delle condizioni di deterioramento della struttura al piano terra



FOTO N°65

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone al primo piano, con i solai piuttosto deteriorati





FOTO N°66

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a primo piano



FOTO N°67

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone al primo piano, con i solai piuttosto deteriorati





FOTO N°68

Vista del vano scala a primo piano



FOTO N°69

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone al primo piano, con i solai piuttosto deteriorati





FOTO N°70

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a secondo piano



FOTO N°71

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a secondo piano





FOTO N°72

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a secondo piano



FOTO N°73

Vista della struttura in corso di costruzione adiacente al capannone a secondo piano





FOTO N°74

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone al primo piano, con i solai piuttosto deteriorati



FOTO N°75

Vista della struttura in c.a. in corso di costruzione adiacente al capannone al primo piano, con i solai piuttosto deteriorati





FOTO N°76

Vista della struttura a piano secondo



FOTO N°77

Vista del vano scala a piano secondo





FOTO N°78

Vista del prospetto principale del locale deposito



FOTO N°79

Vista interna del locale forno (vedi planimetria allegata)





FOTO N°80

Vista del prospetto laterale



FOTO N°81

Vista del prospetto posteriore





FOTO N°82

Vista della tettoia da smontare



FOTO N°83

Vista della tettoia da smontare

