

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare promossa dal Banco di Sicilia, con l'intervento della Cassa S. Giacomo contro [REDACTED] iscritta al n° 134/98 R.E..-

OGGETTO: Determinazione del valore degli immobili pignorati e risposta ai quesiti di cui al mandato del G.E., del 18/10/2000. **Rinvio al 21/03/2001.**

ALLEGATI:

- verbale d'accesso;
- relazione tecnica;
- verbale di deposito;
- elaborati grafici;
- documentazione fotografica;
- documenti catastali;
- Atto di possesso rilasciati dall'Archivio Notarile;
- parcella.



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Il mo G.E. Dr. SALVATORE ACQUILINO del Tribunale di Caltagirone.

I. Prologo

All'udienza del 18/10/2000, la S.V.I. nominava me dott. Aurelio D'Asta agronomo, Esperto, residente in Via Vittorio Emanuele, 24/b Caltagirone, nell'Esecuzione Immobiliare promossa dal Banco di Sicilia S.p.A. contro [redacted], iscritta al n° 134/98 R.G.Es., dove per il giuramento di rito, mi era conferito il seguente mandato: "Provveda il consulente tecnico d'ufficio: " 1) a descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), ad individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale; 2) ad accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e di dati delle note d'iscrizione; 3) a valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale; 4) a riferire sulla possibilità di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà; 5) a precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali; 6) in caso di fabbricati urbani costruiti secondo la normativa urbanistica in vigore, a verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessione edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n° 47; 7) predisporre, ove occorra, le prescritte denunce di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale, e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati; 8) nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U.,



7285
b. l'add
Monenar
7285
Pure Ma
et
7285
7285
7285
pagamento



ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento e ad effettuare la relativa denuncia; 9) a produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell'art. 41 e il certificato di destinazione di cui all'art. 18 della legge n. 47 del 1985; 10) a fornire all'Ufficio gli elementi necessari per poter compilare la denuncia ai fini INVIM ed a produrre gli estratti attuali di partita, precisando altresì l'anno di provenienza; 11) in caso di più lotti, al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita; 12) predisporre la minuta della domanda di voltura; 13) predisporre infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall'Ufficio del Territorio. Il consulente tecnico d'ufficio dichiarava di accettare l'incarico e si riservava di depositare una relazione scritta entro il termine di novanta giorni. In data 15/01/2001 il C.T.U faceva richiesta al G.E. di un rinvio di giorni 40 per il deposito della relazione scritta. Rinvio all'udienza del 21/03/2001.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Con raccomandate del 21/10/2000 comunicai alle parti che avrei dato inizio alle operazioni di consulenza alle ore 15,00 del 03/11/2000, in Mazzarrone, in Via Lancia n° 11, per dar corso alle operazioni peritali. Le operazioni di consulenza iniziarono il 03/11/2000, proseguirono il giorno 18/11/2000, 20/11/2000 e successivamente riaperte il 11/01/2001, e finirono lo stesso giorno.

3. Descrizione dei documenti in mio possesso.



Dall'esame della documentazione in mio possesso si rileva nell'atto di pignoramento Immobiliare scritto dall'Avv. _____ in data 11/11/1998 che: "Il Banco di Sicilia S.p.A., Succursale di Caltagirone, in persona del suo Direttore e rapp.te legale pro tempore, ed elett.te dom.to in Caltagirone V.le Mario Milazzo, 169 presso lo studio dell'Avv. _____

_____ dal quale è rappresentato e difeso per mandato in atti, premesso che in forza del dec. ingiuntivo N. 26/96 della Pretura di Caltagirone ed atto di precetto notificato in data 19/08/98 ai sigg.ri _____, nato ad _____

_____ il _____, _____, nata a _____ il _____, _____, nata ad _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, l'istante ha intimato il pagamento della complessiva somma di L. 35.981.561, oltre interessi di mora, diritti ed accessori maturati e maturandi per legge..., che pertanto, l'istante intende sottoporre ad esecuzione i beni immobiliari di proprietà dei sigg.ri _____ e precisamente:

- terreno sito in Mazzarrone c.da "Grassura" esteso mq. 3700, in catasto al foglio 315, p.lle 99 e 100, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno;

- terreno con annesso fabbricato rurale sito in Mazzarrone, esteso mq. 2240, in catasto al foglio 309, p.lle 944 e 21, per la quota di proprietà _____

- terreno con annesso fabbricato rurale sito in Mazzarrone, esteso mq. 2240, in catasto al foglio 309, p.lle 944 e 21, per la quota di proprietà 1/2;

- terreno sito in Licodia Eubea c/da Sciri Sottano esteso mq. 3700, in catasto al foglio 85, p.lle 570 e 542 per la quota di proprietà 1/2;



[Redacted]

Ed i beni immobiliari di proprietà del Sig. _____ e precisamente:

- terreno sito in Licodia Eubea, c.da "Sciri Sottano" esteso mq. 3700, in catasto al foglio 85, p.lle 570 e 542 per la quota di proprietà 1/2.

4 Individuazione e descrizione degli immobili pignorati

Gli immobili pignorati sono individuati catastalmente così come segue:

Territorio	Contrada	partita	foglio	Particella	Mq.
Mazzarrone	Grassura	4.501	11	99	990
Mazzarrone	Grassura	4.501	11	100	2.840
Licodia E.	Sciri sottano	19.218	85	542	5.200
Licodia E.	Sciri sottano	19.218	85	570	8.500
Mazzarrone	Poggio di mezzo	1	5	944	2.298
Totale	Superficie				27.843

Terreno in C.da "Sciri Sottano".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.

Territorio	Contrada	partita	foglio	Particella	Mq.
Licodia E.	Sciri sottano	19.218	85	542	5.200
Licodia E.	Sciri sottano	19.218	85	570	8.500
Totale	Superficie				13.700

Terreno sito in C.da "Sciri Sottano" territorio di Licodia Eubea, identificato al Catasto terreni alla partita 19.218, foglio 85, part. 542 e 570, di complessivi Ha. 1.37.00, intestato a _____ al Catasto terreni, atto pubblico rogito dal Notaio Vincenzo Montemagno, iscritto al ruolo del Distretto Notarile di Caltagirone il 26 Giugno 1979, reg. al N. 2914. (Vedi foto 1 - 2 - 3). Dall'atto si evince anche che fa parte della vendita di 13.700 della part. 549 del foglio 85, ascrivibile ad un diritto d'attingimento

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



d'acqua. Oggi sui luoghi non è stato riscontrato nulla. Il terreno è posto in un'area dove è intensa la coltivazione della vite, luogo vocato alla produzione di uva di pregio. Il terreno è di medio impasto, tendente al sabbioso, ricco in calcare. Non è stata riscontrata presenza di sorgenti di captazione d'acqua. Il terreno ora è incolto, anche se sono eseguite lavorazioni al terreno per renderlo netto da erbacce.

Terreno in C.da "Sciri Sottano".



Terreno in C.da "Grassura".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.



Territorio	Contrada	partita	foglio	Particella	Mq.
Mazzarrone	Grassura	4.501	11	99	990
Mazzarrone	Grassura	4.501	11	100	2.840
Totale	Superficie				3.830

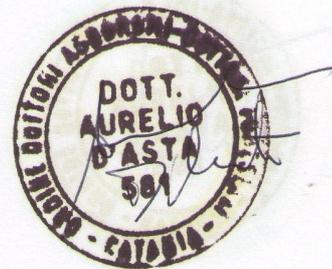
Terreno sito in C.da "Grassura" territorio di Mazzarrone, identificato al Catasto terreni alla partita 4.501, foglio 11 (ex 315), part. 99 e 100, di complessivi Ha. 0.38.30, intestato a _____ al Catasto terreni intestato a _____ e _____, atto pubblico rogito dal Notaio Giovanni Demostene, iscritto al ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Ragusa e Modica, in data 30 gennaio del 1990 al n. 70178 di repertorio e n° 20798 di raccolta. (Vedi foto 4 - 5 - 6 - 7).

Il terreno in questo momento, almeno per la sola particella 100 è occupato dall'impresa _____ di _____ che lo adibisce a cantiere per la produzione di calcestruzzo in tutta la sua superficie. La proprietà oggi è in affitto così come mi sottopone in visione il Sig. _____ mostrandomi un Contratto di locazione commerciale datato 01/01/1995 fra _____ e _____. Nel contratto si legge che la locazione avrà la durata d'anni tre con inizio dal 01/01/1995 e non è specificato il termine della recessione del contratto locativo. La somma pattuita annua è stata di L. 500.000. Si precisa che l'area è stata concessa per il solo uso di produzione di calcestruzzo. La particella occupata dall'impresa, da quanto verificato dal C.T.U. è la sola particella 100, mentre la particella 99 è inutilizzabile ed è incolta, (vedi foto 5).

Terreni in C.da "Poggio di Mezzo".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.

Territorio	Contrada	partita	foglio	Particella	Mq.
Mazzarrone	Poggio di mezzo	1	5	944	2.298
Totale	Superficie				2.298



Terreno sito in C.da "Poggio di Mezzo" territorio di Mazzarrone, identificato al Catasto terreni alla partita 1, foglio 5 (ex 309), part. 944 di complessivi Ha. 0,2298, intestata ad Aree d'enti urbani, la particella 944, oggi comprende la particella 21 a seguito dell'accatastamento del fabbricato urbano che è stata inglobata con la part. 994. Al catasto urbano invece è riportato alla partita 17823, foglio 309, part. 944 sub 2, categoria A6, Classe 6, 6 vani, part. 944, sub 3, categoria A6, Classe 6, vani 6, part. 944 sub 4, lastrico solare, part. 944 sub 5, categoria c6, classe 4, consistenza 133 mq., atto pubblico rogito del Notaio Ettore Ottaviano, in data 26 ottobre 1978, dove si evince l'acquisizione della proprietà per ½ ciascuno di _____ &]

_____ senza alcuna rifinitura (intonaci e marmi). Una porzione del terreno è posto nelle vicinanze del centro abitato di Mazzarrone, anche se lo strumento urbanistico lo prevede come zona agricola. Adesso il terreno è edificato da un'abitazione che presenta due elevazioni e vale a dire: un piano rialzato, un primo piano e un vano interrato. La copertura dell'edificio è a terrazzo piano calpestabile. Sia gli appartamenti sia la terrazza sono collegati tramite una scala esterna aperta con struttura indipendente dell'edificio principale stesso. Ogni appartamento ha una superficie pari a mq. 143,55, di cui mq. 67,05 di balconi. Le misure esterne dell'edificio sono di ml. 8,70 x 16,50 ml. Dalla porta centrale è possibile entrare ad un ingresso principale che conduce alle stanze dell'appartamento composte di due stanze da letto, di cui una delle dimensioni di 4,00 ml. x 4,00 ml. e l'altra di ml. 4,20 x ml. 4,00, mentre il lettino delle dimensioni di 3,00 ml. x 3,10 ml., da un ampio bagno delle dimensioni di ml. 3,00 x 2,50 ml., da una lavanderia di 3,00 ml. x 1,40 ml., cucina di ml. 3,00 x ml. 3,80, studio 2,40 ml. x 3,10 ml. e da un ampio salone 8,20 ml. x 4,30 ml. e di un ampio corridoio di mq. 14 che disimpegna tutte le stanze. La casa internamente è rifinita e dotata di tutti i comfort, così come si evince dalla documentazione fotografica (Vedi foto 11 - 12 - 13 -



14), vedi allegato 1 -2. Gli appartamenti all'interno risultano completi e rifiniti, con pavimenti a tappeto di ceramica, rivestimento del bagno, lavanderia e cucina in ceramica, intonaci alle pareti con idropittura, le porte sono in legno tamburato e laccate di colore bianco, gli infissi esterni in lamiera zincata, inoltre gli appartamenti sono completi d'impianto elettrico, idrico, citofonico, telefonico e fognario. Il secondo piano anch'esso presenta le stesse caratteristiche del piano già descritto, attualmente è affittato ad altre persone. La struttura è stata realizzata in cemento armato con compattatura esterna di mattoni, i prospetti dell'intero edificio risultano intonacati con malta cementizia e tonachino del tipo tradizionale, il corpo scala ancora risulta rustico senza alcuna rifinitura (intonaci e marmi). Una porzione del parapetto dei balconi presenti in tutti i piani risulta chiuso con laterizi forati e intonaci. La particella 944 fa parte integrante dell'abitazione ed è adibita come area ad uso parcheggio ed area a verde, la parte adibita a parcheggio e viabilità è pavimentata con detrito, l'altra parte a terreno (vedi allegato 8). L'immobile è stato costruito con concessione edilizia n° 866 del 29/12/1987, e successiva autorizzazione e presentazione del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile di Catania posizione n.° 31762 ai sensi dell'art. 2 della L.R. 15/11/1982 n. 135 in data 23/05/1988 e registrato al protocollo n° 10671 il 27/06/1988 e deposito della legge 5/11/1971 n. 1086, posizione n. 31762 dell'agosto 1988. Da una verifica eseguita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone è stato accertato che gli appartamenti dell'edificio in questione hanno avuto rilasciato certificato di abitabilità, mentre nessun autorizzazione è stata rilasciata per in vano interrato che risulta costruito abusivamente. Ai fini della vendita l'immobile potrà avere collaudo totale, se verranno eseguite una delle proposte che il C.T.U. farà qui di seguito:

- Riempimento del vano interrato interamente ed obliterazione dell'ingresso che conduce al vano interrato, sempre sentito il parere del Comune di



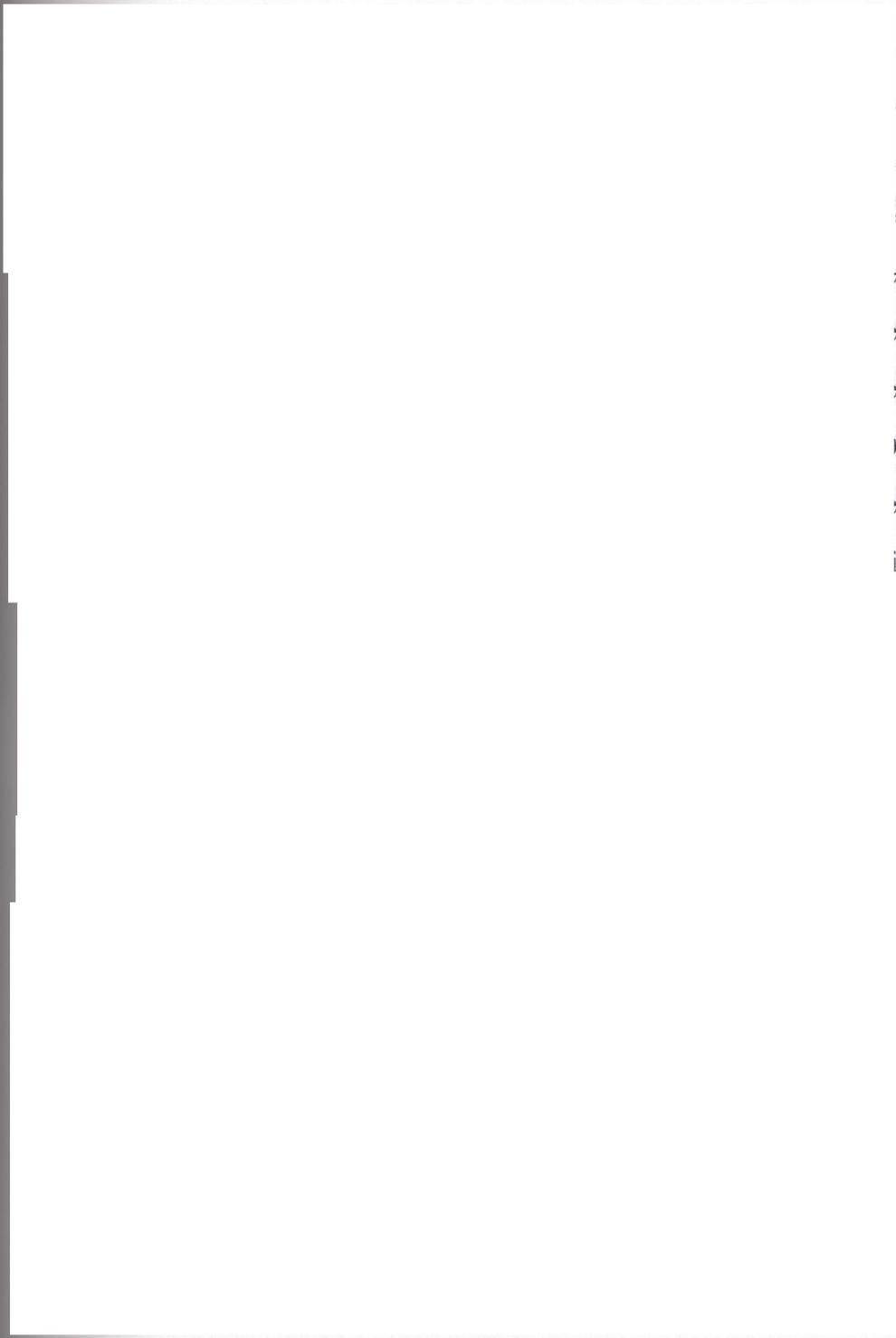
Mazzarrone. Questo permetterà la vendita dei due appartamenti che rispettano le autorizzazioni amministrative, quindi vendibili;
Richiesta all'Ufficio del Comune di Mazzarrone di Sanatoria dell'abuso.
L'immobile superando una delle difficoltà sopra elencate è nelle condizioni per potere essere dichiarato abitabile totalmente e quindi vendibile.



[Redacted text block]

[Handwritten signature]

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



Dalle ricerche effettuate tutti i beni non sono occupati e non sono gravati da usufrutto od altri diritti reali, tranne il terreno posto in C. da "Grassura" foglio partt. 99 - 100 e dell'appartamento posto al secondo piano del foglio 5, partt. 944, già ampiamente spiegato, che sono affittate da come ha dichiarato

locazione



il proprietario durante il sopralluogo mostrando anche copie dei contratti privati di Mazzarrone, anche in questo caso la domanda d'acquisto è

5. Criterio e metodo di stima

Per la valutazione degli immobili oggetti di stima è necessario fare alcune considerazioni sul criterio da adottare al fine di ottenere un valore corrispondente e il più vicino a quello reale. La situazione economica attuale mostra segni di recessione per un insieme di problemi congiunturali internazionali. La recessione economica e la crisi economica strutturale della nostra regione si riflette soprattutto nel mercato della compravendita degli immobili, che pur essendo appetiti dagli investitori, mancano le risorse economiche-finanziarie per fronteggiare un investimento, da qua il rallentamento degli investimenti immobiliari, che ancor di più è aggravato dalla pressione fiscale attuale, che induce il gelido impiego di denaro verso altre fonti finanziarie di più alta redditività.

A Mazzarrone la domanda, è diretta soprattutto verso l'acquisto di terreni ad alta redditività come quelli irrigui, prevalentemente da agricoltori. I terreni pignorati si trovano a circa 5 Km. da Mazzarrone e posti nella piana e a buona vocazione per la produzione d'uva da tavola. L'appezzamento di terreno pur trovandosi in un'area pianeggiante, è privo di risorse idriche, quindi il prezzo d'acquisto per ettaro è più basso rispetto a quello irriguo. In particolare si evidenzia che i prezzi dei fondi rustici della zona negli ultimi due anni sono diminuiti a seguito della continua crisi della produzione dell'uva da tavola. Invece per le costruzioni pignorate, la prima, quella di C.da "Poggio di Mezzo", posta in terreno agricolo, vicino al centro abitato, la domanda è discreta, soprattutto per costruzioni nuove così com'è quella in oggetto. Il prezzo per unità di superficie non è elevato in quanto ci troviamo in un piccolo paesetto agricolo ed i prezzi sono alquanto mitigati rispetto a quelle costruzioni posti in città ad alta densità abitativa. Per la seconda, vale a dire la



casa posta in Via Lancia, che fa parte del centro abitato in vicinanza del Municipio di Mazzarrone, anche in questo caso la domanda d'acquisto è discreta, ma si preferisce acquistare una costruzione nuova e non vetusta e poco funzionale come quella di cui trattasi. Anche in questo caso si può affermare che il prezzo per unità di superficie non è elevato giacché ci troviamo in un piccolo paesetto agricolo ed i prezzi sono alquanto mitigati a seguito di quanto già esposto.

Lo scrivente, per i motivi su descritti ritenendo di non prendere in considerazione né il valore locativo, né quello di costruzione, e trovandosi a visitare gli immobili in prossimità di Mazzarrone è stato indotto a adottare il procedimento di stima sintetico, a corpo, detta anche stima a "vista", basata sull'esperienza del tecnico estimatore.

5. Valutazione degli immobili

Dalle indagini fatte nella zona, noti tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, che contribuiscono all'equa determinazione del valore venale (ampiezza, ubicazione, giacitura, approvvigionamento idrico, vocazione, ventosità, piovosità, materiale di costruzione, servizi vari, ecc.), con la conoscenza dei prezzi di mercato che in libera trattazione di compravendita sono stati praticati per gli immobili in simili condizioni, si ottengono i seguenti valori:

5.1 Terreni

Particella	Mq.	L/mq.	L.
Terreno agrario	1.300	2.100	L. 1.300 mq.
Terreno utilizzato adibito a cantiere	2.100	2.100	L. 2.100 mq.

5.2 Edificio in C.da "Poggio di Mezzo"

Appartamento	L.	700.000 mq.
Balconi	L.	350.000 mq.
Area a servizio dell'immobile	L.	6.000 mq.





Garage L. 100.000 mq.

Terrano in C.da "Sciri Sottano".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.

Indirizzo	Mq.	L./mq.	Totale
85 542	5.200	1.300	L. 6.760.000
85 570	8.500	1.300	L. 11.050.000
Totale Valore imm.	13.700		L. 17.810.000

Terrano in C.da "Sciri Sottano".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno, sulla
restante parte del 50% che appartiene a _____



Terrano in C.da "Grassura".

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.

Indirizzo	Particella	Mq.	L./mq.	Totale
11	99	990	2.100	L. 2.079.000
11	100	2.840	2.100	L. 5.964.000
Totale valore imm.	3.830			L. 8.043.000

Terrani in C.da "Poggio di Mezzo", adesso edificata

Proprietà di _____ e _____ per 1/2 ciascuno.

In questa proprietà non viene tenuto in considerazione il vano interrato, in quanto costruzione abusiva e non sanata. L'immobile come già detto prima è



collaudato parzialmente a seguito della difformità rispetto al progetto
originario.

Descrizione	Mq.	L./mq.	Totale
I° appartamento	143,55	700.000	L. 100.485.000
Balconi I° appart.	67,55	350.000	L. 23.642.500
II° appartamento	143,55	700.000	L. 100.485.000
Balconi II° appart.	67,55	350.000	L. 23.642.500
Superficie a servizio	2.000	6.000	L. 12.000.000
			L. 260.255.000

Totale valore dei terreni:

Totale L.
L. 17.810.000
L. 5.128.500
L. 8.043.000
L. 30.981.500

Totale valore degli edifici:

Totale L.
L. 260.255.000
L. 23.000.000
L. 283.255.000

Valore totale degli immobili pignorati è di **L. 30.981.500 + 283.255.000 =**

L. 314.236.500.



Terreni sono divisibili in lotti, quelli a produzione agricola, però l'eventuale divisione è sconsigliabile perchè ne menomerebbe una futura realizzazione di impianto razionale a vigneto, mentre le altre proprietà non sono divisibili, in quanto la divisione comporterebbe un costo elevato tale da rendere antieconomico l'intervento. Si precisa che i terreni posti in "C.da Sciri Sottano", obbligatoriamente andranno divisi, in caso di vendita, visto che sono in comproprietà con altri non eseguiti.

Elenco dei creditori iscritti.
Elenco dei creditori iscritti, contro i Sigg.ri _____ & _____ e _____ & _____ terreni, siti in _____

_____ e _____, così come seguono:

a) Terreno sito in Mazzarrone, C.da "Grassura", esteso mq. 3.830 identificato al Catasto terreni al foglio 11 (ex 315);

b) Terreno sito in Mazzarrone, C.da "Poggio di Mezzo", esteso mq. 2.298 identificato al Catasto terreni al foglio 5, part. 944;

c) Terreno sito in Licodia Eubea, C.da "Sciri Sottano", esteso mq. 13.700 identificato al Catasto terreni al foglio 85, partt. 570 - 542;

il seguente:
Banco di Sicilia S.p.A. - Palermo.

Il compendio immobiliare descritto è stato pignorato in data 21 novembre 1998 e trascritto ai nn. 35501/27355, notificato il 12/11/1998 a favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, Succursale di Caltagirone.

Il Calcolo ai fini I.N.V.I.M.



L'INVIM, istituita come imposta comunale nel 1972, viene progressivamente disapplicata dal 1° gennaio 1993 e si estinguerà totalmente nel 2003, fino allora continuerà ad essere dovuta, ma soltanto per gli incrementi di valore, maturati al 31 dicembre 1992. I commi 6 - 7 dell'art. 17 del decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992, precisano che l'imposta continua ad essere dovuta, nel caso in cui il presupposto d'applicazione di essa si è verificato anteriormente al 1° gennaio 1993. Ai fini della determinazione degli oneri tributari INVIM, (imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili), per il trasferimento della proprietà, si deve procedere prendendo in considerazione il valore iniziale dichiarato all'Ufficio del Registro, congruo o accertato dopo la stipulazione del rogito e quello finale. L'INVIM fissa, il valore attuale a quello che l'immobile aveva al 31 dicembre del 1992. Da tale premessa si procede assumendo i seguenti valori:

L'INVIM è stato calcolato per l'intera proprietà indivisa, quindi - Terreno sito in C.da "Sciri Sottano" territorio di Licodia Eubea, area agricola, identificato catastalmente al foglio 85, part. 570 - 542, valore accertato di L. 2.740.000 dichiarata all'epoca 26 giugno 1979 e rilevata dall'Ufficio del registro. Per la stima relativa l'anno 1992, periodo in cui può essere calcolata l'I.N.V.I.M., il valore attuale è di L. 11.673.000, mentre quello stimato al 1992, in cui si riferisce il calcolo dell'imposta è di L. 9.360.000. Quindi, l'immobile avrà i seguenti valori ai fini I.N.V.I.M.:

- Valore finale 1992 e quello stimato L. 9.360.000
- Valore iniziale 1979 L. 2.740.000
- Anni di godimento n° 14
- TOTALE I.N.V.I.M. L. 331.000 (Valore che sarà verificato dall'Ufficio competente).
- Valore I.N.V.I.M. è pari a L. 331.000.
- Anni di godimento n° 3



- Terreno sito in C.da "Grassura" territorio di Mazzarrone, area agricola, identificato catastalmente al foglio 11, part. 99 - 100, valore evinto dall'atto di compravendita avvenuto in data 30/01/1990, che è di L. 4.000.000 riferita all'epoca 1990. Per la stima relativa l'anno 1992, periodo in cui può essere calcolata l'I.N.V.I.M., il valore attuale è di L. 6.449.362, mentre quello stimato al 1992, in cui si riferisce il calcolo dell'imposta è di L. 6.449.362. Quindi, l'immobile avrà i seguenti valori ai fini I.N.V.I.M.:

l'immobile avrà i seguenti valori ai fini I.N.V.I.M.:

Valore finale 1992	L.	6.449.362
Valore iniziale 1990	L.	4.000.000
Anni di godimento	n°	3



TOTALE I.N.V.I.M. L. 208.124.936 (Valore che sarà verificato dall'Ufficio competente).

Il valore I.N.V.I.M. è pari a L. 124.936.

Terreno sito in C.da "Poggio di Mezzo" territorio di Mazzarrone, area identificata catastalmente al foglio 5, part. 944, valore evinto dall'atto di compravendita avvenuto in data 26/10/1978, che è di L. 5.000.000 riferita all'epoca 1978. Nel caso specifico visto che il terreno è stato edificato cambiando l'originaria conformazione, per ottenere il valore attuale si procede nel seguente modo: il valore iniziale dell'area va sommata al valore di costruzione dell'immobile, il tutto all'epoca in cui fu realizzata l'opera cioè il 1988. Il valore iniziale dell'area è di L. 5.000.000, come già indicato all'epoca (1978) e rilevata dall'Ufficio del Registro; valore delle opere necessarie per la costruzione dell'immobile che si valuta a L. 400.000 al mq. per gli appartamenti, mentre per i balconi a L. 200.000, si otterrà quanto segue:

Descrizione	Mq.	L./mq.	Totale
1° appartamento	143,55	400.000	L. 57.420.000
balcone 1° appart.	67,55	200.000	L. 13.510.000
2° appartamento	143,55	400.000	L. 57.420.000
balcone 2° appart.	67,55	200.000	L. 13.510.000
			L. 141.860.000

Quindi si evince che il valore iniziale riferito all'anno 1988 è pari a L. 141.860.000 + 5.000.000 = L. 146.860.000.

Per la stima relativa l'anno 1992, periodo in cui può essere calcolata l'imposta, si procede partendo dal valore attuale che è di L.260.255.000, valore trasformato a seguito della costruzione dell'immobile, mentre quello relativo al 1992, in cui si riferisce il calcolo dell'imposta è di L. 208.688.200.

Il valore dell'immobile avrà i seguenti valori ai fini I.N.V.I.M.:

Il valore dell'immobile avrà i seguenti valori ai fini I.N.V.I.M.:



Valore finale 1992	L. 208.688.200
Valore iniziale 1987	L. 146.860.000
Anni di godimento	n° 14
TOTALE I.N.V.I.M.	L. 3.091.410 (Valore che sarà verificato dall'Ufficio competente).

Il valore I.N.V.I.M. è pari a L. 3.091.410.



- Terreno sito in Mazzarrone, C.da "Grassura", esteso mq. 3.830 identificato al Catasto terreni al foglio 11 (ex 315);
- Terreno sito in Licodia Eubea C.da "Sciri Sottana", esteso mq. 7.890, per identificato al Catasto terreni al foglio 85, part 510 - 947 - 943 - 939 - 937;
- Terreno sito in Mazzarrone, C.da "Poggio di Mezzo", esteso mq. 2.298 identificato al Catasto terreni al foglio 5, part. 944;
- Terreno sito in Licodia Eubea, C.da "Sciri Sottano", esteso mq. 13.700 identificato al Catasto terreni al foglio 85, partt. 570 - 542;

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta



Terreno in Mazzarrone C.da "Poggio Sciabacco" esteso mq. 125
identificato al Catasto terreni al foglio 8, partt. 437 - 433.

DOVE dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti iscrizioni e trascrizioni
pregiudizievoli: costruiti successivamente al 1967, anno in cui era richiesta

Banca di Sicilia S.p.A. - Palermo: la è in possesso all'ufficio tecnico del

compendio immobiliare descritto è stato pignorato **in data 21 novembre**

1998 e trascritto ai nn. 35501/27355, notificato il 12/11/1998 a favore del

Banca di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo, Succursale di Caltagirone.

previsti dal Comune



+

Le altre proprietà, oggi hanno una diversa destinazione d'uso, infatti, il
terreno in C.da "Poggio di Mezzo" territorio di Mazzarrone è stato costruito
in un fabbricato, composto di 2 appartamenti della superficie di mq. 143,55
ciascun e 67,55 mq. utilizzati a balconi, inoltre fa parte dell'intero edificio
un'area di mq. 2.000, utilizzata in parte a parcheggio e a verde. Gli
appartamenti hanno avuto rilasciato il certificato di abitabilità, mentre non si è
proceduto alla valutazione del vano interrato perchè è una costuzione abusiva

Studio tecnico
Aurelio dott. D'Asta

... vendibile, tranne che vengano fatti interventi di ripristino dell'abuso o
... dello stesso.



Il valore dei

... pignorati è di L. 260.255.000 + 21.000.000 + 2.000.000, per un
... di L. 283.255.000.

... allegato alla presente perizia sono accluse le minute della domanda di
... dei terreni.

... espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.
... la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a
... per qualsiasi nuovo chiarimento dovrebbe servire.

... sopra in evasione del mandato ricevuto.

... il 20/02/2001



Esperto
Aurelio dott. D'Asta