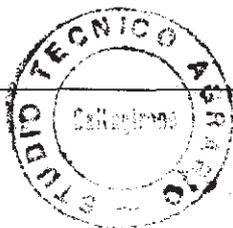


STUDIO TECNICO
CONSULENZA ECONOMICA ESTIMATIVA
Prof. Dott. GESUALDO INCARBONE
AGRONOMO

Studio: Discesa S. Agata N. 17 – Tel. 0933/55482
Abitaz: V.le P.pe Umberto N. 151 – Tel. 0933/21365
95041 CALTAGIRONE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

OGGETTO: Esecuzione immobiliare 108/07 + 36/08 R.G.E.
Consulenza tecnica d'ufficio promossa dai
creditori precedenti

contro

i debitori eseguiti

GIUDICE: Dott. Marcello Gennaro

UDIENZA: 14/07/2009

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: esecuz. immob. n. 108/07 + 36/08 R.G.E.
promossa da [REDACTED]
e [REDACTED]
contro [REDACTED]

GENERALITA'



Il sottoscritto dott. Gesualdo Incarbone, agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone via Discesa S. Agata 17, iscritto all'Ordine professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania e distinto con il numero 297, è stato nominato consulente tecnico d'ufficio con decreto del 21/10/2008.

Il relativo incarico è stato conferito con verbale del 20/01/2009.

Prestato il giuramento promissorio, ed accettato l'incarico, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali con l'invito al sopralluogo del 06/02/2009, previo avviso raccomandata r/r regolarmente notificato ai legali delle parti procedenti e a quelli degli esecutati, mentre è stata restituita al mittente la raccomandata r/r diretta ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED] poiché questi sono risultati "trasferiti" dall'ultima residenza indicata nella procedura esecutiva. Tuttavia il giorno del sopralluogo, all'appuntamento si è presentato ugualmente il signor [REDACTED]

_____ così che lo scrivente ha potuto dare corso alle operazioni di rilievo dell'immobile.



OGGETTO DEL MANDATO

Con verbale di conferimento di incarico di stima, il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha sottoposto i quesiti riportati nello stesso atto del 20/01/2009.



PREMESSA

In data 21/10/2008 il Giudice dell'Esecuzione ha rigettato la richiesta di sospensione dell'esecuzione immobiliare n. 36/2008 formulata dai debitori esegutati, [REDACTED] nel ricorso in opposizione depositato il 14/05/2008; nello stesso giorno è stato nominato CTU lo scrivente, dott. agr. Gesualdo Incarbone, per procedere alla stima del compendio pignorato disponendone la comparizione all'udienza del 20/01/2009 per il conferimento dell'incarico a procedere alla stima del compendio pignorato.

Il giorno successivo, in data 22/10/2008, il Giudice dell'Esecuzione rigettando altra richiesta di sospensione dell'esecuzione immobiliare n. 108/2007 R.G.E., proposta dagli stessi [REDACTED] ha fissato l'udienza del 20/01/2009 per la prosecuzione del processo esecutivo e per l'eventuale riunione con altra procedura connessa, nella fattispecie la summenzionata esecuzione 36/2008 R.G.E.

Lo scrivente, nella qualità di CTU, esaminati i fascicoli d'ufficio, in via preliminare, ha appurato che i beni sottoposti a pignoramento nell'esecuzione 108/2007 e 36/2008 R.G.E. risultano essere i medesimi.

Nell'esecuzione 108/2007 promossa dalla [REDACTED] s.a.s., figura come debitore esegutato solo il [REDACTED] mentre in quella 36/2008 promossa da [REDACTED] oltre al signor [REDACTED] compare come esegutata la moglie [REDACTED]

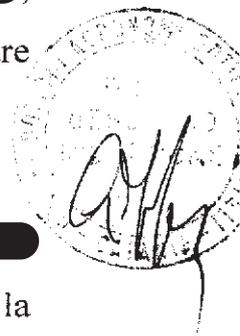
In premessa lo scrivente ha riassunto separatamente ed in ordine cronologico i fatti salienti delle due procedure riunite dal Sig. Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 21/01/2009, per poi incidere congiuntamente alla stima del compendio pignorato ed alle risposte dei quesiti formulati dallo stesso Giudice.



A) Atti inerenti alla parte riguardante la esecuz. immob. 108/2007 R.G.E.

La procedente [REDACTED] con sede [REDACTED] in [REDACTED], in persona del suo rappresentante legale pro - tempore sig.ra [REDACTED] elettivamente domiciliata [REDACTED], presso lo studio degli [REDACTED], nella qualità di procuratori della procedente, ha emesso atto di diffida e messa in mora, in data 5/10/2004, contro il [REDACTED], invitando al pagamento della somma complessiva di € 7.246,10 oltre interessi per fatture rimaste inevase.

La stessa [REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] lo studio del [REDACTED] che la rappresenta congiuntamente e disgiuntamente agli [REDACTED], in virtù ed in esecuzione del decreto ingiuntivo n. 278/05 R.G., n. 131/05 D.I., n. 2217 Cron., n. 58 Rep., emesso dal Tribunale di Grammichele il 20/12/2005, notificato il 10/01/06 e rilasciato in forma esecutiva il 28/02/2006, in danno del [REDACTED] a [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha emesso atto di precetto, notificato, in data 16/05/2006, intimando al pagamento di complessivi € 8.957,75 entro e non oltre i dieci giorni della data dell'avvenuta notifica. Altro precetto è stato notificato, in data 12/10/2007, in forza del quale la parte istante ha intimato allo stesso [REDACTED] come sopra generalizzato, il pagamento della complessiva somma di € 9.769,01, di cui € 8.957,75 per somme già precettate con il precedente atto notificato il



16/05/2006, oltre diritti, spese e interessi maturati e maturandi fino all'effettivo soddisfo, entro dieci giorni dalla data di notifica.



Primo atto di pignoramento

La [redacted] rappresentata dall' [redacted] [redacted] congiuntamente e disgiuntamente dagli [redacted]

[redacted] ha sottoposto a pignoramento immobiliare in data 17/12/2007 (trascritto ai registri immobiliari della Provincia di Catania il 09/06/2008 ai nn. 34701/23091) i beni in proprietà di [redacted] n. [redacted] per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted], agli stessi pervenuti in forza di accessione per essere stati edificati su tratto di terreno, identificato al foglio 23, part. 372 del catasto terreni, pervenuto per atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio S. Pafumi da Caltagirone del 31/07/1990 Rep. 6082 reg.to a Caltagirone il 10/08/1990 al n. 1374 e trascritto il 08/08/1990 ai nn. 26160 Reg. Part. E 34091 Reg. Gen., e successivo nuovo accatastamento giusta costituzione del 21/10/2003 n. 3223.1/2003 in atti dal 21/10/2003 (prot. n. CT0363665):

- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq 197, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 2, con la rendita catastale di € 1.567,96, consistenza 184 mq;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano S1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 353, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 1, con la rendita catastale di € 679,55, consistenza 306 mq;

16/05/2006, oltre diritti, spese e interessi maturati e maturandi fino all'effettivo soddisfo, entro dieci giorni dalla data di notifica.



Primo atto di pignoramento

La [redacted] a.s, rappresentata [redacted] e congiuntamente e disgiuntamente [redacted]

[redacted] ha sottoposto a pignoramento immobiliare in data 17/12/2007 (trascritto ai registri immobiliari della Provincia di Catania il 09/06/2008 ai nn. 34701/23091) i beni in proprietà di [redacted]

[redacted] per 500/1000 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] per 500/1000, agli stessi pervenuti in forza di accessione per essere stati edificati su tratto di terreno, identificato al foglio 23, part. 372 del catasto terreni, pervenuto per atto pubblico di compravendita ai rogiti del Notaio S. Pafumi da Caltagirone del 31/07/1990 Rep. 6082 reg.to a Caltagirone il 10/08/1990 al n. 1374 e trascritto il 08/08/1990 ai nn. 26160 Reg. Part. E 34091 Reg. Gen., e successivo nuovo accatastamento giusta costituzione del 21/10/2003 n. 3223.1/2003 in atti dal 21/10/2003 (prot. n. CT0363665):

- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq 197, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 2, con la rendita catastale di € 1.567,96, consistenza 184 mq;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano S1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 353, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 1, con la rendita catastale di € 679,55, consistenza 306 mq;

- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano 1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 338, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 4, con la rendita catastale di € 475,24, consistenza 214 mq;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 130, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 3, con la rendita catastale di € 264,27, consistenza 119 mq.

Conseguentemente all'atto di pignoramento, presso il Tribunale Civile di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari, è stato depositato un ricorso in opposizione, in data 27/12/2007, con richiesta di sospensione immediata ed in via d'urgenza promossa dallo esecutato [REDACTED]

[REDACTED] comproprietaria del compendio pignorato, rappresentati nella procedura 108/07, congiuntamente e disgiuntamente dagli [REDACTED] del Foro di Caltagirone, elettivamente domiciliati nello studio e presso la persona dell' [REDACTED] in viale Mario Milazzo n.56.

I legali hanno posto in evidenza il fatto che il pignoramento fosse stato effettuato su beni costituiti su fondo patrimoniale, così come risulta da atto del 31/03/2004, rogato dal Notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, n. 113351 del Repertorio e n. 18044 della Raccolta, ritenendoli quindi impignorabili, se non nelle particolari condizioni della legge.

Altresì i [REDACTED] in data 26/09/2004, previo atto rogato dal Notaio Sergio Pafumi, n. 99245 del Repertorio e n. 14995 della Raccolta, hanno scelto il regime di separazione dei beni; cō quanto viene affermato dagli avvocati dell'esecutato nel sopra indicato ricorso.



I legali dell'esecutato hanno posto in evidenza che tra il debito contratto ed il valore del bene pignorato, esiste una esorbitante differenza. Infatti, la [REDACTED] nella qualità di precedente, in risposta al suddetto ricorso in opposizione all'atto di pignoramento, notificato il 17/12/2007, ha presentato, in data 10/03/2008, la comparsa di costituzione e risposta alle obiezioni mosse dallo stesso esecutato sempre a mezzo dei propri legali.

Infine, in data 22/10/2008, si è pronunciato il Giudice dell'Esecuzione che ha rigettato la richiesta di sospensione dell'esecuzione immobiliare n. 108/2007 R.G.E., proposta dai [REDACTED] e, come già precedentemente specificato, ha fissato la prosecuzione del procedimento esecutivo all'udienza del 20/01/2009 per l'eventuale riunione con altra procedura, cioè la 36/2008 R.G.E.



B) Atti inerenti alla parte riguardante la esecuz. Immob. 36/2008 R.G.E.

La procedente [redacted] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante pro – tempore, [redacted] con sede in Padova, Piazzetta Turati n. 2, elettivamente domiciliata in Caltagirone in Piazza Umberto I n. 19 presso lo studio [redacted] che la rappresentano e difendono, sia unitamente che disgiuntamente, essendo creditrice nei confronti del signor [redacted] [redacted] e della moglie, [redacted] [redacted] ha emesso atto di precetto, notificato il 07/12/2007, per la cifra di € 294.179,33.

Secondo atto di pignoramento

La stessa Banca Antonveneta come sopra generalizzata e rappresentata dai propri legali ha emesso, contro i [redacted] anch'essi come sopra generalizzati, atto di pignoramento immobiliare in data 20/02/2008 (trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/03/2008 ai nn. 17300/11475), sottoponendo al sopra richiamato atto, il seguente compendio di proprietà degli esecutati:
terreno con capannone in esso insistente, siti in Grammichele, c.da Costa Carbone, così catastati:

- Terreno sito in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., censita al NCT, foglio 23, part. 372 di mq 3.449;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano S1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 353, censita al



NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 1, con la rendita catastale di € 679,55, consistenza 306 mq;

- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq 197, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 2, con la rendita catastale di € 1.567,96, consistenza 184 mq;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 130, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 3, con la rendita catastale di € 264,27, consistenza 119 mq.
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano 1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 338, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 4, con la rendita catastale di € 475,24, consistenza 214 mq;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, foglio 23 del Comune di Grammichele part. 372 sub 5, senza indicazione di consistenza, perchè bene comune non censibile; questa unità non è stata contemplata nel primo pignoramento.

A differenza del precedente atto di pignoramento compare la particella 372 sub 5; inoltre i [REDACTED] risultano essere [REDACTED] [REDACTED] luogo diverso da quello di residenza del precedente atto [REDACTED]

Conseguentemente all'atto di pignoramento, presso il Tribunale Civile di Caltagirone, Sezione Esecuzioni Immobiliari, è stato depositato un altro ricorso in opposizione, depositato in data 14/05/2008, con richiesta di sospensione immediata ed in via d'urgenza promossa dagli esecutati

██████████ e la ██████████ comproprietari del
compendio pignorato, rappresentati nella procedura 36/2008 R.G.E.,
congiuntamente e disgiuntamente dagli ██████████
di Modena e ██████████ elettivamente
domiciliati nello studio e presso la persona dell'██████████ in viale
Mario Milazzo n.56.

La precedente banca Antonveneta s.p.a., in risposta al suddetto ricorso in
opposizione dell'atto di pignoramento notificato il 20/02/2008, ha
presentato, in data 01/07/2008, la comparsa di costituzione e risposta alle
obiezioni mosse dagli esecutati a mezzo dei propri legali.

In data 21/10/2008, si è pronunciato il Giudice dell' Esecuzione che ha
rigettato la richiesta di sospensione dell'esecuzione immobiliare
n. 36/2008 R.G.E. formulata dai ██████████ Lo stesso giorno il
Sig. Giudice dell' Esecuzione, inoltre, ha nominato lo scrivente CTU,
disponendone la comparizione all'udienza del 20/01/2009 per il
conferimento dell'incarico di procedere alla stima del compendio
pignorato.

Infine, all'udienza del 20/01/2009 il Giudice dell' Esecuzione, ha disposto
la riunione delle procedure esecutive 108/2007 R.G.E. e 36/2008 R.G.E.



TRASCRIZIONI E FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dai registri immobiliari di Catania risultano le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli come in atti:

- Ipoteca volontaria iscritta il 14/06/2001 presso l'Agenzia del Territorio di Catania ai nn. 21815/2760, iscritta per la somma di £. 900.000.000, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta e contro i **[REDACTED]**
- Ipoteca volontaria iscritta il 17/02/2004 presso L'Agenzia del Territorio di Catania ai nn. 7437/1518 iscritta per la somma di € 160.000,00, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta e contro i **[REDACTED]**
- Costituzione di fondo patrimoniale trascritto il 02/05/2004 presso l'Agenzia del Territorio di Catania a nn. 126635/11137, a favore e contro **[REDACTED]**
- Pignoramento trascritto il 27/03/2008 presso l'Agenzia del Territorio di Catania ai nn. 17300/11457 a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta e contro i **[REDACTED]**
[REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 09/06/2008 presso L'agenzia del Territorio di Catania ai nn. 34701/23091 a favore della **[REDACTED]** di **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]



SITUAZIONE CATASTALE ED URBANISTICA

Le visure storiche catastali e l'estratto di mappa, hanno posto in evidenza come sulla particella originaria 372 di mq 3.459, identificata al NCT del Comune di Grammichele riportata sul foglio 23, pervenuta agli esecutati per atto di compravendita registrato il 10/08/1990 e ad essi intestata per ½ ciascuno, sono stati generati e censiti al NCEU i sub 1 - 2 - 3 - 4 e 5 corrispondenti nel complesso ad un capannone edificato su parte del terreno relativo alla suddetta originaria particella 372 e tutte

in proprietà per 500/1000 ed in proprietà per gli altri 500/1000.

Al fine del riscontro dell'immobile tra gli atti di pignoramento ed i dati catastali, vengono riportati gli estremi delle varie particelle corrispondenti al terreno ed al fabbricato su esso insistente:

- Terreno sito in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., censita al NCT, foglio 23, part. 372 di mq 3.449 – **alleg. A e B;**
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano S1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 353, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 1, con la rendita catastale di € 679,55, consistenza 306 mq - **alleg. C;**
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/1, classe 1, superficie catastale mq 197, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 2, con la rendita catastale di € 1.567,96, consistenza 184 mq – **alleg. D;**

- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 130, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub 3, con la rendita catastale di € 264,27, consistenza 119 mq – **alleg. E**;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano 1, cat. C/2, classe 1, superficie catastale mq 338, censita al NCEU al foglio 23 del Comune di Grammichele, particella 372 sub.4, con la rendita catastale di € 475,24, consistenza 214 mq – **alleg. F**;
- Unità immobiliare sita in Grammichele, c.da Costa Carbone s.n., Piano T, foglio 23 del Comune di Grammichele part. 372 sub 5, senza indicazione di consistenza, perchè bene comune non censibile; questa unità non è stata contemplata nel primo pignoramento – **alleg. G**.

Dall'esame delle planimetrie catastali del compendio pignorato emerge che:

- La particella 372 sub 1 corrisponde ad un piano seminterrato ed è adibita a magazzino – **alleg. H**;
- La particella 372 sub 2 è corrisponde a piano terra ed è adibita a negozio con annessi ufficio e servizi igienici – **alleg. I**;
- La particella 372 sub 3, anch' essa ubicata a piano terra, corrisponde ad area adibita a deposito – **alleg. L**;
- La particella 372 sub 4 corrisponde al primo piano ed è adibita a magazzino - **alleg. M**;



- Non esiste planimetria catastale della particella 372 sub 5 poiché è bene comune non censibile.

Le varie unità costituenti il compendio pignorato trovano perfetta rispondenza con le allegate planimetrie catastali.

Sotto il profilo urbanistico, dall'analisi degli atti, emerge che l'immobile è stato edificato previo il rilascio di regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Grammichele in data 11/07/2000 n. 93, peraltro riportata anche agli atti.

Per completezza ed in risposta ad i quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha acquisito copia del certificato di destinazione urbanistica, evidenziando come il compendio pignorato, in riferimento al vigente strumento urbanistico del Comune di Grammichele, ricade in zona E – agricola, situata all'esterno della perimetrazione del centro abitato definita ai sensi della Legge 06/08/1967 n. 765, art. 17, comma primo - **alleg. N.**

Inoltre, per l'immobile in argomento, è stato rilasciato dall' Ufficio Tecnico del Comune di Grammichele, sezione urbanistica ed edilizia privata, il certificato di agibilità provvisorio ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 19/94 per la particella 372 sub 2, in data 12/03/2004.



**VERIFICA DELLA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI
DEBITORI E VERIFICA DELLA CONTINUITA' DELLE
TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI
PIGNORAMENTO**

Con atto di vendita rogato dal Notaio Sergio Pafumi ricevuto in data 31/07/1990, reg.to al n. 1374 e trascritto il giorno 08/08/1990 ai nn. 34091/26160, [REDACTED]

[REDACTED], acquistavano in piena proprietà ed in regime di comunione dei beni, un appezzamento di terreno sito in Grammichele in c.da Costa Carbone, esteso mq 3.549, censito al NCT al foglio 23 part. 372, d [REDACTED]

Ai sunnominati precedenti proprietari lo stesso tratto di terreno era pervenuto per successione al signor [REDACTED] deceduto il 27/02/1987 (dichiarazione di successione n. 58, vol. 534, ed integrativa dichiarazione di successione n. 5, vol 580, presentata presso l'ufficio Registro di Caltagirone, e trascritta il 02/09/1991 ai nn. 35552/25555).

Su parte del terreno acquistato, e giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Grammichele in data 11/07/2000 è stato edificato il capannone censito al NCEU al foglio 23 di Grammichele, particelle 372 sub 1 - 2 - 3 - 4 e 5, come da allegato sopra citato.

E' da evidenziare che con atto rogato il 26/09/2000, n. 99245 del Rep. e n. 14945 della Racc., dal Notaio Sergio Pafumi di Caltagirone, [REDACTED] [REDACTED] che avevano contratto matrimonio a Grammichele in data 10/09/1988, hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni -



alleg. O. A tal fine gli stessi coniugi hanno scelto la costituzione del fondo patrimoniale rogato dal Notaio Sergio Pafumi di Caltagirone il 31/04/2004 n. del Rep. 113351, n. della Racc. 18044, trascritto il 02/05/2004 presso l' Agenzia del Territorio di Catania ai nn. 126635/11137, a favore e contro i coniugi [redacted] [redacted] che destinavano il fabbricato corrispondente alle particelle 372 sub 372 sub 1 - 2 - 3 - 4 e 5 ai bisogni della famiglia - **alleg. P.**

Va precisato che sia nel primo atto di pignoramento immobiliare dove peraltro è stata menzionata la comunione dei beni dei [redacted] e sia nel secondo atto di pignoramento, non è stato fatto cenno al regime di separazione dei beni scelto dai [redacted] in data 26/09/2000, ne è stato fatto cenno, in atto del 31/04/2004, della costituzione del fondo patrimoniale.

Allo stato attuale, inoltre, l'immobile pignorato risulta occupato dallo stesso [redacted] che direttamente gestisce l'attività commerciale.

A circular stamp of the Agronomo of Caltagirone, with a signature written over it. The stamp contains the text "AGRONOMO" and "CALTAGIRONE".

PROPOSTA DI EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

In considerazione del consistente complesso edificato ed al fine di rispondere al quesito del Sig. Giudice dell' Esecuzione, circa la possibile formazione di più lotti che abbiano caratteristiche indipendenti e funzionali e che mirano a non deprezzare il bene oggetto del pignoramento, lo scrivente, avendo constatato gli elementi tecnici e presa visione dei luoghi, certamente può affermare che l'immobile può essere diviso in due lotti:

- **Lotto 1:** corrispondente alla particella 372 sub 1 – seminterrato, designata alla funzione di magazzino che gode di un ingresso indipendente previa una scivola che conduce al vano stesso ove si trovano due ampi portoni in ferro; con minimi accorgimenti tecnici, il vano può facilmente essere reso indipendente dal resto del complesso edificato.
- **Lotto 2:** corrispondente alle particelle 372 sub 2 – 3 – 4 e 5, ovvero il piano terra ed il primo piano; l'attività commerciale sarebbe comunque possibile senza sostanziali impedimenti, perché il primo piano – part. 372 sub 4, che con gli oltre 220 mq corrisponde ad area magazzino, è già sufficiente ai fabbisogni del negozio che risiede al piano sottostante; inoltre la parte del piano terra indicata con la particella 372 sub 3 – deposito, assolve ulteriormente alle esigenze commerciali. Il tutto assolve all'area identificata con la particella 372 sub 2 – negozio, con gli annessi servizi igienici e l'ufficio.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto delle procedure esecutive riunite n. 108/2007 e 36/2008, trovasi ubicato in Grammichele e precisante in contrada Costa Carbone s.n., SS 124 km 2.

Il lotto di terreno, già identificato al NCT con la particella 372 e sul quale è stato edificato lo stabile, è e confinate con la SS 124, dalla quale, peraltro, si accede mediante una stradella interna al fondo di proprietà dell'esecutato, che dopo un tratto in discesa, porta direttamente al fabbricato; gli altri confini risultano essere da un lato una strada comunale, dove peraltro esiste un ingresso secondario, e dagli altri due lati con lotti di altre ditte.

Il sito dell'immobile è periferico e dista circa 4 km dal centro abitato di Grammichele.

Il fabbricato di cui alle particelle 372 sub da 1 a 5, è composto da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra tutte a pianta rettangolare; esso è stato realizzato con sistemi costruttivi moderni e risulta essere adeguato ed armonico per l'attività in esso svolta. Le strutture portanti sono costituite da pilastri e travi in cemento armato.

Il piano seminterrato, di cui alla part. 372 sub 1, è adibito a magazzino ed è accessibile dall'esterno mediante una scivola che conduce a due ampi portoni in ferro (**foto 1**) che permettono l'ingresso dei mezzi per il carico e lo scarico delle merci, mentre la pavimentazione è composta da una gettata in materiale cementizio battuto; le pareti ed il soffitto non sono intonacate (**foto 2**). Lo stesso piano seminterrato è collegato all'interno dello stabile grazie a due rampe di scala dotate di corrimano in alluminio (**foto 3**). È stato rilevato che l'immobile è dotato oltre all'impianto

elettrico normale protetto da tubazione in polietilene esiste anche l'impianto elettrico di illuminazione di emergenza. Nell'insieme il magazzino è pienamente funzionale per l'asservimento dell'attività commerciale svolta nello stabile.

Complessivamente il piano seminterrato sviluppa una superficie calpestabile di circa 305 mq.

Il piano terra, di cui alle partt. 372 sub 2, 3 e 5, è destinato a negozio (**foto 4**) con annessi deposito merci, ufficio (**foto 5**) e servizi igienici; al suo interno è stato realizzato con buone rifiniture di tinteggiatura delle pareti e del soffitto in ducotone. La pavimentazione è composta da piastrelle in gress porcellanato, gli infissi sono in alluminio; sono presenti due ampie vetrine per l'esposizione delle merci (**foto 6**).

È da evidenziare anche la presenza di un'uscita di emergenza con porta "antipanico" (**foto 7**).

È stata attenzionata particolare cura nell'apposizione dei punti luce che rappresentano ulteriore motivo di apprezzamento per il giudizio di stima dell'esercizio commerciale ed ai fini della sicurezza, con l'impianto di illuminazione di emergenza.

Complessivamente il piano terra sviluppa una superficie calpestabile di circa 310 mq.

Il primo piano, di cui alla part. 372 sub 4, è accessibile dal piano terra mediante due rampe di scala con corrimano in alluminio ed adibito a magazzino. Esso si presenta efficiente per lo svolgimento dell'attività commerciale, dotato di infissi in alluminio ed è rifinito con la tinteggiatura delle pareti e del soffitto in ducotone, mentre la pavimentazione è costituita da piastrelle in gress porcellanato (**foto 8**).

Mediante la presenza di una "giostrina" di circa 88 mq, delimitata da un parapetto in alluminio (foto 9), il suddetto primo piano si affaccia sul piano terra, fornendo all'immobile maggiore luminosità ed armonia nello sfruttamento dei volumi disponibili.

Inoltre, è stata notata un'uscita di emergenza con porta antipanico (foto 10), che collega il primo piano con una scala esterna "antincendio" in ferro (foto 11).

Nel complesso il primo piano sviluppa una superficie calpestabile di circa 222 mq.

Per maggiore conforto tecnico è stata rilevata la superficie calpestabile dell'immobile in trattazione:

Piano interrato

- Magazzino:	m 28,00 x 10,9 =	mq 305,20
		Totale mq 305,20

Piano terra

- Ufficio:	m 5,8 x 5,8 =	mq 33,64
- W.C.:	m 3,4 x 3,6 =	mq 12,24
- Negozio:	m (11,10 x 10,8) + (5,30 x 2,40) + (3,4 x 1,60) =	mq 138,04
- Deposito:	m 11,4 x 11,10 =	mq 126,54
		Totale mq 310,46

Piano primo

- Magazzino:	m (28,00 x 11,10) - (5,30 x 16,6) =	mq 222,82
		Totale mq 222,82



La parte prospettica, nella sua forma architettonica è stata ottimamente realizzata, così come sono stati curati gli interni dello stabile.

Dalle foto illustrative 12 e 13, è possibile notare i principali elementi architettonici quali l'ingresso del negozio e le vetrine per l'esposizione, ma anche una tettoia con un'intelaiatura in ferro e pannelli di copertura in materiale plastico.

Gli spazi esterni, risultano realizzati con gettata di cemento in sito per la formazione del pavimento.

Prospiciente al prospetto principale si trova un parcheggio atto a potere ricevere la clientela.

Dal lato in cui insiste l'ingresso al piano seminterrato è presente un cancello secondario per l'ingresso dei mezzi di servizio (foto 14).





METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA VALUTAZIONE

Dopo la individuazione e la descrizione dell'immobile riportato nell'atto **di** pignoramento che trova riscontro con il sito e la certificazione catastale, **si** fini valutativi lo scrivente segue il procedimento di stima **sintetico** – comparativo. Tale procedimento rappresenta il metodo di stima **più** indicato e più obiettivo per collocare l'immobile in quella scala di noti **valori** che, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, pongono in **evidenza** la ricerca del giusto valore da attribuire.

Nello specifico caso non è stato possibile operare nella piena ordinarietà **estimativa**, poiché il locale mercato, manifesta nel settore in esame una **attività** di compravendita di beni simili per destinazione ma anche per **consistenza** economica, poco dinamica. Tuttavia, la elaborazione dei dati **tecnici** e dei valori riscontrati di altri beni simili, che sono stati oggetto di **confronto**, anche se non ubicati nella stessa zona, hanno portato ad una **valutazione** puntuale, attenta e precisa.

Il bene è stato esaminato nel suo complesso, in ogni suo indizio e nei **riguardi** degli scomodi rilevati quali la posizione poco strategica per l'attività in atto, la perifericità e la distanza dal centro abitato ed alle **principali** arterie viarie.

Il valore sintetico-comparativo riscontrato sarà però oggetto di sicure **aggiunte** in riferimento alle buone finiture interne ed esterne dell' immobile, adeguate all'attività commerciale, che sono elementi **distintivi** e di apprezzamento economico.

Tali condizioni ne influenzano il valore per l'avviamento commerciale.

Inoltre non è stata trascurata la posizione urbanistica e le norme che la **regolano**.

Detti parametri, nel loro insieme, costituiscono elementi estimativi che **contribuiscono** ad ottenere un rispondente valore che suscita sicuramente

Gesualdo Incarbone - Agronomo - Caltagirone

competibilità commerciale riferito alla media degli operatori economici
ordinari e straordinari che possono concretizzare in prezzo il valore di
mercato attribuito al complesso.



VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento a quanto sopra esposto ed al riscontro tra i dati catastali ed i dati riportati nell'atto di pignoramento, è possibile attribuire all'immobile il seguente valore al metro quadro di superficie calpestabile, considerando intrinseci le aggiunte ma anche gli scomodi summenzionati in merito ai particolari parametri economici apprezzati nel procedimento di stima:

- **Per il piano interrato** (di cui alla part. 372 sub 1):
 $700 \text{ €/mq} \times 305 \text{ mq} = 213.500,00 \text{ €}$
- **Per il piano terra** (di cui alle partt. 372 sub 2 – 3 e 5)
 $1.200 \text{ €/mq} \times 310 \text{ mq} = 372.000,00 \text{ €}$
- **Per il primo piano** (di cui alla part. 372 sub 4)
 $1.100 \text{ €/mq} \times 222 \text{ mq} = 244.000,00 \text{ €}$

Totale 829.500,00 €

Il detto valore di mercato totale ricavato mediante la stima sintetico – comparativa risulta congruo e riscontrabile sulla piazza del territorio.

Per correttezza va precisato che il valore attribuito al piano seminterrato può essere, eventualmente, posto in vendita in quanto unità immobiliare autonoma; mentre, i valori attribuiti all'immobile del piano terra e primo piano, sono da ritenersi accorpate (€ 372.000,00 + 244.000,00) in quanto le suddette unità sono inscindibili e vanno intese come unica unità immobiliare.



per completezza e per ulteriore verifica e conforto, lo scrivente ha ritenuto opportuno ricavare il valore dell'immobile mediante il procedimento di stima analitico per capitalizzazione del presunto canone di affitto annuo, ricercato tra beni di simili caratteristiche, al netto delle spese; premesso che si è pervenuto al risultato con il seguente procedimento:

a) Determinazione del canone di affitto annuo (C_a):

dall'analisi dei canoni di affitto annui corrisposti per beni simili, per tipologia e superfici, a quello oggetto della stima, è emerso che mediamente vengono corrisposti € 2.800 mensili che in un anno ammontano a € 33.600,00.

b) Determinazione delle spese (S_p):

le spese computate sono quelle per la manutenzione straordinaria e per gli oneri tributari a carico dei proprietari; queste ultime, considerato che il bene sottoposto a stima versa in buone condizioni manutentive, ammontano a circa il 20% sul canone di affitto annuo e cioè ad € 6.720,00.

c) Determinazione del reddito netto annuo (R_n):

dato dalla differenza tra il canone di affitto annuo lordo dedotte le spese:

$$R_n = C_a - S_p = 26.880,00 \text{ €}.$$



d) Determinazione del valore (V):

viene determinato il valore del bene come accumulazione finale di **annualità** costanti posticipate e illimitate del reddito netto; considerato **che** attualmente il saggio di interesse (r) riferito al costo del denaro si **attesta** a circa il 3,2%, si procede al calcolo del valore come segue:

$$V = \frac{R_n}{r} = \frac{26.880,00}{0,032} = 840.000,00 \text{ €}.$$

In definitiva, il valore calcolato mediante il procedimento di stima sintetico – comparativa e quello calcolato tramite il metodo di stima analitica, risultano essere assai prossimi e pertanto, eseguendo la media tra i due valori ottenuti, è possibile affermare, *in* maniera serena che il valore del fabbricato ammonta ad **835.000,00 €**.



CONCLUSIONI

gli elementi tecnici sopra esposti, sono frutto di un attento ed obiettivo esame dello stato del compendio pignorato.

Lo scrivente non ha trascurato le caratteristiche costruttive, la funzionalità interna ed esterna dell'immobile ma anche la ubicazione e la vocazionalità dell'intera area su cui ricade il sito in questione.

La valutazione è stata eseguita tenendo conto del mercato locale scarsamente dinamico, il confronto è stato eseguito con beni simili seppure non ubicati nella stessa zona, esulando in parte dalla ordinarietà estimativa. Il valore attribuito è pertanto un valore attuale, congruo e rispondente.

Lo scrivente ha portato a termine il lavoro della descrizione e valutazione, seppure con le difficoltà del caso, in osservanza all'incarico ricevuto e nell'indiscusso interesse della procedura.

Si manifesta la piena disponibilità a fornire altre eventuali delucidazioni e chiarimenti.

Si ringrazia il Signor Giudice per avere onorato lo scrivente con il superiore incarico.

Il consulente d'ufficio
(dott. Gesualdo Incarbone)
Agronomo

