

**ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI**

**CALTAGIRONE**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 70/2011**

PROMOSSA DALLA

**BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.**



CONTRO

**“DEBITORE ESECUTATO” + 2**

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 17/11/2011 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato come da mandato allegato al verbale di udienza del 17/11/2011.

Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione del sopralluogo dell'1 febbraio 2012, acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dal debitore esecutato ed in parte ricercata e richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione descrittiva e di stima.

Il sopralluogo dell'1 febbraio 2012 è stato eseguito in presenza di uno dei debitori esecutati, come da verbale di sopralluogo, che ha permesso lo svolgimento delle operazioni peritali prima nell'immobile in via Penninnello n.23-25 e successivamente nell'immobile in via Palermo s.n., entrambi ubicati nel territorio del comune di Palagonia, il primo all'interno del centro urbano e il secondo all'esterno del perimetro urbano.



*Esecuzione Immobiliare n°70/2011 – Tribunale di Caltagirone*

*Promossa dalla Banca della Nuova Terra s.r.l. contro “Debitori Esecutati”*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

---

**RELAZIONE**

---

**- PREMESSA -****CAPITOLO I**

Con atto di pignoramento immobiliare del 25/05/2011 rep. 413 contro i “debitori eseguiti”, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01/07/2011 ai numeri 35804/25475, e successivamente trascritto per correzione delle quote di proprietà dei debitori eseguiti (1/2 anziché 1/1) alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 22/07/2011 ai numeri 39539/28076, allegato agli atti dell’esecuzione immobiliare, la Banca della Nuova Terra S.p.a. sottopose a pignoramento i seguenti immobili così testualmente descritti:

- *Intero fabbricato a tre elevazioni fuori terra sito a Palagonia, via Panninello n.23-25 costituito da un vano adibito a ripostiglio e da un locale garage al piano terra della consistenza catastale di mq. 62 e per quanto in effetti misura, da un appartamento posto al piano primo composto da tre vani oltre accessori e da un appartamento posto al piano secondo composto da tre vani oltre accessori e terrazza. Confinante con la via Penninello, con proprietà o aventi causa, con la via dei Palici e con proprietà o aventi causa. Al N.C.E.U. al foglio 22, particella 2444, sub 2, via Penninello n.23, piano T, categ. C/6, classe 5, mq 62, rendita € 211,33, sub.4 via Penninello n.25, piano 1-2, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, rendita € 482,89.*



- *Capannone industriale, parzialmente soppalcato con annesse tettoie e corte di pertinenza sito a Palagonia alla via Palermo. Confinante con proprietà o aventi causa, con proprietà aventi causa e con la strada provinciale Palagonia-Ramacca. Al N.C.E.U. al foglio 10, particella 1324, via Palermo s.n., piano T-1, categ.D/8, rendita € 20.457,00.*

il tutto per come rilevato nell'atto di pignoramento immobiliare e nelle trascrizioni dell'atto di pignoramento allegati al fascicolo dell'esecuzione.

Si fa presente che per il compendio pignorato di cui all'atto di pignoramento immobiliare, nonostante esso sia diviso in tre unità immobiliari catastali, il C.T.U. ha già preventivamente disposto la formazione di due lotti autonomi e singolarmente vendibili, in particolare il garage e l'abitazione di cui al primo cespite, sono stati considerati come unico lotto, in quanto possono considerarsi complementari tenuto conto che la vendita separata dell'uno o dell'altro, comprometterebbe il valore complessivo del cespite.

RIEPILOGO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE E FORMAZIONE  
DEI LOTTI DI FATTO, AUTONOMI E SINGOLARMENTE VENDIBILI

**LOTTO N°1**

- A) Trattasi di un garage al piano terra, ubicato nel comune di Palagonia in via Penninello n.23 censito al N.C.E.U. al foglio 33

particella 2444 sub 2.

- B) Trattasi di un'abitazione posta al piano primo e secondo, ubicato nel comune di Palagonia in via Penninello n.25 censito al N.C.E.U. al foglio 33 particella 2444 sub 4.

### **LOTTO N°2**

Trattasi di un capannone per la lavorazione di prodotti agricoli, ubicato nel comune di Palagonia in via Palermo s.n. censito al N.C.E.U. al foglio 10, particella 1324.

Fa parte del lotto n°2 anche la particella 1323 della quale si specificherà meglio nel prosequio della presente.

## **- PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI -**

### *CAPITOLO 2*

Dallo studio della certificazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione e dei titoli di provenienza ricercati dallo scrivente, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente i dati riguardanti gli immobili oggetto della presente.

### **LOTTO N°1**

L'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato l'intero fabbricato sito nel comune di Palagonia in via Penninello n.23-25, è pervenuta a due dei "debitori eseguiti", coniugi proprietari in ragione di ½ ciascuno, giusto atto di compravendita del 09/04/1969 in notaio Musumeci, trascritto il 03/05/1969 ai nn.12378/14982; con successiva separazione consensuale con assegnazione dei beni del 04/01/2010, rep.980, del Tribunale di

Caltagirone, trascritta il 17/02/2010 ai nn.5197/9390, la quota della moglie fu trasferita al marito, che oggi risulta pieno proprietario dell'intero fabbricato pignorato.

### **LOTTO N°2**

L'originario lotto di terreno pervenne ai debitori eseguiti, giusto atto di compravendita del 06/02/2001, rep.8432 rogato dal notaio Francesco Marzullo di Ramacca (doc.11)

A seguito dell'edificazione della struttura, il capannone (fabbricato più corte) sito nel comune di Palagonia in via Palermo s.n., è pervenuto al "debitore eseguito" (persona giuridica), in ragione dell'intera proprietà, giusto atto di conferimento di beni in società del 20/04/2007 in notaio Giuseppe Bonaccorso, trascritto il 11/05/2007 ai n.ri 20225/34734.

### **Nota del C.T.U.**

Si fa rilevare che l'intero immobile di fatto trasferito, è costituito dalla particella 1324 pignorata (capannone + corte) e dalla particella adiacente 1323 non pignorata (terreno adiacente a N/E) della quale si riferirà meglio nel successivo capitolo.

## **SITUAZIONE CATASTALE -**

### **CAPITOLO 3**

Gli immobili, preventivamente esaminati dal C.T.U. nonché soggetti a pignoramento immobiliare, per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio di Catania, risultano censiti al N.C.E.U. come segue:

### **LOTTO N°1**

*Esecuzione Immobiliare n°70/2011 – Tribunale di Caltagirone*

*Promossa dalla Banca della Nuova Terra s.r.l. contro "Debitori Eseguiti"*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) Trattasi di un garage al piano terra, ubicato nel comune di Palagonia in via Penninello n.23 censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 33 particella 2444 sub 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 62, rendita €211,33 (doc.4 e 5);

B) Trattasi di un'abitazione posta al piano primo e secondo, ubicato nel comune di Palagonia in via Penninello n.25 censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 33 particella 2444 sub 4, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita €482,89 (doc.6 e 7);

intestati a:

- "debitore esecutato" (persona fisica), proprietà per 1/1 bene personale.

Note del C.T.U.

Il sub 1 della particella 2444, identifica il bene comune non censibile ai sub 2 e 4, ed è costituito dall'androne, dalla scala e dal vano al piano ammezzato (doc.2 e 3).

Il sub 3 oggi risulta soppresso in quanto, da esso è scaturito il sub 4 per sopraelevazione del 2° piano (doc.2).

### **LOTTO N°2**

Trattasi di un capannone ubicato nel comune di Palagonia in via Palermo sn al piano terra e primo, censito al N.C.E.U. del detto comune al foglio 10, particella 1324, categoria D/8, rendita €20.457,00 (doc.14 e 15);

intestato a:

- "debitore esecutato" (persona giuridica), proprietà per 1/1.

Nota del C.T.U.

A seguito degli accertamenti tecnici, lo scrivente ha rilevato che la

particella 1324 di fatto forma un unico immobile con la particella 1323 (doc.16, sfuggita al pignoramento immobiliare), che rappresenta una porzione di terreno scaturita a seguito dell'accatastamento della particella 1324, per come si può rilevare dal tipo mappale allegato alla presente (doc.17). Pertanto la particella 1323, è da considerarsi inevitabilmente complementare alla particella 1324, anche in considerazione del fatto che non ha un accesso autonomo, e proprio per la sua modesta estensione non ha un'autonomia agricola o per altri scopi edificatori, anzi si è accertato che essa è stata vincolata per il progetto di nuova costruzione. In conseguenza di ciò la predetta particella sarà inclusa nella presente relazione e se ne terrà conto nella stima, a tale scopo si riportano i dati censuari di essa: risulta censita al N.C.T. di Palagonia al foglio 10 part.1323, qualità seminativo irriguo di classe 2<sup>a</sup>, superficie are 17.79, R.D. €17,00 , R.A €11,03 (doc.16).

Infine si fa rilevare che dalle verifiche ipocatastali di cui al successivo capitolo, si è accertato che per la società pignorata ed intestataria di questo immobile, vi è sentenza dichiarativa di fallimento e gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento sono le particelle 1323 e 1324.

#### **-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-**

##### *CAPITOLO 4*

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione e trascrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, quattro ispezioni ipotecarie (una per ciascuna delle quattro particelle, tre pignorate ed una non pignorata) a partire dalla data

dell'impianto meccanografico (01/10/1990) sino al 09/02/2012, nonché in aggiornamento alla certificazione ipotecaria redatta dal notaio Marco Cannizzo di Catania, allegata al fascicolo dell'esecuzione.

La richiesta è stata fatta per dati censuari relativi alle tre particelle catastali le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata allegata.

Le note scaturite dalla ricerca sono state estratte sia in forma sintetica (doc.ti 25, 26, 27 e 28), per ciascuna particella catastale, sia complete per ciascuna delle formalità trovate in aggiornamento alla certificazione ipocatastale (doc. 31).

Dagli accertamenti delle note sintetiche si è rilevato che vi è la seguente formalità che interessa la persona giuridica fra i debitori eseguiti della procedura in corso (doc.31):

- Sentenza dichiarativa di fallimento, rep.664 del 06/10/2011,  
a favore : della curatela dei crediti del fallimento della "società persona giuridica"

contro : "persona giuridica" (uno dei debitori eseguiti)

Immobile sito a Palagonia, in via Palermo s.n. censito: il capannone al N.C.E.U. al foglio 10 particella 1324 e il terreno al N.C.T. al foglio 10 particella 1323.

**- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -**

## CAPITOLO 5

Nel presente capitolo si procederà alla descrizione e alla stima degli immobili.

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 del bene da stimare.

E' consuetudine che per le unità immobiliari urbane, la superficie convenzionale stimabile, è data dalla superficie coperta, cioè compresi i muri perimetrali esterni e  $\frac{1}{2}$  dei muri con le parti comuni,  $\frac{1}{2}$  della superficie dei ballatoi secondo la consuetudine locale nel territorio del comune di Palagonia. Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai dati metrici dei lotti e agli elaborati grafici redatti dallo scrivente (tavole n°1, 2 e 3) allegate alla presente consulenza tecnica .

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, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, l'incidenza delle parti comuni, l'autonomia o la dipendenza da altri immobili, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e

dell'offerta.

Di seguito si procede alla descrizione e stima dei lotti costituiti.



### **LOTTO N°1**

Esso è costituito dal garage e dall'abitazione in via Penninello n.ri 23 e 25.

L'edificio è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n.1 a n.19), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico della situazione dei luoghi, redatto dallo scrivente (tav. 1, doc.10).

In occasione del sopralluogo del 01/02/2012, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati tecnici e descrittivi dell'edificio.

Esso confina a nord con la via Penninello a est con la via dei Palici a sud e ad ovest con proprietà di altre ditte.

Ha struttura portante del tipo intelaiata in c.a., solai e copertura in latero-cemento. I prospetti esterni risultano ben rifiniti con strato di finitura colorato e rivestimenti in pietra (zoccolatura e spigoli), le ringhiere dei ballatoi a nastro e del terrazzo sono in ferro decorato. La scala interna, comune alle unità immobiliari, ha rivestimento in granito, ringhiere in ferro, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura. E' incluso nelle parti comuni alle unità immobiliari il vano ubicato al piano ammezzato per come riportato nell'elaborato planimetrico (vedi doc.3).

Al piano terra, vi è il garage costituito da un unico ambiente, con ingresso carrabile tramite una grande porta ad ante in ferro; la pavimentazione è con mattoni in scaglietta di marmo, le pareti e il soffitto sono tinteggiate



con idropittura. Il locale è dotato di impianto idrico elettrico e fognario. Dal garage è possibile accedere in un locale molto basso (h= mt 1,40) che corrisponde sotto il vano comune posto al piano ammezzato, pertanto tenuto conto che questo spazio può essere considerato come un volume tecnico non sarà preso in considerazione per la stima.

Complessivamente eccetto per un'accertata presenza di umidità di risalita nei muri perimetrali, si può affermare che il garage è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Al 1° piano tramite la scala comune, si arriva all'abitazione, costituita da un ingresso-corridoio, un salotto, un vano letto 1, un bagno, una cucina 1, un ripostiglio e un cucinino. Tutti i vani sono ben arieggiati ed illuminati da ampi balconi e finestre che si affacciano nel ballatoio a nastro che si sviluppa lungo la via Penninello e la via dei Palici. La pavimentazione è in granito e marmi, le pareti sono tinteggiate, le porte interne sono in legno tamburato di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno ad ante e vetri con serrande in plastica. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e scarico fognario, tutti allacciati alle pubbliche forniture, non vi è impianto di riscaldamento.

Nel bagno vi sono pavimenti e piastrelle in ceramica-gress, vi sono installati un lavabo, un water, un bidet ed una vasca idromassaggio.

Tramite la scala comune, si arriva al secondo piano dove vi è l'altra porzione di abitazione facente parte del sub 4; essa può essere definita una dependance dell'abitazione al 1° piano, all'interno dello stesso immobile, infatti essa è costituita da un grande soggiorno pranzo, un

servizio igienico, una cucina 2 ed un vano letto; dal soggiorno pranzo si esce nella terrazza tramite la quale si arriva alla lavanderia. I pavimenti sono in gress, le pareti tinteggiate, nel servizio con pavimenti e piastrelle in ceramica vi sono installati un lavabo ed un water, nel soggiorno vi è un lussuoso camino (foto n°16); le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato. Vi è impianto elettrico, idrico e fognario allacciati alle pubbliche forniture.

Complessivamente si può riferire che si tratta di un'abitazione in buone condizioni di manutenzione e conservazione con alcune finiture di particolare pregio.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle ricerche eseguite dal C.T.U. presso l'U.T.C. di Palagonia e sulla scorta della documentazione prodotta dal debitore esecutato, si è potuto accertare che l'intero immobile fu costruito in forza:

- del N.O. per l'esecuzione di lavori edili del 2/04/1973, rilasciato dal comune di Palagonia, relativamente al piano terra e primo (doc.8);
- della C.E. del 27/09/2002 rilasciata dal comune di Palagonia relativamente alla sopraelevazione del 2° piano (doc.9).

Dagli accertamenti eseguiti, non si sono riscontrate particolari difformità fra la situazione reale, quella urbanistica e quella catastale.

#### NOTE SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .

Si fa presente che la sola abitazione di cui al lotto n°1, rientra fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la certificazione energetica in occasione di compravendita fra privati o locazione.

Premesso che in Sicilia con Decreto dell'Assessorato dell'Energia e dei servizi di Pubblica Utilità del 3/03/2011 pubblicato sulla G.U.R.S. del 25/03/2011 n°13, sono state varate le "Disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio della Regione siciliana". All'art.1 è scritto che l'attestato di certificazione energetica deve essere redatto secondo le disposizioni stabilite dal decreto legislativo n.192/05 e s.m.i, nonché in conformità alle linee guida nazionali.

Nessun certificato energetico è stato redatto per l'abitazione nel rispetto della predetta normativa, né il debitore esecutato ha prodotto documenti in merito. Pertanto la redazione della certificazione energetica sarà a cura e spese del futuro acquirente che la potrà far valere nei casi previsti dalla normativa.

I dati metrici del Lotto n°1 sono:

- superficie coperta piano terra, escluse le parti comuni, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni, per come riportato nell'elaborato grafico tav.1):
  - garage mq 77,00
- superficie coperta piano 1° e 2°, escluse le parti comuni, (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, dei muri esterni ed i muri in mezzeria con le parti comuni, per come riportato nell'elaborato grafico tav.1):
  - abitazione al 1° e 2° piano : mq 99,39 + mq 74,15 = mq 173,54

Superfici non residenziali:

- ballatoio a 1° piano : mq 20,70

- ballatoio e terrazza al 2° piano : mq 44,85

Totale mq 65,55



- le superfici utili e le altezze dei vani sono rilevabili dall'elaborato grafico tav.1.

Attualmente l'edificio è occupato da uno dei debitori esecutati, che vi abita con la propria famiglia.

In merito alla stima, per l'edificio oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica, che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare, della zona di ubicazione dell'immobile, a poche centinaia di metri dalla piazza; della complementarietà delle due unità immobiliari, abitazione e garage .

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, sia terreni che fabbricati, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di "stagnazione" nelle compravendite immobiliari.

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sull'immobile, in base ai parametri del mercato di Palagonia, per edifici con caratteristiche simili, si stima ad €500,00 al mq il garage al piano terra e ad €900,00 l'abitazione al primo e al secondo piano, per cui si ha:

Calcolo della superficie convenzionale:

Garage : mq 77,00



Abitazione : mq 173,54 + (mq 65,55 : 2) = mq 206,32

che si arrotonda a mq 206,00

Stima:

mq 77,00 x €500,00 = € 38.500,00

mq 206,00 x 900,00 = € 185.400,00

totale **€ 223.900,00** (valore a base d'asta del lotto n°1)

**LOTTO N°2**

Trattasi di una struttura (capannone + corte compresa la part.1323) adibita alla lavorazione di prodotti agricoli, sita in via Palermo s.n. a Palagonia.

L'immobile è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n.20 a n°65), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico della situazione dei luoghi, redatto dallo scrivente (Tavole 2 e 3).

In occasione del sopralluogo del 01/02/2012, il C.T.U., ha potuto visionare lo stato dei luoghi, rilevando i seguenti dati descrittivi del immobile.

Prima della descrizione si è ritenuto opportuno procedere alla individuazione dei corpi di fabbricati che costituiscono l'immobile

Il fabbricato principale è costituito da un grande capannone del tipo prefabbricato in C.A.V.P., ed una tettoia nel retrospetto, sempre in C.A.V.P. in prolungamento al capannone.

All'interno del capannone vi sono: al piano terra i locali per gli operai, al primo piano gli uffici amministrativi, sempre al primo piano vi è un grande soppalco ammezzato, adiacente al capannone, sotto la tettoia, vi sono le celle di refrigerazione dei prodotti agricoli.

Nel dettaglio, il capannone, di forma rettangolare, è ubicato in posizione pressoché centrale al lotto, è costituito da una imponente struttura prefabbricata in C.A.V.P. , così come la copertura è realizzata con travi a “V” e pannelli modulari curvi in c.a.v., in parte con lucernari. La tompagnatura perimetrale è realizzata con pannelli modulari in c.a.v. con finitura esterna in parte bucciardata. Vi è pavimentazione del tipo industriale, pareti e soffitti sono tinteggiati con idropittura. Nel prospetto principale del capannone, vi è un piano di carico con due postazioni di carico merci e due aperture con il sistema della temperatura controllata interno-esterno.

Nel retro vi è una porta in metallo ad ante carrabile, mentre sui due prospetti laterali vi sono le uscite di sicurezza e le aperture per la movimentazione merci, queste ultime sono del tipo scorrevole verso l’alto di ottima qualità. Il capannone è dotato di impianto elettrico e telefonico tutto fuori traccia con canalizzazione in acciaio.

All’interno della volumetria del capannone, sono stati ricavati: al piano terra un ingresso – disimpegno per gli uffici al 1° piano, dei quali si dirà più avanti e per il locale mensa degli operai; sempre al piano terra vi sono i servizi, quali w.c., docce e spogliatoi per gli operai, adiacente ad essi vi è un ufficio tecnico. Le finiture interne dei predetti locali al piano terra, sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati con idropittura, porte interne tamburate, porte di collegamento con il capannone in metallo del tipo tagliafuoco.

Dall’androne, con ingresso diretto dall’esterno (dal prospetto principale)

tramite una scala si arriva al primo piano, dove sono ubicati gli uffici amministrativi, in particolare vi è la seguente suddivisione: un'ampia reception, due servizi igienici, una grande sala riunioni, due uffici ed un vano archivio. I pavimenti sono in gress lucido, le pareti sono tinteggiate con idropittura, le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato e vetri. In ogni stanza vi sono installati climatizzatori (non centralizzati) del tipo senza motori esterni (della Olimpia Splendid) di ottima qualità seppur di non recente installazione.

I locali per gli operai al piano terra e gli uffici al primo piano, sono dotati di impianto elettrico, telefonico, idrico e di scarico fognario.

La tettoia ubicata nel retro del capannone ha la stessa struttura portante del capannone eccetto per i pannelli di copertura, i quali anziché essere in c.a.v. sono in lastre sottili ondulate in fibrocemento.

Le celle frigo, ubicate nel retro del capannone, sono realizzate con pannelli coibentati e porte scorrevoli a tenuta stagna. I motori di refrigerazione delle celle, sono ubicati in adiacenza alle stesse celle sul lato sinistro del capannone (foto n°55, 57). In merito alle due celle di refrigerazione, si fa rilevare che solo una risulta nel progetto architettonico e nell'accatastamento, cioè la n°1, mentre la n°2 non risulta per cui è da considerarsi abusiva, a tale scopo si fa presente che non vi è la possibilità di regolarizzarla, in quanto genera volume, il quale risulta già tutto impegnato per la struttura realizzata, così come da progetto architettonico approvato. A questo punto, trattandosi di strutture precarie, sarà a cura e

spese del futuro acquirente lo smontaggio della cella n°2.

Per quanto riguarda la sistemazione esterna perimetrale al capannone si è accertato quanto segue: la recinzione sulla via Palermo è del tipo in c.a. con ringhiere in ferro lavorato e cancello scorrevole anch'esso in ferro (foto n°21 e n°22), mentre sul lato destro e sul lato sinistro, la recinzione è costituita da muri in c.a. sormontati semplicemente da paletti in ferro e rete metallica (foto n°25-26).

La pavimentazione della sistemazione esterna, a partire dal cancello d'ingresso sino al prospetto principale e sui due lati del capannone, è con masselli autobloccanti in cemento, mentre nel retro del capannone, è del tipo industriale. Sempre nel retro del capannone sul lato sinistro a confine della particella 1324, vi è un box precario in alluminio preverniciato dove vi sono installati i motori e i quadri elettrici dell'impianto antincendio (foto da n°62 a n°65). Si fa rilevare che la cisterna idrica in c.a., dell'impianto antincendio si trova alle spalle del predetto box, in particolare si trova all'interno della particella 1323 (per come già detto non pignorata, posta a quota più alta della particella 1324) alla quale vi si accede tramite una scivola in c.a. ubicata a destra del capannone (foto n°61).

L'immobile è dotato di impianto di depurazione e di gruppo elettrogeno, ubicati all'ingresso del lotto.

#### Nota del C.T.U.

Nella particella 1323 non pignorata, per come si può rilevare dalla foto n°61, vi è installata una tettoia metallica di tipo precario, di scarsa

rilevanza economica e priva di autorizzazione edilizia, salvo migliori dimostrazioni dei debitori eseguiti. Pertanto la predetta tettoia non sarà presa in esame nella stima, ed eventuali costi di regolarizzazione ove possibile, saranno a carico del futuro acquirente (generando volume, molto probabilmente non sarà possibile regolarizzarla), il quale in alternativa potrà smontarla senza incorrere a nessun costo e magari venderla o utilizzarla altrove.

#### SITUAZIONE URBANISTICA

L'intero fabbricato è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni edilizie: C.E. del 30/08/2002 prov. 48/02; C.E. del 20/03/2003 prov.20/03; C.E. del 30/01/2004 prov. 03/04 rilasciate da comune di Palagonia (doc.18).

Per l'immobile è stato rilasciato dal comune di Palagonia, certificato di agibilità n°20 del 28/03/2011 (doc.19).

#### DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Sulla scorta del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Palagonia in data 24/02/2012 (doc.21), si è accertato che:

- la particella 1323 ricade in zona "D" Artigianale – Commerciale – Industriale, di cui in parte rientra nella media suscettività all'urbanizzazione;
- la particella 1324 ricade in zona "D" Artigianale, di cui in parte rientra nella media suscettività all'urbanizzazione.

#### NOTE SULLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .

A parere dello scrivente si ritiene che soltanto il corpo uffici e locali per

gli operai, interni al capannone, rientrano fra le tipologie edilizie per le quali è prevista la certificazione energetica in occasione di compravendita fra privati o locazione, mentre non è dovuta per il capannone (Art.3 comma b) del D.lgs n°192/2005) .

Premesso che in Sicilia con Decreto dell'Assessorato dell'Energia e dei servizi di Pubblica Utilità del 3/03/2011 pubblicato sulla G.U.R.S. del 25/03/2011 n°13, sono state varate le *“Disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici nel territorio della Regione siciliana”* . All'art.1 è scritto che l'attestato di certificazione energetica deve essere redatto secondo le disposizioni stabilite dal decreto legislativo n.192/05 e s.m.i, nonché in conformità alle linee guida nazionali.

Si fa rilevare che prima dell'entrata in vigore del precedente decreto del 03/03/2011, il tecnico progettista di una generica struttura di nuova costruzione doveva redigere l'attestato di *“qualificazione energetica”* quest'ultima necessaria anche per il rilascio del certificato di agibilità della struttura. Dall'esame del certificato di agibilità nessun attestato di qualificazione energetica risulta menzionato (doc.19).

Inoltre ad oggi nessun certificato energetico è stato redatto per l'immobile in oggetto, limitatamente per le parti per cui è previsto, nel rispetto della predetta normativa, né il debitore esecutato ha prodotto documenti in merito. Pertanto la redazione della certificazione energetica sarà a cura e spese del futuro acquirente, che potrà farla valere nei casi previsti dalla normativa.

Complessivamente si è accertato che l'immobile è in buono stato di



In merito alla stima, per il lotto n°2 oggetto della presente C.T.U., si è tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche, in particolare delle rifiniture interne ed esterne di buona qualità ed in ottimo stato di conservazione e manutenzione, della situazione urbanistica che dagli accertamenti eseguiti risulta regolare, della zona di ubicazione dell'immobile, sita a poche centinaia di metri dal centro abitato; della complementarietà delle particelle 1323 (non pignorata) e 1324 (pignorata).

Con particolare riferimento alla situazione del mercato immobiliare, si fa rilevare che attualmente a fronte di una crescente offerta vi è una modesta richiesta di immobili, sia terreni che fabbricati, anzi si può affermare che ci troviamo in una fase di stagnazione delle compravendite immobiliari.

Per l'immobile in esame, il collocamento sul mercato immobiliare diventa ancora più complicato rispetto ad un piccolo immobile a destinazione ordinaria, ciò in quanto la notevole consistenza e quindi il cospicuo valore che ne scaturirà, non favorisce appetibilità di eventuali acquirenti, i quali sfruttando i contributi della Comunità Europea hanno la possibilità di accedere a dei finanziamenti agevolati, ed in parte a fondo perduto, realizzando interventi a misura del soggetto interessato con abbattimenti e controllo del costo d'investimento, non vincolandosi quindi ad una struttura già esistente magari in parte da adeguare alle esigenze lavorative dell'eventuale soggetto acquirente.

Pertanto in base alle caratteristiche positive e negative che influiscono sull'immobile, in base ai parametri del mercato di Palagonia, per immobili con caratteristiche simili, si stima il lotto in base ai seguenti

valori unitari nei quali sono compresi gli accessori le pertinenze, l'area di sedime (compresa la particella 1343) ecc.. per cui si ha:

Capannone mq 2187 – mq 197 = mq 1.990 x € 600,00 = € 1.194.000

Tettoia nel retrospetto : mq 810 x € 300,00 = € 243.000

Locali operai e uffici al p.t. : mq 197 x € 800,00 = € 157.600

Uffici al 1° piano : mq 194 x €1.000,00 = € 194.000

Soppalco a piano ammezzato mq 180 x € 100,00 = € 18.000

Celle di refrigerazione mq 99 x € 200,00 = € 19.800

Totale complessivo €1.826.400

Che si arrotonda ad **€1.826.400,00** (valore a base d'asta del lotto n°2)

#### RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Lotto n°1 : € 223.900,00 (valore a base d'asta del lotto n°1)

Lotto n°2 : € 1.826.400,00 + iva come per legge se dovuta (valore a base d'asta del lotto n°2)

### **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 degli immobili, il C.T.U. ritiene che nonostante il lotto n°1 sia diviso in due unità immobiliari catastali autonome, di fatto non è divisibile in lotti, in quanto per come già detto nel

corso della presente relazione, l'intero edificio forma un'unica unità abitativa, costituita da un abitazione con garage di pertinenza, per cui una vendita separata delle due unità immobiliari comporterebbe una riduzione del valore dell'una o dell'altra unità immobiliare a seconda delle modalità di vendita.

Mentre per quanto riguarda il lotto n°2, per la sua conformazione, non si ritiene possibile una divisione in più lotti in quanto ne sarebbe compromesso l'esercizio dell'attività aziendale, inoltre l'immobile è stato concepito sia strutturalmente sia per gli impianti tecnologici, a servizio di un'unica azienda con spazi di lavorazione interni e spazi di manovra esterni che non possono essere condivisi.

Concludendo, in merito alla divisibilità, per entrambi i lotti costituiti dal C.T.U., si può affermare che non vi sono i presupposti per una "comoda divisibilità" (art.720 del c.c.).

In merito alla vendibilità, si fa presente che il lotto n°1 è liberamente vendibile così come individuato e descritto dal C.T.U. nei precedenti capitoli, mentre per quanto riguarda il lotto n°2 a parere dello scrivente, prima della vendita, il creditore procedente dovrebbe provvedere ad estendere il pignoramento alla particella 1323, ubicata a N/E della particella 1324, nonché senza accesso autonomo, infatti vi si accede tramite la scivola che si sviluppa tutta all'interno della particella 1324. Per come già detto la predetta particella è da intendersi complementare alla 1324, per tale motivo l'immobile (part.1324 + part.1323) è stato stimato univocamente, escludendo la possibilità di lasciare fuori la

particella 1323, in quanto dovendo garantire ad essa un accesso e un'autonomia, si sarebbero dovute costituire servitù che avrebbero condizionato il valore della particella 1324.

Lo smontaggio della tettoia metallica ubicata nella particella 1323 e della cella frigo n°2, entrambe classificabili come strutture precarie facilmente smontabili, resta a carico del futuro acquirente.

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li,        aprile 2012

Il Consulente  
Geom. Pace Michelangelo  
.....

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it