

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

---

*SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI*

**OGGETTO:** PERIZIA ESTIMATIVA  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 42 DEL RUOLO GENERALE DELL'ESECUZIONE – ANNO 2010

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:** DOTT.SSA MARIA SIVILLO FASCETTO

**CREDITRICE PROCEDENTE:** 

**UBICAZIONE:** RAMACCA (CT)

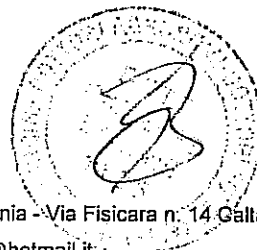
**DOTT. GIUSEPPE BARONE**  
*a.architetto\_agronomo\_paesaggista*

---

Studio di Architettura & Tutela del Paesaggio  
Via Plebiscito n. 679, Catania - Via Fiscara n. 14, Caltagirone  
Tel./Fax 095.7313077  
e-mail: [giuseppe.barone@hotmail.it](mailto:giuseppe.barone@hotmail.it)

## INDICE

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA	
1.1	PREMESSA pag. 2
1.2	IMMOBILI DA VALUTARE pag. 4
1.3	OPERAZIONI PERITALI pag. 4
2.1	QUESITI pag. 5
a.	Identificazione, descrizione e dati catastali dei beni oggetto di pignoramento pag. 9
b.	Proprietà dei beni pag. 9
c.	Titoli di provenienza nel ventennio pag. 9
d.	Completezza della documentazione pag. 10
e.	Situazione catastale pag. 10
f.	Vincoli ed oneri giuridici - Iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pag. 10
g.	Destinazione del bene prevista dal vigente PRG pag. 12
h.	Conformità urbanistica dei fabbricati pag. 12
i.	Possesso dei beni pag. 13
j.	Elementi utili per le operazioni di vendita pag. 13
k.	Valutazione degli immobili pag. 14
l.	Suddivisione in lotti pag. 18
m.	Documentazione fotografica e planimetrie catastali pag. 19
n.	Quota di pertinenza del <i>debitore esecutato</i> pag. 19
o.	Pagamento dell'IVA e caratteristiche degli immobili pag. 19
p.	Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione pag. 20
3.1	CONCLUSIONI pag. 21
	Verbale di deposito pag. 22
	Documenti allegati pag. 23



**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA****1.1 PREMESSA**

Il giorno 10.02.2010, la Dott.ssa Maria Sivillo Fascetto, Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Catania, ha nominato quale esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, con studio in Catania, in Via Plebiscito, n. 679 ed in Caltagirone in Via Fiscara n. 14, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della provincia di Catania al n. 1195 e all'Associazione Italiana Architettura del Paesaggio al n. 766.

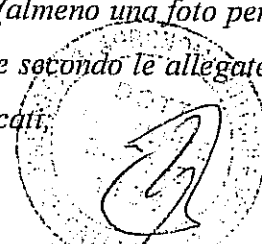
Lo scrivente, nel corso dell'udienza del di 22.03.2010, è stato incaricato dall'Ill.mo G. E. di eseguire perizia estimativa nel Procedimento esecutivo immobiliare n. 42/2010 R. G. Es., promosso da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., *creditore procedente*, rappresentata e difesa dall'avvocato Vincenzo Tragno.

In suddetta data, il sottoscritto ha prestato il giuramento di rito, in qualità di esperto, ed il **Giudice dell'esecuzione** gli ha affidato l'incarico, ponendo i seguenti quesiti:

- a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d. *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*



- g. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificandone il costo della stessa, indicandone le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
- i. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso di rilascio;*
- j. evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato in bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
- k. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- l. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- m. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*



- n. *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificandone, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- o. *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazione di lusso;*
- p. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

Il G.E. ha concesso termine di centoventi giorni dalla data dell'inizio delle operazioni peritali, per l'espletamento ed il deposito della relazione di perizia estimativa.

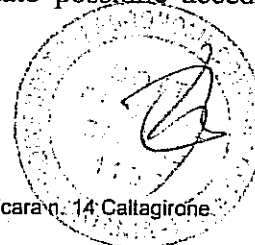
### **1.2 IMMOBILI DA VALUTARE**

Dallo studio del fascicolo di causa è emerso che i beni immobili da accertare e da valutare oggetto della presente procedura esecutiva, promossa con atto di pignoramento immobiliare dalla MPS Gestione Crediti Banca S.p.A., *creditore procedente*, nei confronti della *parte esecutata*, è l'immobile sito nel territorio di Ramacca (CT), diffusamente descritti al paragrafo 2.a.1.

### **1.3 OPERAZIONI PERITALI**

Previo avviso mediante fax al legale del *creditore procedente* del giorno 08.06.2010 e raccomandata A/R n. 13463583298-6 del dì 09.06.2010 alla *parte esecutata* (doc. 1), il giorno 15.06.2010 non è stato possibile accedere all'immobile, data l'assenza del *debitore esecutato*.

Si è ritenuto opportuno notificare un altro avviso mediante fax al legale della *creditrice procedente* e al *debitore esecutato*, dove si comunicava un'altra data al fine di svolgere le operazioni peritali (doc. 1). Il giorno 21.06.2010 è stato possibile accedere all'immobile.



Al fine dell'espletamento della perizia estimativa, sono state eseguite, dal sottoscritto esperto estimatore, tutte le necessarie operazioni di sopralluogo effettuando i rilievi metrici nonché quelli fotografici.

Si è, successivamente, reperita, presso gli uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano e gli Uffici Tecnici del Comune di Ramacca, la documentazione tecnica.

Infine, si sono, eseguite le visure ipocatastali presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania.

Siccome dal verbale di primo, redatto dallo scrivente e allegato alla presente (doc. 2), si viene con la presente perizia a riferire sugli elementi di giudizio emersi e sulle relative conclusioni valutative, in armonia con i quesiti avanti esposti conferiti dall'Ill. mo G.E.

## 2.1. QUESITI

Rispondendo nell'ordine ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto Dott. Giuseppe Barone, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, afferma quanto segue.

### a. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

#### 2.a.1 Ubicazione e descrizione

Opificio industriale sito in Ramacca c.da Pietrosa e/o Strada Comunale Ramacca-Giardinelli, individuato al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Ramacca al foglio di mappa n. [redacted] particelle n. [redacted] sub nn. [redacted] e [redacted], categorie D/7 e area urbana .

L'immobile oggetto di esecuzione è un opificio industriale con terreno pertinenziale, sito in Ramacca Contrada Pietrosa e/o Strada comunale Ramacca-Giardinelli, distante circa 2,00 Km dal centro abitato di Ramacca, a cui si accede direttamente dalla SP2-1 direzione Ramacca – SS288.

Tale lotto confina: a nord con vallone, ad est e ovest con altra proprietà, a sud con con la strada in terra battuta che ne permette l'accesso al fondo.

Tutto il lotto, ha una superficie di 8.147,00 m<sup>2</sup>.

La superficie edificata è costituita da:

#### ✓ CAPANNONE PRINCIPALE PEL LE LAVORAZIONI

Il capannone ha una forma "rettangolare", con base maggiore di 50,85m rivolta a nord, con una superficie lorda di circa 1.200,00 m<sup>2</sup>; la giacitura è parallela alla direzione nord-sud, col fronte principale rivolto ad est verso la strada che ne permette l'accesso.

Nella parte a nord, vi è una zona adibita a “tettoia” così detta, piano di carico. Il sistema costruttivo di quest’ultima è lo stesso del capannone, infine la stessa occupa una superficie pari a 150,00m<sup>2</sup> circa.

Il sistema costruttivo utilizzato dell’intero capannone, è quello con strutture prefabbricate in cemento armato, normale e precompresso, più precisamente, composto da travi sorrette da pilastri, in cemento armato, su plinti di fondazione, anch’essi in cemento armato, collegati da travi del medesimo materiale.

La copertura è realizzata con travatura in cemento armato prefabbricato del tipo a Y, con lastre in fibrosit.

La tompagnatura è realizzata con pannelli modulari in c.a.p.v., poggianti su fondazione realizzata in cemento armato, ed in aderenza al corpo già esistente.

Sono presenti, oltre a quelle per l’accesso, diverse aperture che permettono una sufficiente illuminazione ed aereazione naturale dell’interno. Le finestre e le porte sono, rispettivamente, in alluminio preverniciato ed in ferro.

La pavimentazione, di tipo industriale, è realizzata con massetto in calcestruzzo, rifinito con spolvero di polvere di quarzo.

Gli impianti elettrici e tecnologici sono posti fuori traccia; mentre, il sistema antincendio è stato previsto con condutture sotto traccia, all’esterno.

All’interno di tale capannone, vi è ubicato un impianto mobile per la selezione, il confezionamento degli agrumi.

Nella parte interna, ad est di suddetto immobile, vi sono dei locali “Corpo uffici-amministrazione e Abitazione custode” (allegato n. 3 – foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, e 25) e allegato n. 7 – Planimetria generale dell’unità immobiliare).

✓ CORPO UFFICI AMMINISTRAZIONE – ABITAZIONE CUSTODE

Tale corpo (Planimetria generale dell’unità immobiliare – allegato n. 7) è così distinta:

- piano terra, posizionato alla stessa quota dell’opificio industriale di cui ne fa parte, composto da: vano infermeria, vano ufficio, n. 2 vani spogliatoi, vano locale pesa, n. 2 bagni con relativo disimpegno, con una superficie di circa 90,00 m<sup>2</sup>, ed un altezza al soffitto di 3,30m.

Usufruendo della presenza di scale interne, si arriva alla quota superiore che permette l’ingresso al piano primo. Percorrendo tali scale, si giunge ad un pianerottolo che, a sinistra permette l’ingresso negli uffici amministrativi, mentre a

destra si giunge nell'abitazione del custode. Le scale sono rifinite con buona manifattura e risultano realizzate in ferro;

- piano primo, con una superficie complessiva di 210,00m<sup>2</sup> al lordo delle murature ed un'altezza di 3,30m, risulta così composto:
  - uffici amministrativi: n. 2 uffici, vano archivio, sala riunione, sala d'attesa e servizi ed accessori. Tale piano viene utilizzato come amministrazione e gestione dell'opificio; pertanto, tutti i vani risultano essere realizzati a regola d'arte con manifattura di buona qualità;
  - abitazione custode composto da: cucina-soggiorno, camera da letto, ripostiglio con annessi servizi ed accessori.

Tutto il corpo di detto fabbricato è realizzato con opere in cemento armato in sito, con solaio in c.a. misto e laterizio. La copertura è a lastrico non praticabile, impermeabilizzata con guaina catramata. La pavimentazione è realizzata con mattoni di ceramica porcellanata. I bagni sono rivestiti in parte con piastrelle di ceramica porcellanata, ed i sanitari nonché le rifiniture sono di ottima manifattura. Per l'imbiancatura delle pareti sono state utilizzate delle vernici di colore bianco.

La tompagnatura è costituita da laterizio forato, rifinita internamente da intonaco di tipo civile.

Il prospetto , solo per la parte relativa al “corpo uffici e abitazione custode”, è protetto da intonaco plastico rullato e/o graffiato.

Gli infissi esterni, ad esclusione delle porte di accesso a piano terra realizzate in ferro, sono in alluminio anodizzato; mentre, gli infissi interni, sono in legno tamburato.

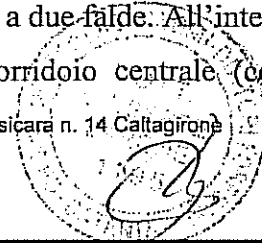
Gli scarichi sono convogliati, con separate condutture, nel depuratore di acque reflue.

✓ CORPO DELLE FRIGORIFERE

Le celle frigorifere hanno una forma “rettangolare”, con base maggiore di 23,00 m rivolta a nord, possiedono una superficie lorda di circa 418,00 m<sup>2</sup>; la giacitura è parallela alla direzione est-ovest, col fronte principale rivolto di fronte il prospetto posteriore del capannone.

Il sistema costruttivo è così costituito:

struttura metallica in acciaio zincato che, protegge il “corpo delle celle frigorifere”. Tale struttura aperta sui quattro lati, ne risulta la copertura con tetto a due falde. All'interno di essa vi si trova il corpo frigo, diviso esattamente da un corridoio centrale (cella





frigorifera) e altre n. 3 celle ubicate a destra e a sinistra di tale corridoio – cella. L'area su cui ricadono le celle, è stata realizzata con pavimentazione industriale di massetto in calcestruzzo, rifinito con spolvero di polvere di quarzo premiscelato di colore grigio.

Tale corpo “celle frigorifere”, viene adibito prevalentemente per il deposito, nonché conservazione di agrumi; ed stato realizzato e ultimato nell'anno 2005 circa (allegato n. 3 – foto n. 26, 27, 28, e 29 e allegato n. 7 – Planimetria generale dell'unità immobiliare).

✓ CORPO IMPIANTI

Nella parte ad est del capannone principale, vi sono ubicati:

- Locali tecnici, che possiedono le seguenti caratteristiche:
  - o sono le strutture che ospitano i locali per il gas, per l'elettricità nonché per l'acqua;
- Pesa a ponte:
  - o Pesa di tipo a “Ponte”, Tassinari Bilance, versione interrata con una portata di Kg 80.000, dimensioni 16,00m × 3,00m, con terminale Mod. TE 2000 e pesetta a n. 4 celle Tassinari Bilance, versione fuori terra, da 3.000 kg, con terminale TE 1000L;
- Depuratore acque reflue:
  - o Impianto prefabbricato per scarichi industriali, ubicato nella parte ovest del lotto, con dimensioni di 5,00m × 1,00m circa;

L'epoca di costruzione di detti impianti risale agli anni 2005 circa (allegato n. 3 – foto n. 30, 31, 32 e 33 e allegato n. 7 – Planimetria generale dell'unità immobiliare).

✓ PERTINENZE ED ACCESSORI

- L'area esterna, è costituita da:
  - o un *piazzale antistante*, realizzato in pietrisco, posizionate rispettivamente a nord e in prossimità del prospetto principale dell'opificio, da cui si accede tramite l'ingresso principale e pedonale. Esso funge da area di manovra, parcheggio e area a verde.
  - o *ingressi*, realizzati con passi carrabili: quello pedonale con serratura manuale e quello principale con guide di scorrimento, regolati ambedue da sistemi automatizzati;
  - o *muri di recinzione e sovrastanti griglie in metallo zincato*, ubicate sull'intero perimetro del lotto, fungendo da perimetrazione, ma soprattutto

da muri di contenimento, data l'orografia dei lotti adiacente. Nella parte superiore di detti muri, vi sono delle griglie in metallo zincato.  
(doc. n. 3 – foto n. 30, 31 e 32 e allegato n. 6 – Planimetria generale dell'unità immobiliare).

**2.a.2 Dati catastali**

2.a.2 All'Ufficio Tecnico Erariale di Catania, Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto del procedimento sono identificati catastalmente nel modo seguente (doc. 4):

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
Ramacca				D/7		
				Area urbana		446,00m <sup>2</sup>

**b. PROPRIETÀ DEI BENI**

2.b.1 La proprietà dell'opificio sito in Ramacca (CT) in c.da Pietrosa e/o Strada Comunale Ramacca - Giardinelli, individuato al Catasto Terreni del Comune di Ramacca al foglio di mappa n. [redacted], particelle n. [redacted]. Qualità Classe ente urbano, Superficie Ha 00.95.33, risulta del debitore esecutato per la quota 1000/1000.

**c. TITOLO DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

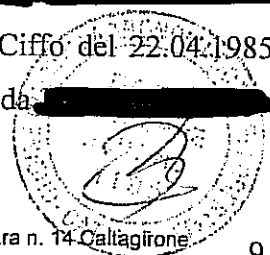
2.c.1 Dalla verifica prodotta dallo scrivente in data 10.06.2010 (doc. 4) e dalla documentazione in atti, è emerso quanto segue;

L'opificio sito in Ramacca (CT) in c.da Pietrosa e/o Strada Comunale Ramacca - Giardinelli, individuato al Catasto Terreni del Comune di Ramacca al foglio di mappa n. [redacted], particella n. [redacted] è giunto per averlo costruito sul terreno, pervenuto:

- al debitore esecutato per la piena proprietà, nascente da Atto di Compravendita a rogito del Notaio Musumeci Dr.ssa Angioletta del 25.01.1995 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania nn. 2964/2149 da [redacted], avente per oggetto:

- terreno in Ramacca (CT) c.da Pietrosa di Ha 00.18.32, in catasto foglio n. [redacted], particelle nn. [redacted]

- il suddetto immobile è pervenuto a [redacted] (CT) [redacted], da Atto di Compravendita a rogito del Notaio Ciffo del 22.04.1985 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania nn. 16405/13101 da [redacted] nata a [redacted], avente per oggetto:



terreno in Ramacca (CT) c.da Pietrosa di Ha 04.40.98, in catasto foglio n. [REDACTED] particelle nn. [REDACTED]

**Si precisa che**, oggi l'immobile si identifica esattamente:

- locale categoria D/7 piano T-1 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*), in Ramacca (CT) c.da Pietrosa, in catasto al foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED], sub. [REDACTED],
- area urbana in Ramacca (CT) c.da Pietrosa di m<sup>2</sup> 446,00 al piano T in catasto al foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED], sub. [REDACTED],

#### **d. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

2.d.1 E' stato possibile procedere in modo completo agli accertamenti peritali in funzione sia della documentazione esistente agli atti di causa che di quella prodotta dallo scrivente.

#### **e. SITUAZIONE CATASTALE**

2.e.1 Dall'analisi della documentazione risulta l'accatastamento dell'immobile.

#### **f. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – ISCRIZIONI, ANNOTAZIONI E TRASCRIZIONI**

2.f.1 In data 11.06.2010 dallo scrivente sono state eseguite delle visure meccanizzate, presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, con il rilascio di certificati (doc. 5), al fine di accertare l'esistenza di altre, iscrizioni e trascrizioni, oltre a quella operata dalla *creditrice procedente* sulle unità immobiliari pignorate, da cancellare con i decreti di trasferimento.

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili, oggetto della procedura di cui in epigrafe, complessivamente tra quelle prodotte dal *creditore procedente* e dallo scrivente perito estimatore, sono quelle di seguito riportate.

#### **ISCRIZIONI**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 25.03.2004, al Reg. particolare n. 3189 e al Reg. generale n. 14962 a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., in virtù di concessione a garanzia di mutuo, a fronte di un capitale di € 250.000,00 e ipoteca di € 500.000,00 (durata 15 anni), a rogito del notaio Francesco Mazzullo;

- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 29.01.2005 al Reg. particolare n. 1964-e Reg. generale n. 6939, a fronte di un capitale di € 250.000,00 e ipoteca di € 105.481,77 a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SICILIA S.P.A. Repertorio n. 5783/2003 del 21.12.2004, derivante da ipoteca ex dell'art. 77 del D.P.R. 602/73;
- **IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 14.12.2006 al Reg. particolare n. 23080 e Reg. generale n. 80772, a fronte di un capitale di € 34.307,21 e ipoteca di € 68.614,42 a favore della MONTEPASCHI SE.RI.T SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI SICILIA S.P.A. Repertorio n. 44433/1453 del 11.12.2006, derivante da ipoteca ex dell'art. 77 del D.P.R. 602/73.

Le iscrizioni su descritte, gravano tutte sull'immobile di seguito indicato:

OPIFICIO E TERRENO PERTINENZIALE sito in Ramacca (CT), c.da Pietrosa e/o Strada comunale Ramacca-Giardinelli individuato al NCEU del Comune di Ramacca (CT) al Foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED].

#### TRASCRIZIONI

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania in data 13.01.2010 al Reg. particolare n. 1062 e al Reg. generale n. 1441, a favore della MPS GESTIONE CREDIT BANCA S.P.A., Repertorio n. 6272 del 17.11.2009 contro il *debitorie esecutato*, sull'immobile di seguito indicato:
- OPIFICIO E TERRENO PERTINENZIALE sito in Ramacca (CT), c.da Pietrosa e/o Strada comunale Ramacca-Giardinelli individuato al NCEU del Comune di Ramacca (CT) al Foglio n. [REDACTED], particella n. [REDACTED] categoria D/8.

Si Precisa che, nel quadro "D" (*Immobili a destinazione speciale*) si individua un "Capannone di 1.000 m<sup>2</sup> al piano terra, per la lavorazione di merci, di vani sette ed accessori al piano primo e di terreno di pertinenza di 7.000 m<sup>2</sup>."

Infine, a maggior chiarimento, in base ai controlli effettuati presso l'ufficio catastale di competenza, l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

- catasto Fabbricati del Comune di Ramacca (CT) unità immobiliare al foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] soppressa, a seguito di variazione di divisione e ampliamento del 21.07.2006 n. 11442, originando due unità:
  - 1) Locale D7 piano T-1, al catasto fabbricati del Comune di Ramacca, c.da Pietrosa foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. [REDACTED];



- 2) Area urbana di 446,00 m<sup>2</sup>, al catasto fabbricati del Comune di Ramacca, c.da Pietrosa foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub. [REDACTED].

Relativamente al *debitore esecutato*, oltre all'atto di pignoramento immobiliare, risultano formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

**g. DESTINAZIONE DEI BENI PREVISTA DAL VIGENTE PRG**

2.g.1 Secondo il vigente P.R.G. del Comune di Ramacca il TERRENO, individuato al Catasto terreni del Comune di Ramacca al foglio di mappa n. [REDACTED], particella n. [REDACTED] ricade in Zona "E" Area agricola.

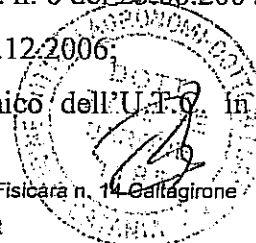
Sono le zone del "territorio aperto" destinate per insediamenti agricoli residenziali a servizio esclusivo e per la conduzione della proprietà agricola; ed inoltre per gli insediamenti produttivi prescritti dall'art. 22 L.R. 71/78, come sostituito dell'art. 6 L. R. 17/94. Inoltre la particella ricade in area con terreno a pericolosità geologica "media", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

Si produce il "Certificato di destinazione urbanistica" (doc. 6).

**h. CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI**

2.h.1 Dai dati e dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ramacca, è stato possibile accertare che l'immobile è stato realizzato a seguito di:

- elaborati di progetto e dati tecnici;
- concessione edilizia n. 814 del 20/10/1990;
- concessione edilizia n. 62 del 01/10/2004;
- relazione a struttura ultimata e certificato di collaudo redatto ai sensi dell'art. 7 della legge 5.11.1971 n. 1086;
- relazione tecnica e progetto dell'impianto elettrico; -
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, rilasciata ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90;
- verbale di verifica N. 03SCL3566C065 ai sensi dell'art. 4 della legge del D.P.R. n. 462 del 22.10.2001;
- norme nazionali, regionali e quelle previste dal R.E.;
- parere favorevole allo scarico dei reflui da parte della C.P.T.A. n. 6 del 25.08.2004;
- Nulla Osta del Genio Civile ufficio di Catania n. 44811 del 21.12.2006;
- Certificato di Conformità dei Lavori, sottoscritto dal Tecnico dell'U.T.C. in data 21.11.2006;



- parere favorevole dell'Istruttore Tecnico Comunale;
- parere favorevole del Responsabile dell'U.O. di igiene e sanità pubblica del 04.03.2008, prot. N. 372/I.P. per il rilascio di Agibilità per l'immobile da adibire ad attività di lavorazione e commercializzazione di prodotti agrumicoli;
- attestazione di pagamento di € 10,00 di diritti di segreteria;
- Determina Sindacale n. 153 del 23.07.2007;
- parere favorevole con cui veniva rilasciato il Certificato di AGIBILITA' (P.E. n. 154 del 04.12.2006 Prot. N. 20780) n. 18 del 08.04.2008, per l'insediamento produttivo, costituito da un capannone principale destinato alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, ed una struttura secondaria adibita alla conservazione dei prodotti (celle frigorifere con tettoia metallica), annotati al catasto al foglio n. [REDACTED] particelle nn. [REDACTED], che rende conforme i fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia.

Si produce copia del "Certificato di Agibilità" (doc. 10).

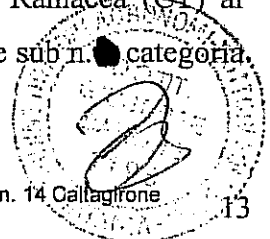
#### **i. POSSESSO DEI BENI**

2.i.1 L'immobile individuato in Ramacca (CT), foglio di mappa n. [REDACTED], particelle n. [REDACTED], sub. nn. [REDACTED] e [REDACTED], è occupato dal "debitore esecutato" che ne detiene il possesso.

#### **j. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

##### **2.j.1 Descrizione della zona e consistenza degli immobili**

- *Descrizione:* opificio industriale per la lavorazione e commercializzazione di prodotti agrumicoli;
- *Ubicazione:* Ramacca (CT) c.da Pietrosa e/o Strada Comunale Ramacca-Giardinelli;
- *Destinazione d'uso:* lavorazione e commercializzazione di prodotti agrumicoli;
- *Numero di vani:* sette, relativi alla superficie occupata dagli uffici;
- *Anno d'inizio lavori:* 03.05.1994;
- *Anno di fine lavori:* 12.04.2005;
- *Stato di Conservazione:* buona;
- *Dati Catastali:* individuato al Catasto urbano del Comune di Ramacca (CT) al foglio di mappa n. [REDACTED], particella n. [REDACTED] sub n. [REDACTED] categoria D/7, e sub n. [REDACTED] categoria [REDACTED] area urbana di 446,00 m<sup>2</sup>;
- *Posizione:* zona suburbana.

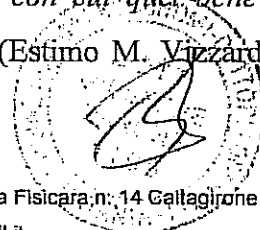


- Ampiezza e conformazione: Ha 00.95.33, unico lotto (dati catastali).
- Natura geologica ed agronomica del terreno: suoli bruni lisciviati.
- Giacitura: pianeggiante.
- Sistemazione del terreno e miglioramenti vari: presenti.
- Tecnologie costruttive e fabbricati:
  - o capannone principale per le lavorazioni e commercializzazioni merci di 1.2000,00 m<sup>2</sup>;
  - o vani uffici, annessi al capannone principale, “con destinazione amministrativa e di alloggio custode” di 300,00 m<sup>2</sup>, al lordo delle murature;
  - o celle frigorifere per deposito di 418,00 m<sup>2</sup>, con relativa tettoia di copertura in metallo;
  - o pesa a ponte marca Tassinari Bilance, versione interrata;
  - o depuratore acque reflue;
  - o area di pertinenza, con piazzale antistante, area di manovra e area a verde.
- Posizione: dista dall’agglomerato urbano circa 2,00 Km.
- Servitù gravanti sul fondo: nessuna.
- Presenza di falde freatiche e/o pozzi artesiani: n. 1.
- Fattori climatici: tipici dell’ambiente mediterraneo.
- Presenza di industrie: in prossimità del lotto, vi è un magazzino per la lavorazione dei prodotti agricoli.
- Vie di comunicazione o mezzi di collegamento con i centri più importanti: essendo una zona in via di estensione, gode di buoni servizi pubblici primari e secondari.
- Possibilità di avere luce, acqua potabile, gas, telefono, etc.: ottima.
- Ingresso: percorrendo la strada a cui si accede direttamente dalla SP2-1 direzione Ramacca – SS288, svoltando sulla destra, si giunge al suddetto fondo.

#### **k. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

##### **2.k.1 Aspetto economico e criterio di stima**

Il giudizio di stima deve portare, quale suo risultato, al *più probabile valore di mercato e/o prezzo* di un determinato bene riferito a quel mercato ed a quel determinato momento; “...più semplicemente come la quantità di moneta con cui quel bene potrà essere scambiato in un dato mercato e in un dato momento” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).



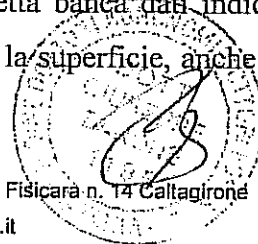
Occorre, quindi, appurare che il bene oggetto di stima si trovi in una situazione di ordinarietà, ovvero di normalità, apportando opportune aggiunte e/o detrazioni per riportare il valore ordinario alle reali condizioni del bene oggetto di stima, “...non bisogna mai dimenticare che la stima è un atto di vita e che il giudizio di stima economico è dello stesso genere che emette il clinico intorno alla natura della malattia” (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001).

Si è giunti per la valutazione dei fabbricati, al giudizio per “*via sintetica*” basandosi sul confronto, dell’opificio industriale oggetto di stima, con altri fondi, aventi le stesse caratteristiche e di cui è possibile conoscere il **valore di mercato**. In funzione del possibile utilizzo diretto e/o della potenzialità produttiva di reddito, si è quindi ritenuto opportuno fare riferimento al metodo estimativo della comparazione diretta con dati elementari costituiti dal valore di parametri unitari ricavati da scale di prezzi correnti in zona, rielaborati sulla base delle caratteristiche del bene oggetto della presente valutazione. Il valore del fondo rustico, ottenuto utilizzando il procedimento di stima sintetica - comparativa, è stato calcolato sulla base del “valore unitario di mercato”, da cui è stato desunto il *valore unitario di riferimento*. Il *valore unitario di mercato* è stato desunto dalla consultazione delle inserzioni dei giornali locali, dai contatti con i mediatori immobiliari e dalle informazioni prese direttamente dallo scrivente, per conoscere l’effettiva offerta dei fondi simili a quello oggetto di causa.

In tal modo è possibile ottenere *il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima*.

#### 2.k.2 Attribuzione del valore dell’immobile

Per quanto concerne la stima relativa ai FABBRICATI (Capannone principale per le lavorazioni, Piano di Carico, Corpo uffici amministrativi e Appartamento custode) si è adottata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio che per il 2° Semestre 2009 (dati di disponibilità più recente), pertinente la provincia di Catania, del Comune di Ramacca, zona/fascia semicentrale: codice di zona C/1, microzona catastale n. 2, destinazione residenziale, tipologia abitazioni civili, stato conservativo “normale”, che determina un valore di mercato per abitazioni simili a quelle oggetto di stima variabile fra 600,00 €/m<sup>2</sup> e 900,00 €/ m<sup>2</sup>, considerando la superficie al lordo di tutte le murature. Diversamente, per le tipologie costruttive di tipo produttive, detta banca dati indica dei valori che variano fra €/m<sup>2</sup> 400,00 e 600,00 €/ m<sup>2</sup>, considerando la superficie, anche in tal caso, al lordo di tutte le murature.





CAPANNONE PRINCIPALE PER LE LAVORAZIONI

- zona lavorazione m<sup>2</sup> 960,00;
- piano di carico m<sup>2</sup> 150,00.

CORPO UFFICI AMMINISTRAZIONE E ABITAZIONE CUSTODE

- piano terra m<sup>2</sup> 90,00;
- piano primo m<sup>2</sup> 210,00.

CORPO CELLE FRIGORIFERE

- superficie complessiva m<sup>2</sup> 418,00.

CORPO IMPIANTI

- locali tecnici “elettricità, acqua e gas”;
- pesa di tipo “a ponte” marca Tassinari Bilance;
- depuratore acque reflue;
- impianti annessi, pozzetti ricezioni, quadri elettrici, valvole, centraline, etc.

PERTINENZE ED ACCESSORI

- piazzale antistante, m<sup>2</sup> 6.300,00 circa (area di manovra, parcheggio e area a verde);
- ingressi, realizzati con passi carrabili;
- muri di recinzione e sovrastante griglie in metallo zincato.

Per tali fabbricati si ritiene opportuno aumentare il valore di mercato di riferimento dato dall’Agenzia del Territorio, in quanto le rifiniture sono di ottima manifattura. Inoltre, il corpo uffici amministrativi e l’abitazione del custode, presentano delle condizioni superiori rispetto a quelle c.d. “normali” indicate come parametro dall’Agenzia del Territorio, stante le rifiniture e i materiali utilizzati.

Pertanto, per detti fabbricati, considerando la vetustà (pressoché limitata, in quanto di costruzione recente, di meno di cinque anni), le rifiniture esterne e la conformità alle vigenti norme urbanistiche, i valori di mercato dell’Agenzia del Territorio sono in considerazione in maniera indicativa.

Il valore di mercato di suddetti fabbricati, è per:

CAPANNONE PRINCIPALE PER LE LAVORAZIONI €/m<sup>2</sup> 700,00

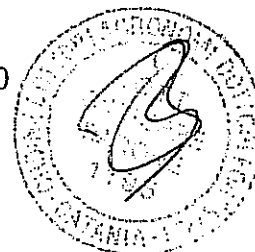
CORPO UFFICI AMMINISTRAZIONE – ABITAZIONE CUSTODE €/m<sup>2</sup> 950,00

CAPANNONE PRINCIPALE PER LE LAVORAZIONI

superficie complessiva 960,00 m<sup>2</sup> × € 700,00 = € 672.000,00

piano di carico 150,00 m<sup>2</sup> × € 550,00 = € 82.500,00

TOTALE a riportare € 754.500,00



- CORPO UFFICI AMMINISTRAZIONE – ABITAZIONE CUSTODE

piano terra  $90,00 \text{ m}^2 \times € 950,00 = € 85.500,00$

piano primo  $210,00 \text{ m}^2 \times € 950,00 = € 199.500,00$

TOTALE a riportare € 285.000,00

Sommando i suddetti valori,

$€ 754.500,00 + € 285.000,00 = € 1.039.500,00$

TOTALE COMPLESSIVO DEL VALORE DEI FABBRICATI € 1.039.500,00

Il valore del CORPO CELLE FRIGORIFERE, CORPO IMPIANTI E PERTINENZE ed ACCESSORI, è stato calcolato con il metodo dell’“importo della spesa”, che in estimo viene definito: “speso”, cioè quello che oggi spenderebbe un imprenditore ordinario, con prezzi e tecniche attuali, c.d. costo di ricostruzione o anche costo di costruzione deprezzato. A tal fine, sono state computate tutte le spese che il “debitore esecutato” ha effettuato per la realizzazione di tale opere, deprezzate con un coefficiente di vetustà, di anni cinque pari allo 0,95.

$V_{ricostr.} = V_{costr.} \times \text{coeff. di vetustà}$  (Estimo M. Vizzardi – L. Piatti Ed. 2001)

Si vuole evidenziare, altresì, che tale opificio industriale è stato realizzato con finanziamenti da parte dell’Unione Europea ed esattamente: Decreto del Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica n. 2557 del 24.07.2001 di approvazione del Patto Territoriale per l’Agricoltura “Calatino Sud Simeto”; pertanto, il debitore esecutato ha fornito al sottoscritto gli elementi giustificativi del collaudo finale e, l’elenco fatture con i relativi “importi della spesa”.

- CORPO CELLE FRIGORIFERE

corpo “macchine frigorifere” € 251.385,39;

pavimentazione “in CLS con quarzo premiscelato” € 7.150,00;

tettoia “in metallo zincato”, € 40.800,00,

per un valore complessivo fatturato di:  $€ 299.335,39 \times 0,95 = € 284.368,62$

TOTALE a riportare € 284.368,62

TOTALE COMPLESSIVO DEL CORPO CELLE FRIGORIFERE € 284.368,62

- CORPO IMPIANTI

“locali tecnici” € 5.000,00;

“pesa a ponte” € 30.227,00;

“depuratore acque reflue” € 24.000,00;



per un valore complessivo fatturato di: € 59.227,00 × 0,95 = € 56.265,65

TOTALE a riportare € 56.265,65

**TOTALE COMPLESSIVO DEL CORPO IMPIANTI € 56.265,65**

- PERTINENZE ED ACCESSORI

“piazzale antistante” 6300,00 m<sup>2</sup> × € 50,00 = € 315.000,00;

“ingressi e/o passi carrabili e griglie” € 30.000,00 × 0,95 = € 28.500,00;

“muri di recinzione” € 289.166,67 × 0,95 = € 274.708,34

“opere di sbancamento, varie ed eventuali” 70.000,00

per un valore complessivo fatturato di:

€ 315.000,00 + € 28.500,00 + € 274.708,34 + € 70.000,00 = € 688.208,34

TOTALE a riportare € 688.208,34

**TOTALE COMPLESSIVO DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI € 688.208,34**

Riepilogando:

- valore del capannone principale per le lavorazioni € 754.500,00;
- valore del corpo uffici amministrazione – abitazione custode € 285.000,00;
- valore del corpo celle frigorifere € 284.368,62;
- valore del corpo impianti € 56.265,65;
- valore delle pertinenze ed accessori € 688.208,34;

sommando tali valori si ha:

€ 754.500,00+ € 285.000,00+ € 284.368,62+ € 56.265,65 + € 688.208,34 = € 2.068.342,61

**TOTALE COMPLESSIVO DELL'INTERO IMMOBILE € 2.068.342,61**

Complessivamente il VALORE DELL'INTERO IMMOBILE compreso il corpo delle frigorifere, il corpo impianti, le pertinenze, gli accessori ed il terreno su cui ricade, è pari ad € 2.068.342,61, arrotondato € 2.068.500,00.

## **I. SUDDIVISIONE IN LOTTI**

2.1.1 Non si ritiene opportuna la suddivisione dell'immobile, sebbene di superficie ampia, in più lotti, in quanto lo stesso: per la filiera produttiva in cui si trova, per la collocazione del centro direzionale e delle aree produttive, per la logistica esistente sia all'interno dell'area magazzino, nonché all'esterno, per l'organizzazione e la collocazione dei locali caldaie – motori – compressori, non si presta alla suddivisione in più lotti. Un eventuale frazionamento dello stesso, necessiterebbe della creazione di servitù di passaggio

carrabile, di difficile ed onerosa realizzazione e ridurrebbe il valore di mercato dell'intero immobile.

### **m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALI**

2.m.1 Sono stati redatti i rilievi fotografici delle unità immobiliari, allegati alla presente relazione (appendice fotografica – doc. 3).

Per quanto concerne le planimetria catastali sono state reperite presso il N.C.E.U. (doc. 7).

Si producono, inoltre, gli estratti di mappa relativi agli immobili (doc. 8).

### **n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

2.n.1 Il diritto di proprietà del *debitore esecutato*, sull'immobile oggetto della presente procedura insiste nel modo seguente:

essendo il bene immobile pignorato di esclusiva ed intera proprietà del *debitore esecutato*, la sua quota di pertinenza è del 100%.

Come già precedentemente accennato, il bene pignorato non è comodamente divisibile.

### **o. PAGAMENTO DELL'IVA E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

#### **2.o.1 Pagamento dell'IVA**

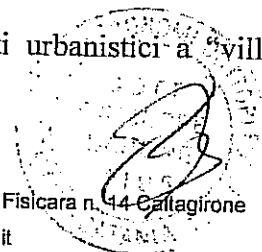
Il trasferimento dei beni pignorati è soggetto al pagamento dell'IVA con aliquota pari al 20%, poiché si tratta di cessione di beni nell'esercizio di imprese e di arti e professioni.

#### **2.o.2 Caratteristiche degli immobili**

La legge 408/1949 reca disposizioni, agevolativi ed esenzioni per venticinque anni dall'imposta sui fabbricati e relative sovrimposte, dalla data di dichiarazione di abitabilità nei confronti delle case di abitazione, che non abbiano il carattere di lusso, la cui costruzione sia iniziata entro il 31/12/1953, quest'ultimo termine è stato prorogato al 31/12/1959.

Il D.M. del 02/08/1969, fissa i criteri per la classificazione di lusso, stabilendo che sono tali:

1. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a "ville", o "parco privato";

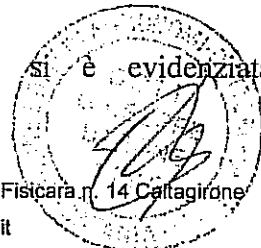


2. le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a case unifamiliari con la prescrizione di lotti non inferiori a 300 m<sup>2</sup>;
3. le abitazioni inserite in fabbricati con cubatura superiore a 2000 m<sup>3</sup>, su lotti nei quali la cubatura realizzata sia inferiore a 25 m<sup>3</sup> v.p.p., per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie asservita;
4. le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m<sup>2</sup> o campi da tennis drenati di superficie non inferiore a 650 m<sup>2</sup>;
5. le case composte da uno o più vani costituenti unico alloggio padronale di superficie complessiva superiore a 200 m<sup>2</sup> (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta superiore a sei volte l'area coperta;
6. le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a 240 m<sup>2</sup> (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posto macchina);
7. le abitazioni facenti parte o costituenti fabbricati esistenti su aree destinate a edilizia residenziale, quando il valore del terreno coperto e di pertinenza supera una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
8. le case o singole unità immobiliari che abbiano oltre quattro caratteristiche tra quelle cinque sotto riportate:
  - superficie utile complessiva: superiore a 160 m<sup>2</sup> (esclusi dal computo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti macchina);
  - terrazze a livello coperte e scoperte e balconi: quando la loro superficie utile complessiva supera i 65m<sup>2</sup> a servizio di una singola unità urbana;
  - ascensori: quando vi sia più di un ascensore per ogni singola scala;
  - scala di servizio: quando non sia prescritta da leggi, regolamenti, o imposta da necessità di prevenzione di infortuni o incendi;
  - montacarichi o ascensori di servizio: quando sono al servizio di meno di 4 piani.

Gli immobili oggetto di perizia non presentano tali caratteristiche.

**p. CORRETTEZZA DEI DATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA  
NOTA DI TRASCRIZIONE**

2.p.1 Dagli accertamenti effettuati dallo scrivente si è evidenziata la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.



### 3.1 CONCLUSIONI

Sulla scorta delle superiori considerazioni, rispondendo al mandato conferitogli, e dalle indagini espletate, il sottoscritto dott. Giuseppe Barone così conclude:

- l'opificio industriale pignorato è ubicato in Ramacca (CT) c.da Pietrosa e/o Strada comunale Ramacca-Giardinelli, zona periferica;
- tale immobile è stato realizzato a seguito di rilascio di regolari concessioni edilizie;
- per detto immobile è stato rilasciato il certificato di agibilità;
- l'opificio industriale risulta conforme alle vigenti norme urbanistico - edilizia;
- è stato possibile procedere ad un completo accertamento data la completezza della documentazione prodotta ed integrata;
- l'immobile risulta accatastato;
- sull'immobile pignorato esistono delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;
- l'opificio industriale ricade in Zona "E" Area agricola;
- l'unità immobiliare pignorata è occupata dal *debitore esecutato* che ne detiene il possesso;
- il più probabile valore di mercato della unità immobiliare pignorata è stato stimato complessivamente per un importo pari a € 2.068.500,00, *escluso IVA*;
- è consigliabile vendere in un unico lotto il bene immobile pignorato;
- il trasferimento degli immobili è soggetto ad IVA, con aliquota pari al 20%;
- l'unità immobiliari non ha la caratteristica di bene di lusso;
- l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione coincidono;

**La presente relazione estimativa viene inviata ai sensi dell'art. 173-bis disp.att. c.p.c. alle parti a mezzo raccomandata (doc. n. 9) nel rispetto dei termini perentori indicati nella disposizione normativa.**

**Si invitano, pertanto, le parti, nell'eventualità in cui fossero necessari ulteriori chiarimenti, ad inoltrare le relative note scritte allo scrivente entro 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E.**

Nel ringraziare l'Ill.mo G.E. per la fiducia accordata, il sottoscritto rassegna la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania li 28 giugno 2010

L'esperto estimatore  
Dott. Giuseppe Barone

