STUDIO TECNICO AGRARIO
GESUALDO INCARBONE
DOTT. AGRONOMO
Discesa S. Agata, 17 - tel. 095 [illegible]
95041 CALTAGIRONE (CT)
Cod. Fisc. NCR GLD 76A19 B428K
Partita Iva 00430020079

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Esecuz. Immob. n. 36/87 + 16/2011 R.G.E.

Promossa dalla Policorum e da Di Mauro s.r.l.

Contro

[redacted]

GENERALITA'

Il sottoscritto Dott. Gesualdo Incarbone, Agronomo, libero professionista, con studio tecnico in Caltagirone, Via Discesa S. Agata 17, inserito nell'elenco dei tecnici del Tribunale, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania, distinto con il numero 297, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Caltagirone.

L'incarico è stato conferito al sottoscritto in sede di Udienza del 18/06/2013 al fine di procedere alla stima dei beni che non risultano stimati nelle due procedure n. 36/87 + 16/2011.

Accettato l'incarico nella stessa udienza e prestato il giuramento promissorio, lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali previo invito al sopralluogo della parte procedente e della parte esecutata per il giorno 29/07/2013 a mezzo raccomandata r/r diretta alle parti i cui indirizzi degli

esecutati è risultato all'Anagrafe del Comune di Palagonia e cioè in C.da Grilli.

Al suddetto sopralluogo si è presentato il Sig. [redacted] che ha dichiarato di essere il genero di [redacted]. Quest'ultimo, in atto, è deceduto e per il quale è in corso la Esecuzione n. 36/87.

Si precisa che la Esecuzione N. 16/2011 è intestata a [redacted], esecutata e figlia del citato [redacted]

Il Sig [redacted], ha accompagnato il sottoscritto nei diversi appezzamenti di terreno ed infine nello appartamento di proprietà [redacted] lo stesso, ha sottoscritto il verbale del sopralluogo.



OGGETTO DEL MANDATO:

All'udienza del 18/06/2013, lo scrivente è stato nominato Consulente d'Ufficio con l'incarico di procedere alla stima dei beni non ancora stimati nelle due procedure n. 36/87 e 16/2011.

Il prestato giuramento conferma l'accettazione dell'incarico con il deposito della relazione di stima dei beni riportati nei due atti di pignoramento.



PREMESSA –

Si premette che lo scrivente con il deposito della Consulenza già agli atti, ha proceduto alla stima di alcuni beni riferiti alla procedura n. 36/87, mentre, altri beni relativi alla stessa procedura sono stati stimati da altro consulente la cui relazione risulta già depositata.

La procedura esecutiva n. 16/2011 è stata promossa dalla ditta Di Mauro s.r.l. con sede in Belpasso C.da Piraino S.S. 192, rappresentata e difesa dall'Avv. Antonino Massimiliano Caruso, che dichiara di essere creditrice della Sig.ra [redacted], residente a Palagonia in C.da Grilli, per la somma di € 41.806,86 oltre interessi maturati e maturandi dal 01/02/2010.

La suddetta somma è stata richiesta alla stessa esecutata con Decreto Ingiuntivo n. 132 del 15/09/2008 emesso dal Tribunale di Catania – Sezione distaccata di Belpasso.

All'atto sopra indicato è seguita la notifica di due precetti di cui uno in rinnovazione in data 06/03/2010 che ha dato impulso all'atto di pignoramento per il mancato pagamento della somma richiesta.

Si precisa che in data 25/11/2005 è deceduta la Sig.ra [redacted], madre della esecutata, alla quale risultavano intestati dei beni immobili che, a seguito di successione sono stati devoluti in favore del marito [redacted] Salvatore ed in favore della figlia [redacted]

Nella stessa udienza del 18/06/2013 il Giudice dell'Esecuzione nel disporre la riunione dei due fascicoli e precisamente il 36/87 e 16/2011, ha conferito incarico allo scrivente come da mandato riportato.

ATTO DI PIGNORAMENTO:

In considerazione delle premesse, il fascicolo comprende le due riunite procedure con i corrispondenti due atti di pignoramento immobiliare.
L'atto di pignoramento prodotto nella procedura n. 36/87 reca la data 29 Gennaio 1987 e riporta i seguenti beni:

A. Beni di proprietà [redacted]

1. ½ Fondo rustico in territorio di Palagonia C.da Pezzillo o Passo Noce esteso Ha. 1.64.12 in Catasto al Foglio 22 di Palagonia Part. 114 – 115 – 433 - 228 e 106.
2. ½ Fondo rustico in territorio di Palagonia C.da Maritalli esteso Ha. 1.33.20 in Catasto all'art. 7024 Foglio 7 Part. 514 – 526 – 527.
3. Fondo rustico in Militello V.C. esteso Ha. 19.43.35 in Catasto all'art. 7390 – 7490 -7485 Foglio 48 Part. 14 – 15 – 26 – 27 – 29 – 28 – 30 – 31 – 41 – 116 – 117 – 123 e Foglio 57 Part. 141 – 189 – 201.
4. Fondo rustico in Militello V.C. C.da Chiusa in Catasto all'art. 7133 Foglio 30 Part. 269, Foglio 29 Part. 314.
5. Fondo rustico in Militello V.C. C.da Muccio in Catasto all'art. 682 Foglio 28 Part. 222 esteso Ha. 0.20.00.
6. ½ Fondo rustico in Militello V.C. C.da Cava Monaci esteso are 6168 in Catasto all'art. 12191 Foglio 57 Part. 25.
7. Fondo rustico in Palagonia C.da Gelso di Ha. 6.78.24 in Catasto all'art. 4188 Foglio 8 Part. 218 – 257.

B. Beni di proprietà di [redacted]

- ½ Fondo Rustico in territorio di Palagonia C.da Pozzillo e Passo Noce esteso Ha. 1.64.12 in Catasto Foglio 22 Part. 114 – 115 – 433 – 228 – 106.
- ½ Fondo rustico in territorio di Palagonia C.da Maritalli esteso Ha. 1.33.20, in Catasto all'art. 7024 Foglio 7 Part. 514 – 526 – 527.
- ½ Fondo rustico in Militello V.C. C.da Cava Monaci esteso are 6168, in Catasto all'art. 12191 Foglio 57 Part. 25.
- ½ Fondo rustico in Palagonia C.da Canneto esteso are 72.16, in Catasto all'art. 2204 Foglio 10 Part. 275 – 276.
- 1/3 Fondo rustico in Palagonia C.da Baracchella esteso are 40.36, in Catasto all'art. 6762 Foglio 19 Part. 256 – 271.

Il superiore atto di pignoramento risulta notificato ai due esecutati in data 29/01/1987. (per 200 mln di lire + 534.100, altre voci)

Nella procedura esecutiva n. 16/2011 a carico di [redacted] risulta prodotto l'atto di pignoramento del 09/02/2011 notificato alla parte esecutata in data 15/02/2011 a cura del Ministero dell'Ufficiale Giudiziario della sezione distaccata di Grammichele.

La ditta procedente Di Mauro s.r.l., viene rappresentata e difesa dall'Avv. Antonino Massimiliano Caruso, il quale dichiara che la sua assistita risulta creditrice della Sig.ra [redacted], in forza dello atto di precetto in rinnovazione notificato il 17/01/2011 e previo Decreto Ingiuntivo n. 132/08 emesso il 15/09/2008 dal Tribunale di Catania – Sezione distaccata di Belpasso, regolarmente notificato con formula esecutiva in data 29/06/2009 per il credito vantato di Euro 41.806,86, oltre

interessi legali maturati e maturandi dal 01/12/2010 e, pertanto, la stessa procedente ha sottoposto ad espropriazione forzata i beni ed i diritti immobiliari in testa alla [redacted] e precisamente:

1. Tutti i diritti spettanti sulla unità immobiliare sita nel Comune di Palagonia C.da Grilli, pianoterra, primo piano e II° piano censita al Catasto Urbano di Palagonia Foglio 21 Part. 997 sub 2 e 3. (pure lo 16/11)
2. Tutti i diritti della quota spettante sul fondo rustico sito nel Comune di Palagonia C.da Pozzillo o Passo Noce censita al Catasto Terreni Foglio 22 Part. 22 – 114 – 115 – 433 – 228 – 106/C (di are 1.64.12) e F. R. censito al Foglio 22 Part. 110. (in comune con lo 16/11)
3. Tutti i diritti della quota spettante sul terreno sito nel Comune di Militello V.C. C.da Monaci censiti al Catasto Terreni Foglio 57 Part. 25 sem. arb. Di are 61.68. | 36/87

I suddetti beni sono pervenuti alla debitrice in forza di successione ereditaria della de cuius [redacted] madre della stessa, deceduta in data 25/11/2005.

2/e 3) Coinvestita e [redacted] pervenute all'esecutata da [redacted] di [redacted]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CHE GRAVANO SUI BENI:

In riferimento alla procedura esecutiva n. 36/87 R.G.E. il Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 26 Agosto 2005 ha dichiarato la estinzione del procedimento, limitatamente alla metà indivisa del terreno sito in Palagonia C.da Canneto riportato sul Foglio di Mappa 10 e comprendente le particelle 275 e 276 dove gravano la trascrizione del pignoramento trascritto il 06/04/1985 di cui ai nn. 14399/11495 a favore della C.R.A.P. e contro [redacted] oltre al pignoramento trascritto il 18/03/1987 di cui ai Nn. 10640/8240 a favore della C.R.A.P. e contro [redacted]. Risulta, inoltre, trascritta ipoteca giudiziale del 23/10/1986 di cui ai nn. 33938/4157 ad istanza di Garibaldi Salvatore e contro [redacted]

Nella procedura 16/2011 in danno d[redacted], risultano le seguenti iscrizioni:

- Ipoteca volontaria di Euro 200.000,00 iscritta il 22/03/2004 ai nn. 14022/2793 a favore del Banco di Sicilia nascente dalla concessione di un mutuo di Euro 100.000,00 per atto rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 18/03/2004 che grava sul fabbricato della C.da Grilli.

- Trascrizione del Pignoramento notificato in data 11/02/2011 e trascritto il 01/04/2011 ai nn. 17676/12673 a favore di Di Mauro s.r.l. con sede in Belpasso contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale per Euro 35.000,00 iscritta il 23/04/2009 di cui ai nn. 25490/6691 a favore della Banca Antonveneta e contro Campisi Tiziana Graziella nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/03/2008 che grava sul fabbricato della C.da Grilli.
  Pignoramento trascritto il 18/03/1987 ai nn. 10640/8240 a favore della Cassa Rurale di Palagonia.
  Pignoramento trascritto il 01/07/2010 ai nn. 38659/23125 a favore della Cassa Rurale di Palagonia contro [redacted]

- Ipoteca giudiziale per Euro 20.000,00 iscritta il 23/04/2009 ai nn. 25491/6695 a favore della Banca Antonveneta nascente dal Decreto Ingiuntivo del 04/03/2008 che grava sul fabbricato della C.da Grilli.

Sull'immobile sito in agro di Palagonia C.da Pozzillo o Passo Noce grava:

- Ipoteca giudiziale per Euro 61.974,82 a favore della Cassa Rurale ed Artigiana Policorum di Palagonia.

- Ipoteca giudiziale per Euro 289.215,86 iscritta il 20/10/2006 ai nn. 68180/19246 a favore di Garibaldi Salvatore.

Sull'immobile sito in agro di Militello V.C. riportato sul Foglio di Mappa 57 Part. 25 gravano:

- Ipoteca giudiziale per Euro 61.974,82 del 26/11/2004 ai nn. 64258/17606 a favore della Cassa Rurale e Artigiana Policorum di Palagonia.
  Pignoramento trascritto il 21/05/2010 ai nn. 31670/18301 a favore della Cassa Rurale di Palagonia contro [redacted].

Pignoramento trascritto il 01/07/2010 ai nn. 38659/23125 a favore della Cassa Rurale di Palagonia contro [redacted]

In riferimento a quanto sopra riportato si evidenziano i seguenti interventi:

- Atto di intervento contro [redacted] in favore del Mediocredito Italiano s.p.a. per l'importo di € 43.705,00 in virtù di N. 5 pagherò cambiali oltre all'importo di € 12.091,00 in forza delle dette cambiali protestate e non precettate.

- Atto di intervento in favore dell'Istituto Mericredito s.p.a. con sede in Roma Via Specchi n. 16 per la somma di € 94.917,21 oltre interessi e spese successive.

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Le ricerche effettuate hanno fornito i seguenti risultati:

- Il fabbricato sito nel Comune di Palagonia – intestato a [redacted] in proprietà per 1000/1000, sito in C.da Grilli, riportato sul Foglio di Mappa 21 di Palagonia Part. 997 sub. 2 piano terra e sub. 3, piano primo e secondo risulta pervenuto alla [redacted] in forza di atto di compra-vendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 18/03/2004 trascritto ai nn. 14021/9741 da potere di Gulizia Sebastiano; a quest'ultimo pervenne per atto di compra-vendita rogato dal Notaio Salvatore Musumeci in data 04/11/1982 trascritto il 29/11/1982 ai nn. 42080/34166.
- L'appezzamento di terreno riportato sul Foglio 22 di Palagonia e comprendente la Part. 22 intestata a [redacted] per ½ e [redacted] per ½ risulta in ditta Toro Francesca per mancata voltura, mentre, le part. 114 – 115 – 433 – 228 – 106 – 110 risultano intestate ai due coniugi sopra citati ed ai quali lo stesso bene è pervenuto per atto di compra-vendita rogato dal Notaio Riggio in data 20/02/1981 e trascritto il 21/02/1981 ai nn. 7757/6313.
- I terreni siti nel Comune di Militello V.C. riportati sul Foglio di Mappa 57 Part. 25 risultano intestati a [redacted] coniugi, per ½ ciascuno. Il suddetto immobile è pervenuto per atto di compra-vendita rogato dal Notaio Sciannaca in data 17/11/1978 e trascritto il 22/11/1978 ai nn. 35405/29647.

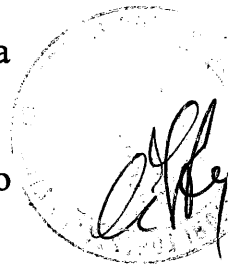
Ulteriori ricerche non hanno fornito altri utili elementi.

Dalla dichiarazione del Sig. [redacted], che ha presenziato il sopralluogo, è stato appreso che la quota spettante [redacted] è stata ereditata dalla odierna esecutata che ha rinunciato alla eredità con il beneficio di inventario.

METODO ESTIMATIVO SEGUITO PER LA DESCRIZIONE VALUTAZIONE:

Lo scrivente C.T.U. al fine di ottenere una obiettiva valutazione ed un valore prossimo al mercato locale degli immobili, riportati nelle due Esecuzioni riunite n. 36/87 e 16/2011 seguirà il procedimento di stima sintetico-comparativo.

Tale procedimento rappresenta il metodo di stima più rispondente per collocare i beni immobili in quella scala di noti valori, che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ne evidenziano il giusto valore da attribuire. Il tutto, in riferimento al locale mercato che, in atto, manifesta un'attività commerciale poco dinamica.



I valori riscontrati, per obiettività, saranno oggetto di un attento confronto con altri beni simili, noti allo scrivente, ed ubicati nello stesso territorio.

Non è stato trascurato il sorgere di quel valore speciale per qualche immobile che presenta attributi che lo rendono più attraente ad un particolare acquirente.

Detti valori riferiti alla ordinarietà estimativa saranno oggetto di eventuali aggiunte o detrazioni in riferimento alle caratteristiche strutturali, vetustà e funzionali ed allo stato manutentivo del fabbricato, nonché, all'indirizzo colturale dei diversi appezzamenti di terreno.

Gli immobili, nel loro complesso, vengono esaminati in ogni loro indizio, che gli stessi presentano, sia nei riguardi della posizione urbanistica, della esposizione e della ubicazione, rispetto alle vie di comunicazione; nonché, nei riguardi della panoramicità ed il facile accesso.

Relativamente agli appezzamenti di terreno, oltre alle descritte caratteristiche, essi saranno esaminati in riferimento alla struttura del suolo agrario, la giacitura, la potenzialità produttiva ed all'indirizzo colturale oltre alla presenza di fabbricati rurali che trovano riscontro catastale o realizzati in assenza di titolo concessorio.

Detti parametri economici costituiscono elementi estimativi, che contribuiscono ad ottenere un valore obiettivo e rispondente che suscita, sicuramente, l'appetibilità del mercato riferito alla citata ordinarietà estimativa rispondente alla media degli operatori economici che possono concretizzare il valore riscontrato nel prezzo.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

A. Beni intestati a [redacted]

1. Fondo rustico sito in territorio di Palagonia C.da Pozzillo o Passo Noce.

L'immobile già riportato sul Foglio di Mappa 22 di Palagonia comprendente le Particelle 433 – 228 – 114 – 115 e 106 per una totale estensione di Ha. 1.64.12 in ditta Campisi Salvatore e Sipala Natala. Doc. dal N. 1 al N. 5. Esso risulta descritto e valutato nella consulenza, già depositata, a firma dell'Ing. Francesco Palazzo, il cui contenuto viene condiviso dallo scrivente.

Per completezza si precisa che il sottoscritto ha visionato lo stato dei luoghi e di avere ripreso l'attuale situazione dei luoghi che figurano nelle allegate *Foto N. 1 e 2.*

Si precisa che la ditta intestataria citata risulta [redacted] e [redacted] proprietari per ½ ciascuno, coniugi, in atto, entrambi deceduti.

Il suddetto appezzamento risulta totalmente, occupato, mentre, dalla espropriazione, promossa dal Comune di Palagonia si rileva una residua superficie non espropriata di mq. 2416.

Il totale indennizzo è ancora in fase di contestazione.

Il suddetto appezzamento, pertanto, non viene né descritto né valutato, anche perché descritto nella sua situazione particellare nella relazione dell'Ing. Palazzo come precisato e più esattamente nel supplemento di consulenza depositata nella udienza del 14/06/2000.

2. Fondo rustico in agro di Palagonia C.da Maritalli.

L'immobile è riportato sul Foglio di Mappa 7 di Palagonia comprendente le particelle 514 – 526 e 527 in ditta Greco Vittorio nato a Scordia il 12/02/1937 per la totale superficie di Ha. 1.33.20. Doc. N. 6, 7 e 8.

Il suddetto fondo risulta non essere stato mai nel possesso degli esecutati, così come confermato dal genero dei coniug[redacted] – [redacted] che ha presenziato al sopralluogo effettuato dallo scrivente.

In considerazione di quanto sopra, il bene non viene né descritto né valutato.

3. Fondo rustico in agro di Militello V.C. C.da Monaci.

L'immobile riportato in Catasto sul Foglio di Mappa 48 di Militello comprendente le particelle 14 – 15 – 26 – 27 – 29 – 28 – 30 – 31 – 41 – 116 – 117 – 123 in ditte diverse. Doc. dal N. 9 al N. 28.

Foglio di Mappa 57 Particelle 141 – 189 e 201 in ditte diverse Doc. dal N. 29 al N. 31 esteso complessivamente Ha. 19.43.35, già pervenuto agli esecutati, per atto di compra-vendita del 24/10/1974 rogato dal Notaio Riggio e Trascritto il 22/11/1974 al n. 3145 risulta venduto da molti anni.

Per i motivi di cui sopra il detto immobile non può essere né descritto né valutato.

4. Fondo rustico in agro di Militello V.C. C.da Chiusa.

Il suddetto immobile risulta riportato al Catasto sul Foglio di Mappa 29 particella 314 in ditta [redacted] Giuseppe e [redacted] Salvatore Doc. N. 32, estesa Ha. 0.00.98 e Foglio di Mappa 30 particella 269

estesa Ha. 0.15.71 in ditta [redacted] Giuseppe e Salvatore – Doc. N. 33 e per complessivi Ha. 0.16.69.

Il suddetto immobile, già, in testa a [redacted] madre di [redacted] Salvatore, è pervenuto allo stesso per successione.

L'immobile è situato in sito inaccessibile ed accidentato la cui destinazione colturale è quella del pascolo ed in parte della coltura del sommacco – *Foto n. 6.*

Il valore del suddetto appezzamento si attesta ad € 200,00.

5. <u>Fondo rustico in agro di Militello V.C. C.da Muccio.</u>

L'immobile riportato al Catasto Rurale sul Foglio di Mappa 28 di Militello V.C. particella 222 estesa Ha. 0.20.00 in testa a [redacted] Giuseppe e [redacted] Salvatore – Doc. N. 34.

A quest'ultimo è pervenuto per successione della quota parte della totale superficie di Ha. 0.20.00 e cioè per mq. 666,00.

Ciò, si evince dalla denuncia di successione del 28/07/1982 n. 23080 vol. 2015.

Al suddetto immobile per la difficile accessibilità e per la esigua superficie viene attribuito un complessivo valore di € 1.500,00.

6. <u>Fondo rustico in Militello V.C. C.da Monaci.</u>

L'immobile risulta riportato al Catasto sul Foglio di Mappa 57 di Militello V.C. particella 25 in ditta [redacted] per ½ ciascuno, estesa Ha. 0.61.68 - Doc. N. 35.

Il sito del suddetto appezzamento è stato ripreso con la *Foto n. 3 e 4.*

Trattasi di un modesto tratto di terreno di difficile accessibilità ed il cui indirizzo colturale è quello del pascolo.

Va precisato che la suddetta particella fa parte dell'immobile riportato al n. 3 e che la particella 25 rimasta intestata agli esecutati per una dimenticanza nella stipula dell'atto dal Notaio Riggio.

Al suddetto immobile viene attribuito un complessivo valore di € 1.600,00.

7. <u>Fondo rustico in agro di Palagonia C.da Gelso.</u>

L'immobile risulta riportato al Catasto Terreni sul Foglio di Mappa 8 di Palagonia e comprende le particelle 218 e 257 in ditta [redacted] Salvatore per una totale estensione di Ha. 2.50.95 – Doc. N. 36 e 37.

In effetti, la superficie reale è stata frazionata. Trattasi di un appezzamento pianeggiante anche se di difficile accesso, in virtù di una stradella interpoderale ciottolosa di difficile percorribilità con mezzi meccanici che non presentano rispondenti prestazioni al fine di superare tratti sconnessi del manto stradale.

Il suddetto appezzamento è stato descritto e valutato dallo scrivente, relativamente, alla Esecuzione N. 36/87 attribuendo un valore di € 60.000,00.

Lo scrivente precisa che trattasi di un appezzamento seminativo privo di piante, così come mostra la *Foto n. 5.*

La suddetta precisazione è dovuta per la notevole differenza di valutazione riscontrata nella consulenza depositata agli atti ed a firma dell'Ing. Palazzo, il quale, all'atto del sopralluogo ebbe a rilevare un agrumeto, della Cultivar "Tarocco" e "Sanguinello" dell'età fisiologica di anni 15 e quindi in una fase di produzione crescente.

Il citato agrumeto non riscontrato, in atto, presuppone che la mancanza di risorse idriche ha comportato la morte delle piante e

quindi la valutazione attuale viene determinata come sito seminativo asciutto.

L'appezzamento in argomento si presta per eventuale frazionamento al fine di rendere più accettabile la eventuale vendita.

Nel complesso, in atto, la valutazione del suddetto immobile viene confermata in € 60.000,00.

B. **Beni intestati a** [redacted]

1. Fondo rustico sito in territorio di Palagonia C.da Pozzillo e Passo Noce.

   Il suddetto immobile è stato descritto e valutato al N. 1 dei beni intestati anche a [redacted] Salvatore e [redacted]

2. Fondo rustico sito in agro di Palagonia C.da Maritalli.

   Il suddetto immobile è stato descritto e valutato al N. 2 dei beni intestati a [redacted]

3. Fondo rustico in agro di Militello V.C. C.da Cava Monaci.

   Il suddetto immobile è stato descritto e valutato al N. 3 dei beni intestati a [redacted]

4. Fondo rustico in agro di Palagonia C.da Canneto.

   Il suddetto immobile risulta riportato al Catasto al Foglio di Mappa 10 di Palagonia e comprendente le particelle 275 e 276 per una totale estensione di Ha. 0.81.00 in ditta Pulvirenti Salvatore – Doc. N. 38 e 39. L'immobile è pervenuto alla esecutata [redacted] per atto di donazione del 18/02/1965 rogato dal Notaio Ponte trascritto il 04/03/1965 al n. 8253.

Il suddetto appezzamento è stato venduto così come risulta dalla suddetta visura catastale.

Per i motivi di cui sopra l'immobile non viene né descritto né valutato.

5. Fondo rustico in agro di Palagonia C.da Barachella.

Il suddetto immobile risulta riportato al Catasto Rurale sul Foglio di Mappa 19 di Palagonia comprendente le particelle 256 e 271 in ditta Di Bennardo Salvatore e Cona Santa, esteso complessivamente Ha. 0.26.61 – Doc. N. 40 e 41.

Detto immobile era pervenuto alla esecutata per successione del 14/12/1979 n. 33608 riportata al n. 63 vol. 433.

C. **Beni intestati a** [redacted]

La esecutata [redacted] e residente a Palagonia in C.da Grilli risulta intestataria dei seguenti beni riportati nell'atto di pignoramento promosso da Di Mauro s.r.l. del 11/02/2011 e cioè:

1. Tutti i diritti spettanti sull'unità immobiliare sita nel Comune di Palagonia C.da Grilli.

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione che dal punto di vista catastale viene riportato sul Foglio di Mappa 21 di Palagonia ed individuato con la particella 997.

Esso comprende un piano terra, primo e secondo piano.

L'immobile, pur risultando riportato alla Agenzia del Territorio in ditta [redacted] proprietaria per 1/1, viene indicato in corso di costruzione fin dal 30/03/2001 – *Alleg. 6.*

La visura pone in evidenza come la originaria particella 997 evidenzia il sub 1, come sito del mappale, mentre, con il sub 2 fabbricato in corso di costruzione intestato alla ditta [redacted] proprietaria per 1000/1000 e con il sub 3 viene precisato il 1° e 2° piano in corso di costruzione ed in testa alla citata ditta.

Per il suddetto stabile non sono state presentate le planimetrie così come si evince dalla visura che si produce.

L'immobile è stato ripreso con le *Foto n. 7 – 8 e 9* – che pongono in evidenza solo la parte prospettica.

Circa la parte interna non è stato possibile accedere, in quanto la esecutata non era presente sui luoghi ma fuori sede.

Dalla volumetria, dalla sagoma geometrica e da notizie fornite dal Pappalardo, che ha assistito lo scrivente, è possibile attribuire un equo e rispondente valore.

Si precisa che lo stabile in argomento trova sito in una zona di espansione della città di Palagonia di facile accessibilità.

Il valore che, in atto, può attribuire al suddetto immobile è pari ad Euro 250.000,00 anche se al detto valore va detratto il costo dell'accatastamento pari ad € 3.500.00 circa.

2. Tutti i diritti in ragione della quota alla stessa spettante, sul fondo sito in Palagonia – C.da Pozzillo o Passo Noce.

Il suddetto immobile è stato descritto al N. 1 dei beni intestati a [redacted]

Va precisato che il predetto bene viene riportato sull'atto di pignoramento sul Foglio 22 di Palagonia con le particelle 22 – 114 – 115 – 433 – 228 e 106/C di Ha. 1.64.12 e con fabbricato censito rappresentato dalla particella 110.

In effetti, l'intero bene con le diverse citate particelle risulta espropriato così come descritto nella consulenza dell'Ing. Palazzo.
Per il suddetto immobile esiste in corso una azione legale per l'entità dello esproprio contro il Comune di Palagonia.

3. Tutti i diritti in ragione della quota spettante sul terreno sito nel Comune di Militello V.C. – C.da Monaci.
   Il suddetto immobile risulta riportato al Catasto Terreni sul Foglio di Mappa 57 di Militello V.C. comprendente la particella 25 di are 61.68 in ditta [redacted] – Doc. N. 35.
   L'appezzamento risulta valutato e descritto al N. 6 della superiore relazione.

Si precisa che i terreni sopra riportati e situati nei diversi comuni ricadono in Zona Agricola mentre il fabbricato sito in C.da Grilli agro di Palagonia ricade in Zona di Espansione Urbanistica del Comune di Palagonia.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile della C.da Grilli sopra descritto, lo scrivente fa riferimento al Decreto Legislativo N. 192/2005 emanato il 19 Agosto è stato pubblicato sulla G.U. n. 158 del 10/07/2009.

Con l'Art. 6 Comma 9 il Ministero dello Sviluppo Economico ha disposto l'emanazione delle linee guida per la certificazione energetica degli edifici.

La introduzione del Decreto Legislativo N. 28/2011 prevede che nel caso di offerta di trasferimento di unità immobiliari, a decorrere dal 1° Gennaio 2012, gli annunci commerciali di vendita devono riportare l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestato di certificazione energetica.

La certificazione energetica ha validità temporale massima di dieci anni ai sensi dell'Art. 6 Comma 5 del citato Decreto Legislativo. Lo stesso attestato può trovare conferma di aggiornamento dopo un intervento di ristrutturazione o di riqualificazione di un impianto di climatizzazione con rendimento più alto di almeno cinque punti percentuali rispetto al sistema preesistente.

In riferimento ai dati tecnici sopra riportati ed all'attento esame delle disposizioni emanate dal citato Decreto Legislativo, si attesta che lo stabile di civile abitazione sito in Palagonia C.da Grilli risulta sprovvisto di attestato di certificazione energetica, in quanto, non previsto, né richiesto dalla Legge.

Pertanto, lo scrivente, nella qualità precisata, nelle generalità della presente relazione, e, quale certificatore energetico iscritto nell'elenco della Regione Sicilia, distinto con il n. 14522, dichiara e conferma che l'edificio in argomento rientra nella Classe "G" le cui caratteristiche non prevedono la certificazione.

QUADRO RIEPILOGATIVO



IMMOBILI RICADENTI NELLA ESEC. IMMOB. N. 36/87:

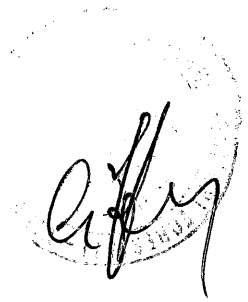
IMMOBILE	VALORE ATTRIBUITO EURO
- Fondo N. 4 - C.da Chiusa agro di Militello V.C.	200,00
- Fondo N. 5 - C.da Muccio agro di Militello V.C.	1.500,00
- Fondo N. 6 - C.da Monaci agro di Militello V.C.	1.600,00
- Fondo N. 7 - C.da Gelso agro di Palagonia	60.000,00
VALORE STIMATO	**€ 63.300,00**

IMMOBILI RICADENTI NELLA ESEC. IMMOB. N. 16/2011:

IMMOBILE	VALORE ATTRIBUITO EURO
Fabbricato di civile abitazione – C.da Grilli territorio di Palagonia	250.000,00
VALORE STIMATO	**€ 250.000,00**

TOTALE VALORE STIMATO :

€ 313.300,00 (63.300,00 + 250.000,00)



CONCLUSIONI –

Quanto sopra riportato è frutto di un attenta e meticolosa osservazione degli atti d'Ufficio nonché delle depositate relazioni che hanno permesso di rispondere al quesito formulato dal Sig. Giudice.

Il tutto è stato attenzionato non solo sulla scorta dei dati riscontrati na sulla scorta delle visure catastali i cui dati sono stati confrontati con quelli degli atti depositati presso l'Archivio Notarile.

Il cespite che assume maggiore valore è quello del fabbricato sito in C.da Grilli in Palagonia, anche se, la visione interna non è stata, in atto, permessa.

Lo scrivente ha cercato di riportare in sintesi, ciò che le due procedure racchiudono e di formulare giudizi sintetici con descrizione concisa e valutazioni riscontrabili, così come precisato nel metodo estimativo.

Il sottoscritto rimane disponibile per eventuali chiarimenti o integrazioni che possano determinare completezza della relazione.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Gesualdo Incarbone)

Agronomo