

ORIGINALS

Dott. Maurizio Balbo  
INGEGNERE

95040-San Ciano (CT) - Via V. Emanuele n. 15

Tel. Fax 0933.970051 - Cell. 333.7279904 - E-mail: [balboingegnere@libero.it](mailto:balboingegnere@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 87/2006

GIUDICE ISTRUTTORE : Dott. M. LO TRUGLIO

### INDICE

### Pag

### ALLEGATI

1) Premessa	1
2) Svolgimento delle operazioni peritali	4
3) Risposte ai quesiti	5
a) Descrizione dei beni pignorati	5
b) Proprietà dei beni	12
c) Provenienza del bene e trascrizioni	13
d) Documentazione prodotta	14
e) Accertamento della posizione catastale	14
f) Elenco iscrizioni e trascrizioni	15
g) Destinazione urbanistica	17
h) Regolarità urbanistica	17
i) Occupazione del bene	19
j) Elementi utili per la vendita	20
k) Stima del valore dell'immobile	21
l) Piano di vendita	26
m) Documentazione fotografica	27
n) Quota di pertinenza del debitore	27
o) Accertamento soggetti IVA	27
p) Verifica dati atto di pignoramento	27
4) Conclusioni	27
5) Elenco allegati	29

- . 01 - Elenco formalità pregiudiz.
- . 02 - Certificato destin. urbanistica
- . 03 - Stralcio del P.R.G.
- . 04 - Documentazione fotografica
- . 05 - Visure catastali
- . 06 - Variazione catastale
- . 07 - Estratti di mappa
- . 08 - Planimetrie catastali
- . 09 - Piante quotate stato di fatto
- . 10 - Copie licenze edilizie
- . 11 - Copia atto di provenienza
- . 12 - Verbali di sopralluogo
- . 13 - Copie ricevute spese

Generalità del debitore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO : Dott. Ing. Maurizio Balbo



*M. Balbo*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dott. M. Lo Truglio,

il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Balbo, libero professionista con studio a San Cono (CT) in via V. Emanuele n. 15, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. 3308 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, in ottemperanza all'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella Procedura Esecutiva n°. 87/06 promossa dalla " nei confronti dei "debitori esecutati 1+1 (coniugi)" , ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

---II---

**1) PREMESSA**

Con ordinanza del 27/03/2007 la S.V.L. nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/06 promossa dalla

e formulava successivamente con verbale di conferimento di incarico di

stima del 06/04/2007, 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 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 specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meo con altri soggetti;
- c) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;



- e) Accerti se i/l/i beni/l 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 , 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 , quantificando il costo della stessa , indicando 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, indicando 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 per il rilascio;
- l) 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 o 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 alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

l) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto della 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 quota indivisa; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, 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 abitazioni di lusso;

p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nel Patto 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.

Nel conferirmi quanto sopra riportato, la S.V.I. assegnava al sottoscritto il termine di 90 giorni per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e rinviava per la prosecuzione all'udienza del 23/10/2007, mentre successivamente in data 04/06/2007 venivano concessi ulteriori 45 giorni di proroga per il deposito, nonché l'autorizzazione per potere eseguire l'aggiornamento Catastale dell'immobile.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 08/05/2007, prefissata mediante lettera raccomandata del 28/04/2007 al debitore esecutato e via fax al legale del creditore procedente, alle ore 9,45 iniziavo le operazioni peritali presso gli immobili (un edificio residenziale-negozio ed un deposito) siti nel Comune di Mazzarone rispettivamente in via Principe Umberto nn. 45-49-51-53 e nn. 155-157. Alla presenza di uno dei figli dei debitori esecutati, è stata eseguita una prima ispezione sommaria degli immobili. Le operazioni sono proseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarone, al fine di richiedere documentazione utile alla consulenza. In particolare è stata presentata istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e di copie delle pratiche edilizie inerenti gli immobili interessati.

In data 24/05/2007, prefissata mediante contatto telefonico, sono proseguite le operazioni peritali con i rilevamenti metrici e fotografici degli immobili. Ultimati i rilievi mi sono recato presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzarone, al fine di ritirare il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile in oggetto, insieme a documentazione ed informazioni di carattere urbanistico-edilizio dello stesso.

(cfr. Art. 02 e 10)

Le operazioni peritali sono proseguite in date diverse presso altri uffici al fine di potere recuperare dati utili alla consulenza richiestami:

- Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone, in quanto fino al 1976 il territorio di Mazzarone ne era frazione, e quindi competente per il rilascio di permessi di costruire;

- Ufficio del Territorio di Catania per il rilascio di visure e mappe catastali , richiedendo le planimetrie catastali sia dell'edificio residenziale che del deposito ; (cf. All. 5, 7 e 8)
- Archivio notarile di Calagirone per il rilascio di una copia conforme dell'atto di compravendita di parte dell'edificio residenziale . (cf. All. 11)

\*\*\*\*\*

### 3) RISPOSTE AI QUESITI

#### Premessa

Facendo riferimento al quesito posto dalla S.V. , si è rilevato una sufficiente conformità dei dati rilevati , con quelli emergenti dai certificati in atti . Nonostante alcune discordanza meglio descritte nei paragrafi successivi, lo scrivente ritiene che non pregiudicano lo scopo del mandato affidatomi .

#### a) Descrizione dei beni pignorati .

Ubicazione e dati catastali: A) Negozio a piano terra sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 47 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 1 - categoria C/1 , classe 8 - mq. 17 - Rendita E. 194,03 ;

- B) Appartamento a piano terra sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 49-53 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 2 - categoria A/3 classe 6 - vani 3,5 - Rendita E. 122,92 ;

- C) Appartamento a piano primo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 3 - categoria A/3 classe 7 - vani 4 - Rendita E. 165,27 ;

- D) Appartamento a piano secondo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 4 - categoria A/3 classe 7 - vani 4,5 - Rendita E. 185,92 ;

- E) Garage ad uso Deposito a piano terra sito a Mazzarone in via Principe Umberto n° 155-157, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 309 part. 241 - categoria C/6 classe 2 - mq. 269 - Rendita €. 333,43 .

Intestati : L'immobile descritto alla lettera A) risulta intestato al marito Debitore esecutato , con riserva di usufrutto della madre per 1/2 , oggi defunta e quindi con successiva riunione alla sua proprietà ; gli immobili descritti alle lettere B), C) e D) risultano intestati per 1000/1000 al marito Debitore esecutato ; l'immobile descritto alla lettera E) , risulta intestato ad entrambi i debitori esecutati , livellario . La data di nascita e il codice fiscale del marito riportati nella visura catastale sono errati in quanto coincidono con quelli della moglie .

Altri dati : Gli immobili di cui trattasi , sono fondamentalmente costituiti da due corpi di fabbrica distinti e separati . In particolare si ha un edificio residenziale in buone condizioni , costituito da un piano terra , primo e secondo , più tetto di copertura con sottotetto e terrazza , ed un garage a piano terra , in parte allo stato rustico , adibito a deposito . Entrambi gli immobili si trovano ubicati nella zona ovest del centro abitato del Comune di Mazzarone, poco distanti uno dall'altro in quanto entrambi accessibili dalla via Principe Umberto .

#### 1) Edificio Residenziale

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. , il fabbricato ricade in zona edificabile denominata "B" ed è costituito da un piano terra , un piano primo e un piano secondo più tetto di copertura . La copertura è a falde spioventi con sottotetto ispezionabile ma non abitabile , con un tratto a terrazza calpestabile . Su quest'ultima è stato montata una tettoia costituita da una copertura leggera in pannelli coibentati autoportanti, sostenuti da elementi in ferro scatorare .

Allo stato attuale il piano terra è dato in locazione ed ospita un ambulatorio medico con ingresso dai numeri 47 e 49 , ed uno studio professionale/sindacato con ingresso dal civico n.

53 . Quest'ultimo non è stato possibile visionare dall'interno , in quanto gli orari di apertura



Lo stesso non sono coincisi con quelli dei sopralluoghi effettuati dalla C.T.U. Lo scrivente ha comunque soddisfacente la documentazione recuperata con quanto visibile nell'ispezione.

Al civico n. 51 si accede invece al corpo scala che conduce ai piani superiori, dove sono presenti i due appartamenti residenziali ed il sottotetto.

Dalle dichiarazioni rese dai comparetti al momento del sopralluogo e dall'esame degli atti prodotti dall'ufficio tecnico comunale, si è risalito all'epoca di realizzazione dell'intero edificio, fissata tra il 1975 ed il 1976 *(cfr. Att. 10)*

L'intero immobile confina, oltre che con la detta via Principe Umberto da due lati, lateralmente con fabbricato di proprietà o aventi diritto a nord e con fabbricato Parrino o aventi diritto ad ovest. Si precisa che il suolo su cui insiste il fabbricato è identificato al Catasto Terreni del Comune di Mazzarrone al foglio di mappa n. 6, mentre fino al 1976, anno di fondazione del Comune di Mazzarrone, ricadeva su territorio del comune di Caltagirone e veniva identificato in Catasto Terreni al foglio di mappa n. 310.

L'intero corpo di fabbrica è a pianta trapezoidale, per una superficie coperta di circa mq. 100,00 ed una altezza utile media di piano di ml. 3,00. *(cfr. Att. 09)*

La struttura portante dell'organismo architettonico è in cemento armato, a sostegno di solai in latero cemento gettati in opera. Il manto di copertura è con tegole e le grondaie in muratura. I tetti sono in laterizio con l'intonaco esterno di tipo minerale, mantenuto in buono stato. L'intero immobile ricade in un'area urbanizzata e come tale servito dalla rete fognaria, idrica, elettrica e telefonica.

Bisogna distinguere tra le diverse unità immobiliari, seppur con caratteristiche leggermente differenti, evidenziando fin da adesso che i locali posti al piano terra e distinti dai sub 1 (negozi) e sub 2 (appartamento), essendo comunicanti, saranno considerati nella stima

come unico corpo:

➤ **Negozio a P.T. + Appartamento a P.T. : foglio 310 part. 606, sub. 1 e 2 -**

**Via P.Umberto nn. 47 - 49 - 53.**

L'unità immobiliare sub I, censita come negozio, è costituita da un unico vano e viene attualmente utilizzato, insieme ad alcuni locali dell'appartamento contiguo, quale studio medico pediatrico. I restanti locali a piano terra sono censiti come abitazione e sono costituiti da due ampi vani più due servizi igienici, così distribuiti: lo studio medico dispone di due vani (uno del citato negozio ed uno dell'appartamento), rispettivamente per le visite e come sala di attesa, nonché di un servizio igienico; lo studio professionale, con ingresso dal civico 53, dispone invece del restante vano dell'appartamento, con annesso servizio igienico.

I locali si presentano in generale in buono stato, con pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e pitturate. Il servizio igienico è fornito di piatto doccia, vaso e lavello, e le pareti piastrellate. Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono sottotraccia, con radiatori in ghisa. È presente pure un impianto di climatizzazione a pompa di calore.

Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la sala di attesa è suddivisa dal corridoio attraverso un infisso in alluminio anodizzato vetrato. Gli infissi esterni sono in legno con alcuni di essi protetti da avvolgibile esterno.

Da quanto dichiarato dai proprietari, per il locale che ospita lo studio professionale sono stati utilizzati materiali aventi le stesse caratteristiche descritte per lo studio medico. I locali che ospitano le due attività sono stati separati, attraverso la chiusura della porta interna che era presente vicino al servizio igienico, ed un ulteriore servizio igienico è stato realizzato in corrispondenza del pozzo luce.

➤ **Appartamento a Piano Primo : foglio 310 part. 606, sub. 3 -**

**Via P.Umberto n. 51.**

L'appartamento è costituito da un vano cucina , un vano soggiorno , un ingresso-corridoio, una camera da letto matrimoniale , una cameretta , un ripostiglio ed un bagno . Il ripostiglio coincide con il pozzo luce che attraversa i due piani superiori fino alla copertura .

L'ingresso ai locali avviene dal pianerottolo del corpo scala , da dove si accede attraverso un portoncino in legno . La sala cucina, il soggiorno e la camera da letto matrimoniale usufruiscono ciascuno di un balcone , tutti prospicienti sulla via Principe Umberto .

I locali presentano un grado di rifinitura buono e di recente realizzazione , con pavimenti in monocottura , pareti con idropittura di varie tinte , soffitti in alcuni tratti ribassati da pannelli in cartongesso . Il servizio igienico è fornito di piatto doccia, vaso , bidet e lavello , di ottima qualità . Gli impianti sono tutti sottotraccia , con la presenza di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa . Le porte interne sono in legno del tipo tamburato di buona qualità . Gli infissi esterni sono a doppio infisso , con quello interno in legno e la persiana esterna in alluminio anodizzato preverniciato .

➤ **Appartamento a Piano Secondo : foglio 310 part. 606, sub. 4 -**

**Via P.Umberto n. 51 .**

L'appartamento segue in gran parte lo stesso schema di quello posto al piano primo , essendo costituito da un vano cucina , un vano soggiorno , un ingresso-corridoio, una camera da letto matrimoniale , una cameretta , un ripostiglio ed un bagno , nonché di n. 3 balconi con ringhiere in alluminio anodizzato misto a muratura . L'ingresso ai locali avviene dal pianerottolo del corpo scala .

I locali sono in ottimo stato , tranne la camera da letto matrimoniale dove sono presenti evidenti tracce di umidità su alcune pareti . I pavimenti sono in monocottura , le pareti trattate con mano di pittura a varie tinte , soffitti in alcuni tratti ribassati da pannelli in cartongesso .

Il servizio igienico è fornito di piatto doccia, vaso , bidet e lavello , di ottima qualità . Gli

impianti sono tutti sottotraccia, con la presenza di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa, nonché di elementi condizionatori a pompa di calore.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato di buona qualità, mentre gli infissi esterni sono a doppio infisso, con quello interno in legno e la persiana esterna in alluminio anodizzato preverniciato.

## 2) Edificio ad uso Deposito (via Principe Umberto nn. 155 e 157).

L'edificio ad uso deposito/magazzino, ha una superficie coperta di mq. 294,44 ed insiste su un lotto di terra di maggiore estensione. In *Catasto Fabbricati* l'immobile è censito come garage, identificato al foglio 309, particella 241 ed è costituito dal fabbricato più corte di pertinenza. Quest'ultima ha accesso diretto dalla via P. Umberto attraverso una stradella privata della stessa ditta, posta a lato del magazzino. In *Catasto Terreni* il lotto viene identificato al foglio 5 (ex 309) part. 241, esteso mq. 1030. Secondo le previsioni del vigente P.R.G., il lotto ricade per circa mq. 718 (compreso il deposito), in zona edificabile denominata "B", mentre la restante parte ricade in sede viaria e quindi non edificabile. Il deposito/magazzino è costituito da un unico ambiente a piano terra con doppio ingresso dalla via Principe Umberto ai nn. 155 e 157. La copertura è di tipo piana e coincide con il solaio in latero-cemento sostenuto da una struttura portante in cemento armato costituita da travi e pilastri ancorati ad un graticcio di fondazione. I muri di tamponamento sono in blocchi di tufo posti ad una testa e murati con malta cementizia. Le pareti interne ed il soffitto sono prive di intonaco, mentre il pavimento è di tipo industriale. I prospetti laterali sono senza intonaco, mentre quello principale prospiciente sulla via P. Umberto risulta con intonaco civile. Gli infissi sono in ferro con due ampi portoni di ingresso e finestre sulla parete laterale. L'edificio è a pianta rettangolare di lati ml. 13,60x 21,65 ed una altezza utile interna di ml. 4,60. Rispetto alla strada pubblica il prospetto dell'edificio risulta arretrato in maniera disallineata, con distacco massimo di circa ml.3,00.



Dalle dichiarazioni rese dai componenti al momento del sopralluogo e dall'esame degli atti prodotti dagli stessi e dall'ufficio tecnico comunale, si è risalito all'epoca di realizzazione dell'edificio, fissata tra il 1973 ed il 1975, previo Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 116 del 17/05/1971, rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone.

Il fabbricato confina, oltre che con la via Principe Umberto ad est, con stradella privata a sud, con terra della stessa ditta ad ovest, e con fabbricato di altra ditta a nord.

L'intero immobile ricade in un'area urbanizzata e come tale fruisce delle opere di urbanizzazione primaria. Attualmente il deposito è dato in locazione a terzi, essendo adibito a magazzino per la vendita di prodotti per l'agricoltura.

**Opere abusive** - Come detto la costruzione del Deposito è stata regolarmente autorizzata, e fruisce di area libera di pertinenza. Dal sopralluogo è emerso che i proprietari hanno nel tempo realizzato delle modifiche rilevanti sull'anzidetta area libera. Originariamente il deposito fruiva di un piccolo ufficio (mq. 4,00) ed un servizio igienico (mq. 2,00) posti sul retro, i quali sono stati demoliti per consentire la realizzazione "abusiva" di un nuovo corpo di fabbrica adiacente al deposito preesistente e disposto sul suo prolungamento. Tale corpo di fabbrica allo stato attuale è ad esclusivo godimento dei proprietari ed è adibito a ricovero di propri attrezzi e macchinari. L'opera abusiva consiste, in ordine successivo rispetto al deposito, in un corpo principale di mq. 219,06, di un vano ripostiglio di mq. 10,53 ed una tettoia aperta dai lati di mq. 11,70. Il locale principale risulta chiuso con muri in blocchi di tufo misti a blocchi in laterizio, a sostegno, attraverso l'ausilio di supporti in ferro sia orizzontali che verticali, di una termocopertura autoportante. I locali sono accessibili dalla sopra citata stradella privata e si presentano allo stato rustico, con le pareti prive di intonaco e senza pavimentazione.

Considerato lo stato di fatto dei locali abusivamente realizzati, lo scrivente ritiene di non includere tali beni nel valore di stima in oggetto, in quanto seppur ricadenti in un'area

edificabile e quindi sanabili dal punto di vista urbanistico, gli stessi non appaiono eseguiti secondo la regola d'arte, soprattutto per quel che riguarda il rispetto della normativa antisismica vigente nel territorio comunale di Mazzarone. Tenuto conto inoltre della mancanza di rifiniture esterne ed interne, della precarietà delle opere e dell'eventuale costo di sanatoria (vedi nota successivo paragrafo h), risulta a mio parere conveniente demolire le opere abusive esistenti, recuperando gran parte del materiale utilizzato, e predisporre un progetto di nuova costruzione compatibile con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente.

*h) Proprietà dei beni in capo al debitore.*

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento risultano in capo ai debitori esecutati in regime di comproprietà per  $\frac{1}{2}$  ciascuno ed in modo indiviso, ad esclusione dell'unità immobiliare destinata in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 610 sub 1 (negozio) e della relative porzioni di pari superficie facenti parte degli appartamenti realizzati in sopraelevazione sullo stesso e compresi nei sub 3 e 4.

È stato accertato quanto posto in evidenza dalla relazione ex art. 567 stilata dal Notaio Daniela Corsaro per conto del Creditore Procedente ed inserita nei fascicoli, in merito alla proprietà dell'edificio residenziale. Quest'ultimo è stato realizzato per sopraelevazione su due immobili adiacenti distinti in Catasto al foglio 310 - part. 606 sub 1 e sub 2, i quali in Catasto Fabbricati risultano erroneamente intestati per 1000/1000 al marito. In realtà mentre l'unità immobiliare indicata con il sub 1 (negozio) è pervenuta al marito per donazione e quindi come bene personale, l'altra unità immobiliare indicata con il sub 2 (abitazione) è stata acquistata in regime di comunione dei beni da entrambi i coniugi con atto di vendita del 18/10/1975 rogato dal notaio V. Montemagno. Pertanto anche i successivi piani costruiti per sopraelevazione sugli stessi, mantengono lo stesso regime patrimoniale di quelli posti al piano terra.

(cfr. All. II)



Non risultano comproprietà con altri soggetti diversi dai debitori esegutati .

In merito al regime patrimoniale dei debitori esegutati , hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni , e , da quanto dichiarato dal figlio della coppia , soltanto da circa un anno ne hanno disposto la separazione .

*e) Provenienza del bene e continuità storica delle trascrizioni .*

Al fine di verificare la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( 22 novembre 2006 ai nn. 75685/41112 ) , sono stati presi in esame i seguenti atti e documenti : Relazione ex art. 567 stilata dal Notaio Daniela Corsaro per conto del Creditore Procedente ed inserita nei fascicoli; visura storica degli immobili emessa dall'Ufficio del Catasto di Catania ; ispezione presso la Conservatoria del R.R.II. di Catania ; copia conforme all'originale dell'atto di compravendita a favore del debitore esegutato di parte dell'edificio residenziale ed altri. Dall'esame predetto risulta quanto segue :

Il bene indicato con la lettera A) nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 1 , è pervenuto al marito "debitore esegutato" in piena proprietà per atto di donazione del 31/01/1965 in Notar Salvatore Montemagno , trascritto il 11/02/1965 al nn. 5458/4683 , da potere dei signori \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , che si sono riservati il diritto di usufrutto , successivamente riunito alla nuda proprietà in dipendenza del decesso del sig. \_\_\_\_\_ avvenuto a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ della signora \_\_\_\_\_ avvenuta a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ,

Il bene indicato con la lettera B) nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 2 , è pervenuto al marito "debitore esegutato" in regime di comunione legale dei beni con la moglie "debitore esegutato" giusto atto di compravendita del 18/10/1975 in Notar Vincenzo Montemagno , trascritto il 17/11/1975



al nn. 30401/24710 , da potere dei signori

nata a

il

e

nato a

I beni indicati con la lettera C) e D) nella descrizione dei beni pignorati , censiti in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 3 e sub 4 , sono stati realizzati dai proprietari per sovrapposizione dei beni A) e B) citati nei punti precedenti , giusta Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 370 del 05/11/1975 rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone , e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 rilasciata il 26/06/1984 dal Sindaco del Comune di Mazzarone , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01/08/1984 , n.° 32577 .

Il bene indicato con la lettera E) nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 309 - part. 241 , è stato edificato dai coniugi "debitori esecutati" sul terreno loro pervenuto in regime di comunione legale dei beni per atto di vendita del 21/12/1973 in Notar Vincenzo Montemagno , trascritto il 17/01/1974 al nn. 3232/2695 , da potere della signora \_\_\_\_\_ , nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**d) Documentazione prodotta .**

La documentazione prodotta è risultata sufficiente per l'accertamento .

**e) Accertamento della posizione Catastale .**

Gli immobili al momento del pignoramento sono risultati tutti censiti al Catasto Fabbricati del comune di Mazzarone , con attribuzione di categoria, classe e consistenza , ad eccezione dell'appartamento posto al secondo piano e identificato al foglio 310 - part. 606 - sub 4 , il quale risultava censito in corso di costruzione nonostante già ultimato ed abitabile . La C.T.U. , previa autorizzazione del Giudice , ha quindi predisposto la planimetria dei locali aggiornata allo stato attuale ed allegata alla denuncia di variazione presentata presso l'Agenzia del Territorio di Catania . Il nuovo aggiornamento ha determinato una nuova



categoria , classe e consistenza così come riportato alla lettera D) della descrizione dei beni pignorati .



**f) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene .**

Esistono alla data del 25/07/2007 , le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento, così distinti :

**A) Negozio a piano terra sito a Mazzarone in via Principe Umberto n°. 47 , identificata in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 1 :**

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Reg. Particolare 44112 - Reg. Generale 75685.  
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .
2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 - Reg. Particolare 3941 - Reg. Generale 29979 ,  
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
rep. 65495 del 15/07/1991 .
3. ISCRIZIONE del 30/12/2003 - Reg. Particolare 9468 - Reg. Generale 53476 .  
Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 -  
Montepaschi Se.R.I.T. - rep. 11698/2003 del 08/10/2003 .
4. ISCRIZIONE del 11/06/2007 - Reg. Particolare 11868 - Reg. Generale 42339 .  
Ipoteca Legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 -  
Montepaschi Se.R.I.T. s.p.a. - rep. 103536/2006 del 08/06/2007 .

**B) Appartamento a piano terra sito a Mazzarone in via Principe Umberto n°. 49-53 ,  
identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 2 :**

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Reg. Particolare 44112 - Reg. Generale 75685.  
Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .



2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 - Reg. Particolare 3941 - Reg. Generale 29979 .

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

rep. 65495 del 15/07/1991 .

C) Appartamento a piano primo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51,

identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 3 :

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Reg. Particolare 44112 - Reg. Generale 75685.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di

Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .

2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 - Reg. Particolare 3941 - Reg. Generale 29979 .

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

rep. 65495 del 15/07/1991 .

D) Appartamento a piano secondo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51,

identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 4

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Reg. Particolare 44112 - Reg. Generale 75685.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di

Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .

2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 - Reg. Particolare 3941 - Reg. Generale 29979 .

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

rep. 65495 del 15/07/1991 .

E) Deposito a pieno terra sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 155-157,

identificato in Catasto Fabbricati al foglio 309 part. 241 :

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 - Reg. Particolare 44112 - Reg. Generale 75685.

Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili - Tribunale di

Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .

2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 - Reg. Particolare 3941 - Reg. Generale 29979 .

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

rep. 65495 del 15/07/1991 .

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
  
(cfr. All.01)

**g) Destinazione urbanistica dell'immobile .**

Dall'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Mazzarone in data 24/05/2007 ,prot. n. 5786 , si certifica che nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarone risulta che :

L'edificio ad uso negozio e residenziale insiste su un lotto di terra , identificato in Catasto terreni al foglio 6 (ex 310 di Caltagirone ) - particella n°. 606 , ricadente in zona territoriale omogenea "B" , con indice di edificabilità di 9 mc/mq e con le attività consentite compatibili con le destinazioni d'uso dei locali oggetto di stima .

L'edificio ad uso deposito insiste su un lotto di terra identificato in Catasto terreni al foglio 5 (ex 309 di Caltagirone ) , particella n°. 241 , il quale ricade parzialmente ( per circa mq. 718 ) in zona territoriale omogenea "B" , con indice di edificabilità di 5 mc/mq e per la restante parte ricade in sede viaria di previsione . Per quest'ultima si ha inedificabilità assoluta perché priva di regolamentazione in seguito a vincolo decaduto dentro il centro abitato .  
(cfr. All. 02 e 03)

**h) Regolarità in materia urbanistico-edilizia .**

Da ricerche effettuate presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mazzarone e di Caltagirone , nonché dall'esame di documentazione fornita dai proprietari si è accertato la seguente :

1) Edificio uso residenziale-negozio . L'edificio risulta sufficientemente conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia , in quanto è stato edificato con regolare Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 05/11/1975 , n°370 , e con successiva Concessione Edilizia in Sanatorio n. 634 del 26/06/1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mazzarone , si è approvato il progetto di



modifica ed ampliamento. Dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate alcune difformità al progetto approvato, riguardante soprattutto la messa in opera di una tettoia di tipo leggero sulla terrazza e una diversa destinazione d'uso dei locali a piano terra. Quest'ultimo aspetto rappresenta una modifica compatibile con le attività consentite dallo strumento urbanistico e comunque facilmente reversibile rispetto alla situazione originaria, pertanto non ritengo rappresenti una difformità essenziale così come stabilita dall'art.8 della Legge n. 47/85. Per questo riguarda invece la posa in opera di una tettoia aperta dai lati su parte del terrazzo in copertura, comporta, secondo lo scrivente, una violazione delle normative vigenti. Essa infatti è soggetta ad Autorizzazione Edilizia ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85 e quindi sanzionabile di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 10 della L. 47/85, il quale prevede una sanzione pecuniaria minima di €. 258,23 ed una massima pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse. In questo caso si applicherebbe la quota minima, in quanto l'opera abusiva non determina un aumento apprezzabile del valore dell'immobile. Volendo determinare in via approssimativa le somme da pagare per la possibile pratica di sanatoria edilizia applicando la sanzione minima, si ritiene che la somma complessiva di competenze tecniche di circa Euro 2.000,00.

**Edificio ad uso deposito.** L'edificio risulta conforme alle vigenti norme in materia edilizia, in quanto è stato edificato con regolare Nulla Osta per l'Esecuzione di Opere Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 17/05/1971, n° 116 (in quanto a tale permesso, non sono riuscito a produrne copia, per le motivazioni riportate nel verbale n. 3 delle operazioni peritali). Dalle verifiche effettuate inoltre presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarone risulta essere stato presentato in epoca successiva, un progetto di soprelazione per il quale, seppur approvato dall'ufficio, non è mai stata richiesta una Concessione Edilizia.



Riguardo invece le opere totalmente abusive accertate e già descritte al punto 2) del paragrafo a) (descrizione dei beni pignorati) si conferma quanto sopra esposto.

*Nota* – Volendo ipotizzare la possibilità di volere sanare le anzidette opere abusive presenti sulla particella 241 del foglio 309, essa è possibile ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85.

Essa prevede che, una volta accertata la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) in misura doppia a quelli previsti in regime ordinario. Pertanto, dovendo quantificare un costo complessivo della possibile sanatoria edilizia degli immobili abusivi, ritengo con approssimazione che essi possano variare dai 12.000,00 €. ai 15.000,00 Euro.

#### **Occupazione del bene.**

Dalle operazioni peritali è emerso che i beni pignorati risultano così occupati:

– Locale a piano terra con ingresso dai nn. 47 e 49 della via Principe Umberto (particella 606 sub 1 e parte della part. 606 sub 2), in locazione ad uno studio medico. Non risulta nessun contratto registrato, dichiarando un canone mensile pattuito di € 140,00.

– Locale a piano terra con ingresso dal n. 53 della via Principe Umberto (parte della particella 606 sub 2), in locazione ad uno studio professionale/sindacato. Non risulta nessun contratto registrato, dichiarando un canone mensile pattuito di € 100,00.

– Appartamento a piano primo con ingresso dal n. 51 della via Principe Umberto (particella 606 sub 3), abitato dai proprietari "debitori esecutati".

– Appartamento a piano secondo con ingresso dal n. 51 della via Principe Umberto (particella 606 sub 4), abitato dalla figlia sposata dei "debitori esecutati". Non risulta nessun contratto registrato e si presume non venga pagato nessun affitto.



Deposito a piano terra con ingresso dai nn. 155 e 157 della via Principe Umberto (foglio 309 particella 241) , in affitto alla Fitofert- Prodotti per l'agricoltura . Non risulta nessun contratto registrato , dichiarando un canone annuo pattuito di €. 7.500,00.

*j) Elementi utili per le operazioni di vendita .*

*1. Prima Vendita .*

Appartamento di 3,5 vani + vano negozio di mq. 17 , in condominio , sito a Mazzarone (CT) in via Principe Umberto nn. 47-49-53 ed in Catasto Fabbricati rilevabili al foglio 310 part. 606 , sub 2 e sub 1 , posti a piano terra ; anno di costruzione 1975-76 ; in buono stato di conservazione ; privo di vincoli ; proprietà indivisa .

*2. Seconda Vendita .*

Appartamento di 4 vani in condominio , sito a Mazzarone (CT) in via Principe Umberto n. 51 ed in Catasto Fabbricati rilevabile al foglio 310 part. 606 - sub 3 , posto a piano primo ; anno di costruzione 1975-76 ; in buono stato di conservazione ; privo di vincoli ; proprietà indivisa .

*3. Terza Vendita .*

Appartamento di 4,5 vani in condominio , sito a Mazzarone (CT) in via Principe Umberto n. 51 ed in Catasto Fabbricati rilevabile al foglio 310 part. 606 - sub 4 , posto a piano secondo ; anno di costruzione 1975-76 ; in buono stato di conservazione ; privo di vincoli ; proprietà indivisa .

*4. Quarta Vendita .*

Garage (deposito) avente una consistenza catastale di mq. 269,00 + corte di pertinenza di mq. 735,00 e di cui mq. 423,00 edificabile come z.t.o. "B" , sito a Mazzarone (CT) in via Principe Umberto nn. 155-157 ed in Catasto Fabbricati rilevabile al foglio 309 part. 241 , posto a piano terra con soprastante area libera ; anno di costruzione 1973-75 ; in



discreto stato di conservazione ma necessita di lavori di completamento in quanto privo di rifiniture interne ed esterne; privo di vincoli; proprietà indivisa.

*l) Stimma del valore di ciascun immobile.*

Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto dei prezzi applicati nella compravendita di immobili in Mazzarone aventi caratteristiche similari e pubblicati dall'Agenzia del Territorio della banca dati delle quotazioni immobiliari.

Il valore di mercato che verrebbe applicato in valore assoluto, deve invece tenere conto della comune prassi tecnica, dove la valutazione di un immobile può essere ricondotta alla scomposizione analitica della serie di parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, di cui sono elencati:

parametro zonale ubicazionale: definito dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano, e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;

parametro zonale di utenza: definito dalla potenzialità della rete viabile (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (mercati, negozi, chiese, ecc.) e, infine, dalle utenze tecnologiche (reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, elettrificazione, telefonica, ecc.);

parametro zonale posizionale: definito dalla connotazione conferita all'immobile dall'insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione, aerazione, luminosità, soleggiamento, ecc.;

parametro costruttivo strutturale: relativo al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;



• parametro costruttivo di finitura : relativo alla identificazione di buone caratteristiche funzionali di natura non solo estetica , riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni , ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità di materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa ;

• parametro costruttivo impiantistico : relativo alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, riscaldamento, climatifico, di smaltimento acque) , nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente ;

• parametro funzionale : inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali terrazzi , giardini, cortili , parcheggi , ecc.;

• parametro urbanistico : inteso nel senso dell'osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile ;

• parametro di trasformazione : inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni , a seguito di modifiche distributive , con possibilità di nuovi ambienti ;

• parametro estetico-architettonico : inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni ( tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, colonne , architravi in pietra, carnicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte, ecc.) ;

La separata comparazione degli immobili con quelli definiti "ideali di riferimento" utilizzando i sopra elencati parametri (con applicazione incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento di situazioni migliorative o peggiorative rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento) , è risultanza delle valutazioni effettuate dal sottoscritto C.T.U.

La stima è stata eseguita secondo due metodi :

• stima sintetica ;



stima a capitalizzazione del reddito .

La misurazione della superficie commerciale avviene al lordo della superficie dei muri perimetrali e per metà di quelli di confine. Ad essa vengono applicati dei coefficienti che variano da "1,00" per l'Abitazione ; "0,50" per cantine, porticati, scale ; "0,30" per balconi , terrazze ed accessori in genere ; "0,10 per spazi accessori non edificati ,

I dati metrici si ricavano dagli allegati elaborati grafici . (cfr. All.09)

#### ♦ STIMA SINTETICA

➤ *Prima Vendita : Appartamento+Negoziò via Principe Umberto nn. 47,49,53 - Foglio 310 , part. 606 , sub. 2 e sub 1 .*

Premessa . Il vano negozio viene valutato al pari dell'appartamento, in quanto pur mantenendone la destinazione catastale eventualmente fruibile in futuro , ad oggi non si configura come locale negozio .

Piano terra : Appartamento mq. 68,00 x 1,00 = mq. 68,00

Negoziò mq. 21,40 x 1,00 = mq. 21,40

Scala mq. 10,60 x 0,50 = mq. 5,30

Terrazza mq. 35x 1/3 x 0,30 = mq. 3,50

Sommario in uno mq. 98,20

Costo Unitario di riferimento : € . 700 x mq ;

Costo Unitario di stima : € . 550 x mq .

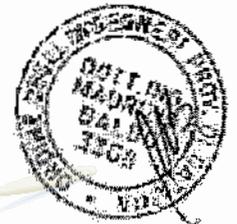
Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : 98,20 x 550,00 = € . 54.010,00

➤ *Seconda Vendita : Appartamento a piano primo in via Principe Umberto n. 51 - Foglio 310 , part. 606 , sub. 3 .*

Appartamento mq. 89,40 x 1,00 = mq. 89,40

Scala mq. 10,60 x 0,50 = mq. 5,30

Balconi mq. 11,76 x 0,30 = mq. 3,18



Terrazza      mq.  $35 \times 1/3 \times 0,30 =$  mq. 3,50

Sommario in uno      mq. 101,38

Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

Costo Unitario di stima      : €. 700 x mq .

Valore dell'immobile secondo la stima sintetica :      101,38 x 700,00 = €. 70.966,00

➤ *Terza Vendita : Appartamento a piano secondo in via Principe Umberto n. 51 -*

*Foglio 310 , part. 606 , sub. 4 .*

Appartamento mq. 89,40    x 1,00 = mq. 89,40

Scala              mq. 10,60    x 0,50 = mq. 5,30

Balconi          mq. 11,76    x 0,30 = mq. 3,18

Terrazza      mq.  $35 \times 1/3 \times 0,30 =$  mq. 3,50

Sommario in uno      mq. 101,38

Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

Costo Unitario di stima      : €. 680 x mq .

Valore dell'immobile secondo la stima sintetica :      101,38 x 680,00 = €. 68.938,40

➤ *Quarta Vendita : Garage-Deposito + corte di pertinenza in via Principe Umberto*

*nn. 155-157 - Foglio 309 , part. 241 .*

rimanendo restando quando espresso nei paragrafi precedenti in merito alle opere abusive che

sono state eseguite sul lotto di terra di pertinenza al deposito , si ottiene :

Area terra : Deposito                      mq. 294,44 x 1,00 = mq. 294,44

Area soprastante libera              mq. 294,44 x 0,30 = mq. 88,33

Area edificabile                      mq. 420,56 x 0,25 = mq. 105,14

Area non edificabile              mq. 315,00 x 0,10 = mq. 31,50

Sommario in uno              mq. 519,41

Costo Unitario di riferimento : €. 400 x mq ;



Costo Unitario di stima : € 360 x mq .

Valore dell'immobile secondo la stima sintetica : 519,41 x 360,00 = € 186.987,60.

♦ STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

➤ Prima Vendita : Appartamento + Negozio via Principe Umberto nn. 47,49,53 -

Foglio 310 , part. 606 , sub. 2 e sub 1 .

Canone di affitto mensile lordo		€ 240,00
Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€ 60,00
Reddito annuo netto	180,00x12 =	€ 2.160,00

Considerando un tasso di capitalizzazione medio del 3,8% si ottiene il valore

dell'immobile pari a : € 56.842,10

➤ Seconda Vendita : Appartamento a piano primo in via Principe Umberto n. 51 -

Foglio 310 , part. 606 , sub. 3 .

Canone di affitto mensile lordo		€ 240,00
Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€ 60,00
Reddito annuo netto	180,00x12 =	€ 2.160,00

Considerando un tasso di capitalizzazione medio del 3,8% si ottiene il valore

dell'immobile pari a : € 56.842,10

➤ Terza Vendita : Appartamento a piano secondo in via Principe Umberto n. 51 -

Foglio 310 , part. 606 , sub. 4 .

Canone di affitto mensile lordo		€ 220,00
Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€ 55,00
Reddito annuo netto	165,00x12 =	€ 1.980,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8% si ottiene il valore

dell'immobile pari a : € 52.105,26.



➤ **Quarta Vendita : Garage-Deposito + corte di pertinenza in via Principe Umberto**  
**nu. 155-157 - Foglio 309 , part. 241 .**

- Canone di affitto mensile lordo €. 750,00

- Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone €. 187,50

- Reddito annuo netto  $562,50 \times 12 =$  €. 6.750,00

- Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8% si ottiene il valore  
dell'immobile pari a : €. 177.631,58.

❖ **VALORE FINALE** - Facendo la media dei due valori ottenuti e per arrotondamento  
si ottiene rispettivamente :

A- **Prima Vendita: Appartamento P.T.+Negozio, via P. Umberto nn. 47-49-53 : €. 55.500,00**

B- **Seconda Vendita : Appartamento P.1 via Principe Umberto n. 51..... : €. 64.000,00**

C- **Terza Vendita : Appartamento P.2 via Principe Umberto n. 51..... : €. 60.500,00**

D- **Quarta Vendita : Garage-Deposito + corte via P. Umberto nn. 155-157: €. 182.300,00**

❖ **Costo dell'eventuale sanatoria edificio residenziale €. 2.000,00 (vedi punto h.1)**

❖ **Costo dell'eventuale sanatoria opere abusive adiacenti Deposito tra €. 12.000 ed €.  
15.000,00 (vedi punto h.2)**

**Piano di vendita**

Considerato che gli immobili descritti alle lettere A), B), C) e D) del paragrafo a) risultano già  
franzionati sia fisicamente che catastalmente , il piano di vendita diventa di semplice attuazione  
in quanto consente di potere vendere i quattro beni immobili anche a ditte diverse . Per  
quanto riguarda l'appartamento più negozio posti al piano terra dell'edificio residenziale (   
art. 310 part. 606 sub 1 e sub 2); si conferma quanto ampiamente sopra esposto, ribadendo  
la convenienza , secondo lo scrivente , di accorpate la vendita .

Si propone di procedere alla vendita separata dei vari lotti richiamati sotto le lettere A), B), C)

e D) , nulla impedendo la vendita in un unico lotto .

*a) Documentazione fotografica.*

È stato eseguito il rilievo fotografico interno di ogni singolo vano, ad eccezione di un locale al piano terra dell'edificio residenziale, di tutti gli immobili pignorati, riportando anche la vista d'insieme esterna. (cfr. AL 04)

*a) Quota di pertinenza del debitore.*

Non viene riscontrata nessuna difficoltà di vendita, in quanto le quote di pertinenza, ad esclusione della particella 606 sub I del foglio 310 che è proprietà esclusiva del marito, pur essendo indivise appartengono ad entrambi i debitori esecutati in ragione di 1/2 ciascuno.

*a) Accertamento soggetti IVA.*

I beni in oggetto non risultano soggetti al pagamento dell'IVA, e che gli stessi non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

*a) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento.*

Dall'esame dell'atto di pignoramento presente nei fascicoli non sono state riscontrate inesattezze rilevanti, ad eccezione della descrizione del primo bene immobile pignorato, indicato quale fabbricato ad uso negozio. Quest'ultimo, infatti, è sito in via P.pe Umberto al n. 47 (e non 47-49-51-53), ed è di proprietà esclusiva del marito debitore esecutato, e non in comproprietà con la moglie debitore esecutato.

\*\*\*\*\*

**9) CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta delle risultanze dei sopralluoghi, della disamina della documentazione in atti o acquisita e delle valutazioni effettuate, relativamente agli immobili siti a Mazzaroni (CT) in via P.pe Umberto nn. 47-49-51-53 e via P.pe Umberto nn. 155-157

Ne ha illustrato le caratteristiche geometriche e qualitative attraverso grafici e fotografie;



➤ Ha verificato e documentato la titolarità del bene in capo al debitore esecutato e rispetto alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizio ;

➤ Ha predisposto l'aggiornamento catastale di una unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio ;

➤ Ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento , così risulati :

1) *Prima Vendita : Appartamento + negozio , P.T., via P.pe Umberto n. 47-49-53 ed in C.F. censiti al foglio 310 part. 606 sub 2 e sub 1 :*

€ 55.500,00 (eurocinquantacinquemila500/00)

2) *Seconda Vendita : Appartamento P1 , via P.pe Umberto n. 51 ed in C.F. censito al foglio 310 part. 606 sub 3 :*

€ 64.000,00 (eurosessantaquattromila/00)

3) *Terza Vendita : Appartamento P2 , via P.pe Umberto n. 51 ed in C.F. censito al foglio 310 part. 606 sub 4 :*

€ 60.500,00 (eurosessantamila500/00)

4) *Quarta Vendita : Garage-Deposito + corte, via P.pe Umberto n. 153-157 ed in C.F. censito al foglio 309 part. 241 :*

€ 182.300,00 (eurocentottantaduemila300/00)

➤ ha quantificato l'eventuale costo della sanatoria edilizia ;

➤ ha accertato e riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e da cancellare con il decreto di trasferimento ;

➤ ha evidenziato alcune inesattezze riportate nell'atto di pignoramento .

Il consulente tecnico d'ufficio , grato per la fiducia accordatagli , ritiene, con la presente

relazione che si compone di n°. 29 pagine e n°. 13 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto

e rimane a disposizione della S.V.J. per qualsiasi chiarimento .

San Cono , li 03/09/2007

## ALLEGATI

1. Elenco sintetico delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene ;
  2. Certificato di Destinazione Urbanistica ;
  3. Stralcio del P.R.G.
  4. Documentazione fotografica ( n°. 16 tavole ) ;
  5. Visura catastale degli immobili ;
  6. Copia Denuncia di Variazione Catastale con ricevuta originale.
  7. Estratti di Mappa Catastale ( n°. 2 tavole ) ;
  8. Planimetrie catastali degli immobili ( n°. 5 tavole ) ;
  9. Pianta quotata stato di fatto degli immobili ( n°. 5 tavole ) ;
  10. Copie Licenze edilizie-edificio residenziale;
  11. Copia conforme atto di provenienza di parte dell'edificio residenziale ;
  12. Verbali di sopralluogo ;
  13. Copie ricevute spese sostenute documentabili ;
- Generalità complete del debitore esecutato .

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Dott. Ing. Maurizio Balbo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
SEZIONE ESECUZIONI



PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 87/2006

contro



1° Verbale di sopralluogo della C.T.U.

L'anno duemilasette il giorno 08 del mese di maggio,  
Il sottoscritto Ing. Maurizio Balbo, quale C.T.U. nominato nella proc. Esec. N. 87/2006, in  
conformità a quanto stabilito dal Giudice nell'udienza del 03/04/2007, mi sono recato presso gli  
immobili oggetto della procedura, siti nel comune di Mazzarrone (CT) in via Principe Umberto nn.  
41-54 e nn. 155-157. Avendo avvisato le parti con raccomandata con ricevuta di ritorno  
spedita il 28/04/2007, alle ore 9,30 il C.T.U. dichiara aperte le operazioni peritali.

Sono presenti i sigg :

\_\_\_\_\_, FIGLIO DEL SIG \_\_\_\_\_ è  
QUESTI DOMI ASSENTI - ING. MAURIZIO BALBO C.T.U. NON È STATO POSSIBILE  
ARRIVERE AI LOCALI IN VIA UMBERTO 41-54.

Il C.T.U. dopo avere eseguito il rilievo metrico e fotografico degli immobili, legge il presente  
verbale ai convenuti che dichiarano quanto segue :

X sig dichiara di essere presente e consapevole dell'esito del sopralluogo  
e di non contestare tutti i dati procedenti ai locali di C.T.U. dopo aver eseguito il foto  
dell'intero degli immobili, dichiara anch'esso l'esito del sopralluogo, da essere esaminato  
il C.T.U. chiude il presente verbale alle ore 11,35 il momento del presente

Firma dei convenuti



2° VERBALE

Le operazioni peritali dell'08/05/2007 continuano presso l'Ufficio Tecnico del  
Comune di Mazzarrone, dove essere interloquuto con il responsabile U.T.C. ING. ATILIO  
è stata richiesta consegna di un certificato di destinazione urbanistica  
degli immobili in oggetto, e di copie documenti attestanti la presenza

edilizia degli stessi. Le operazioni si concludono alle ore 13,00

Il C.T.U.  
fusillo



3° VERBALE

L'incarico di cui lo stesso, il giorno 27 del mese di Maggio.  
Il sottoscritto Sig. Felice Fusillo, C.T.U., si è recato presso i luoghi dei  
beni pignorati. Alle presenze del sig. [nome], figlio del sig. [nome]  
e della sig.ra [nome], ha eseguito il rilievo  
fotografico e metrico dei beni in oggetto. Le operazioni finali sono  
iniziate alle ore 9,30 e si concludono alle ore 12,30.  
Il tutto è riassunto in un sommario.

- C.T.U.: fusillo

4° VERBALE

Le operazioni finali del 24/05/2007 sono state compiute presso l'ufficio tecnico  
del Comune di MARAZZANO, per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica  
richiesto in data 08/05/2007, e per visionare e rilasciare copie degli atti concernenti  
le pratiche edilizie degli immobili oggetto dello C.T.U.

fusillo



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
SEZIONE ESECUZIONI

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

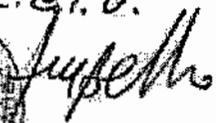
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N°. 87/2006

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

5° VERBALE CONCLUSIVO

operazioni per tali pendenti ed accertare la regolarità urbanistico-edilizia del locale deposito ubicato e denominato in via P. de Umberto n° 155-157, posto assaiante presso l'U.T.P. del Comune di Caltagirone, in quanto l'epoca di costruzione di detto immobile risale al periodo in cui il territorio di Caltagirone appartenne al comune di Caltagirone. Pertanto in data 18/7/07 mi sono recato presso l'ufficio competente dove alla presenza dell'addetto, ingegner Scimbone, abbiamo consultato i registri relativi ai verbali delle Commissioni Edilizie dell'epoca. Una volta reperito il n° di pratica inerente l'immobile in oggetto, ho maltratto istante per poter consultare la pratica depositata in archivio e quindi richiederne copie.

Dopo numerose telefonate ed dopo essere recato per ben 4 volte presso il detto ufficio competente (ufficio protocollo) dell'U.T.P. di Caltagirone, alla data del 28 agosto 2007, la pratica edilizia richiesta manufattura stata portata in ufficio per la consultazione. Pertanto il sottoscritto C.T.U. avendo sufficienti dati di riferimento in merito alle regolarità edilizie di realizzazione del locale deposito - garage di proprietà del sig. <sup>n</sup> e <sup>e</sup> dichiara conclusa le operazioni peritali.

Il C.T.U.  
  


ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Maurizio Balbo  
INGEGNERE

92040 San Costo (CT) - Via V. Emanuela n. 15

Tel. Fax 0973 970451 - Cell. 393 7227904 - E-mail balboingegneremaurizio@libero.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**"SUPPLETIVA"**

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 87/2006

contro

GIUDICE ISTRUTTORE : Dott.ssa Rossana Taverna

#### INDICE

Pag

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1) Premessa                  | 1 |
| 2) Risposte ai quesiti       | 2 |
| a) Quantificazione dei costi | 2 |
| b) Verifica urbanistica      | 4 |

#### ALLEGATI

- |                                     |
|-------------------------------------|
| .01 - Planimetria locali abusivi    |
| .02 - Copia progetto soprelevazione |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENTE TECNICO : Dott. Ing. Maurizio Balbo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Rossana Taverna,

il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Balbo, libero professionista con studio a San Cono (CT) in

via V.Emanuele n. 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n.

3308 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, in ottemperanza all'incarico

suppletivo conferitomi nella Procedura Esecutiva n° 87/06 promossa dalla "

ora \_\_\_\_\_, nei confronti dei

"debitori esecutati 1+1 (coniugi) ", ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le

risultanze \_\_\_\_\_

—II—

### 1) PREMessa

Con ordinanza del 27/03/2007, il sottoscritto è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/06 promossa dalla "

Con successivo verbale di conferimento di incarico del 06/04/2007, si ponevano i quesiti di rito a cui il C.T.U. ha risposto con la Relazione di Perizia depositata in data 5 settembre 2007;

All'udienza del 04/11/2009 la S.V.I. conferiva l'incarico suppletivo al componente C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) Quantifichi in via sommaria i costi della demolizione del locale abusivo indicato a pag. 12 della relazione, onde verificare l'eventuale maggiore economicità di tale soluzione rispetto a quella della sanatoria;
- b) Verifichi, sulla scorta delle osservazioni contenute nella relazione notarile, la regolarità urbanistica ed edilizia delle sopraelevazioni compiute sull'immobile di via Principe

Umberto nn. 47-49-51-53 ed in catasto al foglio 310 particella 606 sub. 3-4.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Nel conferirmi quanto sopra riportato, la S.V.L. assegnava al sottoscritto il termine di 60 giorni per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e rinviava per la prosecuzione all'udienza del 17/02/2010.

\*\*\*\*\*

## 2) RISPOSTE AI QUESITI

*Premessa.*

Si intende qui riportato per intero il contenuto della Relazione di Perizia già agli atti, essendo la presente integrativa alla stessa. Si evidenzia nel contempo, che le considerazioni e le stime relative ai costi di sanatoria erano riferite al 2007 e quindi eventualmente da rivalutare.

### a) *Quantificazione sommaria dei costi di demolizione.*

*Descrizione delle opere abusive* - Corpo di fabbrica adiacente al deposito preesistente, adibito a ricovero di attrezzi e macchinari. L'opera abusiva consiste, in ordine successivo rispetto al deposito, in un corpo principale di mq. 219,06, di un vano ripostiglio di mq. 10,53 ed una tettoia aperta dai lati di mq. 11,70. Il locale principale risulta chiuso con muri in blocchi di tufo misti a blocchi in laterizio, a sostegno, attraverso l'ausilio di elementi in ferro sia orizzontali che verticali, di una termocopertura autoportante. I locali erano allo stato rustico, con le pareti prive di intonaco e senza pavimentazione.

*Calcolo sommario dei costi* - Al fine di quantificare i costi inerenti la demolizione del locale abusivamente realizzato, ci riferiamo alle voci contenute nel *Prezzario Regionale per i Lavori Pubblici 2009*, normalmente superiori ai prezzi correnti di mercato.

Considerata la natura della copertura, costituita da pannelli inquadernati, è paragonabile ad un controsoffitto di Escile rimozione.

Facendo riferimento alla planimetria dei locali allegata, si ottiene:

= **Voce Prezz. 1.3.2** . Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito urbano, compreso trasporto a rifiuto dei materiali di risulta entro i 5 km : ..... 9,20 €/mq

I dati dell'edificio sono i seguenti:

Superficie :  $219,06 + 10,53 = 229,59$  mq

Altezza :  $(4,80 + 3,50) / 2 = 4,15$  ml

Volume :  $229,59 \times 4,15 = 952,80$  mc segue

Importo :  $952,80 \times 9,20 = \text{€ } 8.765,76$

= **Voce Prezz. 21.1.18** . Rimozione di controsoffitto di qualunque natura e forma, esclusa la normale orditura di sostegno, compreso il carico del materiale di risulta: ..... 3,93 €/mq

Superficie :  $219,06 + 10,53 + 11,70 = 241,29$  mq segue

Importo :  $241,29 \times 3,93 = \text{€ } 948,26$

= **V.P. 21.1.19** . Rimozione di orditura di qualsiasi materiale a sostegno di controsoffitti, compreso il carico del materiale di risulta: ..... 4,32 €/mq

Superficie :  $219,06 + 10,53 + 11,70 = 241,29$  mq segue

Importo :  $241,29 \times 4,32 = \text{€ } 1.042,37$

**Totale costi di demolizione € 10.756,39**

Considerando ancora che quasi tutti gli elementi che formano la copertura (pannelli isolanti ed elementi in ferro scatolare) possono essere recuperati e reimpiegati, è possibile attribuirgli un valore unitario dei costi recuperabili, pari ad 10,00 €/mq.

Superficie copertura :  $219,06 + 10,53 + 11,70 = 241,29$  mq segue

a detrarre  $241,29 \times 10,00 = \text{€ } 2.412,90$

**Costi complessivi inerenti la demolizione al netto delle somme recuperabili € 8.343,49**

Per quanto esposto, il sottoscritto ritiene che l'intervento di demolizione delle opere abusive, risulti essere la soluzione più economica rispetto ad una eventuale sanatoria edilizia (vedi nota a pag. 10 della Relazione in atti). Nel merito, occorre precisare che pur essendo ancora



possibile la sanatoria dal punto di vista urbanistico, lo sarebbe molto meno dal punto di vista  
strutturale, tenuto conto che le opere eseguite non sono conformi alle nuove Norme Tecniche  
sulle Costruzioni (D.M. 14/01/2008) entrate in vigore nel mese di luglio 2009.

In aggiunta, ritengo più opportuno per il futuro, l'eventuale predisposizione di un progetto di  
nuova costruzione, compatibile con la destinazione urbanistica prevista dal P.R.G. vigente  
nel territorio e a salvaguardia della pubblica incolumità.

**b) Verifica regolarità urbanistica dell'edificio residenziale.**

L'edificio è costituito da un piano terra , primo e secondo , più tetto di copertura con  
sottotetto e terrazza.

E' verificata la Regolarità Urbanistica ed Edilizia delle sopraelevazioni compiute  
sull'immobile di via Principe Umberto nn. 47-49-51-53 ed in Catasto al foglio 310 p.lla 606  
sub 3-4, confermando quanto già illustrato alle pagg. 14 e 17 della Relazione depositata agli  
atti, che qui si intende riportata. E' stato accertato quanto posto in evidenza nella relazione  
ex art. 567 redatta dal Notaio Daniela Corsaro per conto del Creditore Procedente ed inserita  
nei fascicoli .

Il fabbricato è stato edificato con regolare Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili  
rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 03/11/1975 , n°370 , mentre con  
successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 del 26/06/1984 rilasciata dal Sindaco  
del Comune di Mazzarone , è stato approvato il progetto di modifica ed ampliamento .

Si allegano fotocopie del progetto contenuto nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634  
del 26/06/1984 , rilasciata dal Comune di Mazzarone.

\*\*\*\*\*

Il consulente tecnico d'ufficio , grato per la fiducia accordatagli , ritiene, con la presente  
relazione suppletiva che si compone di n°. 5 pagine e n°. 6 fogli allegati, di avere assolto  
l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento.

San. Coop. n. 12/11/2009



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Maurizio Balbo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 