

**ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI**

**CALTAGIRONE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 63/1986, promossa dalla:**

**CASSA RURALE PALICORUM**

CONTRO

**“DEBITORI ESECUTATI”**

**2° SUPPLEMENTO DI C.T.U.**

**OGGETTO :** REDAZIONE DI PRATICHE CATASTALI RELATIVE A:

- 1) ACCATASTAMENTO AL N.C.E.U. DEL FABBRICATO RURALE DI CUI AL LOTTO N°5 SITO IN C/DA TREFONTANE A PALAGONIA E RELATIVA VOLTURA CATASTALE.
- 2) VARIAZIONE CATASTALE RIGUARDANTE LA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI AL PIANO TERRA DI CUI AL LOTTO N°1, UBICATE FRA LA VIA G. GARIBALDI N.RI 143-145 E LA VIA STRETTO A PALAGONIA.

**LAVORO INTEGRATIVO SVOLTO DAL C.T.U.**

- 3) REVISIONE DELLA STIMA DI ALCUNE UNITÀ IMMOBILIARI DI CUI AL PUNTO N°2, IN CONSIDERAZIONE DEL FATTO CHE LA SITUAZIONE DEI LUOGHI DI ALCUNI DEI PREDETTI IMMOBILI, È VARIATA RISPETTO A QUELLA ACCERTATA NELLA PRIMA C.T.U. REDATTA DALLO SCRIVENTE.

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, già nominato C.T.U. nella procedura esecutiva indicata sopra, ha ricevuto l’incarico così testualmente riportato nel verbale di udienza del 24/02/2009:

- 1) *provvedere alla regolarizzazione catastale del lotto n°1 descritta nella relazione del 10/05/07;*
- 2) *provvedere all'accatastamento del fabbricato esistente sul lotto n°5, alle rettifiche delle relative planimetrie, alla volture delle porzioni spettanti alla debitrice eseguita ed ai proprietari del settore adiacente.*

Accettato l'incarico relativo al supplemento di C.T.U. per la redazione delle pratiche catastali, eseguiti i necessari accertamenti, in occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, nonché acquisita nuova documentazione, facendo ricerche presso i pubblici Uffici, dopo avere espletato le pratiche catastali, oggetto della presente C.T.U., ed aver aggiornato in parte la precedente C.T.U., può riferire con la seguente relazione.

### **PREMESSA**

Preliminarmente il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, fa rilevare che, in occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, oltre a svolgere le ordinarie operazioni tecnico-catastali, (rilevamenti) ha constatato che nell'immobile di via G. Garibaldi, nelle unità immobiliari all'epoca accertate come in totale stato di abbandono ed in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, oggi vi è un asilo privato, funzionante ed oggetto di manutenzione ordinaria eseguita dai conduttori dell'asilo. Di tale situazione si dirà meglio nel seguito della presente C.T.U., giustificando il terzo punto di cui in oggetto che non era parte integrante del mandato del G.E., ma che lo scrivente ha ritenuto doveroso espletare al fine di consegnare la presente consulenza completa e non essere

successivamente richiamato per una ulteriore C.T.U. con perdita di tempo per la procedura già piuttosto vecchia.

### **PRATICHE CATASTALI ESPLETATE**

Per poter regolarizzare le situazioni catastali di cui ai lotti n° 1 e n°5, così come richiesto dal G.E., si sono dovute espletare le seguenti pratiche dettagliatamente descritte:

#### **1) PRATICA RELATIVA ALL'ACCATASTAMENTO AL N.C.E.U. DEL FABBRICATO RURALE (LOTTO N°5) SITO IN C/DA TREFONTANE A PALAGONIA E RELATIVE DOMANDE DI VOLTURE.**

##### PRATICA AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Si è proceduto alla redazione della regolarizzazione della sagoma del fabbricato sito c/da Trefontane a Palagonia (aggiornamento cartografico), facendo riferimento alla nuova normativa catastale (procedura trattata con il software catastale Pregeo 9.00).

A tale scopo, trattandosi di una regolarizzazione della sagoma riportata in mappa, la cui superficie in ampliamento è inferiore al 50% di quella originaria rappresentata in mappa, si è redatto l'atto di aggiornamento con la procedura di "modesta entità", che non prevede l'appoggio del rilievo topografico ai punti fiduciali per come stabilisce la vigente normativa (Circolare n°2/88 e ss.mm.ii).

Il rilievo topografico è stato redatto dallo scrivente utilizzando una specifica strumentazione, cioè un distanziometro elettronico, nello specifico una stazione totale TRIMBLE S6.

I dati scaturiti dal rilievo topografico nonché provenienti dal registratore

dati della strumentazione topografica, sono stati debitamente elaborati con apposito software tecnico catastale (Pregeo 9.00) e successivamente presentati all'Agenzia del Territorio di Catania.

Per questa pratica, successivamente alle operazioni di campagna ed alle elaborazioni eseguite in ufficio, si elencano le procedure tecniche svolte:

1. richiesta all'Agenzia del Territorio di Catania dello estratto di mappa digitale e cartaceo per aggiornamento cartografico della zona interessata (doc.16);
2. redazione del libretto delle misure nel formato Pregeo 9.00 (procedura di modesta entità), relazione tecnica, modello censuario e aggiornamento dello stralcio di mappa (doc.17);
3. predisposizione degli atti di aggiornamento per la presentazione in Ufficio (procedura redatta obbligatoriamente in formato elettronico dal 01/01/2007) per come disposto dalla vigente normativa (doc.17);
4. redazione dello schema di rilievo topografico e dello sviluppo dell'oggetto del rilievo (doc.17).

Il tutto è stato approvato e riconosciuto conforme in data 14/07/2009 dall'Agenzia del Territorio di Catania, la quale ne ha rilasciato la relativa ricevuta che si allega alla presente in copia (doc.18).

Successivamente è stato richiesto uno stralcio di mappa che visualizza la variazione di sagoma del fabbricato (doc.23).

#### PRATICA AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

Per come già detto nella precedente C.T.U. il fabbricato e la relativa corte di pertinenza, di fatto e di diritto, è costituito da due unità immobiliari, una appartenente alla debitrice esecutata ed una ad altra ditta non oggetto di

esecuzione. Con la pratica catastale al N.C.E.U. è stato possibile generare le due unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato e successivamente volturarle ai rispettivi proprietari.

Per la procedura informatizzata DOCFA si è svolto il seguente lavoro:

1. compilazione del Mod. D1 relativo allo accertamento della proprietà urbana;
2. compilazione dei modelli relativi alle consistenze strutturali e di rifinitura dell'unità immobiliare oggetto di accatastamento:  
Modello 1/NB parte I ;  
Modelli 1/NB parte II ;
3. formazione ed acquisizione delle planimetrie (planimetria dell'abitazione di proprietà della debitrice eseguita e planimetria dell'unità collabente <vedi elaborato planimetrico>, di proprietà di altra ditta) nel formato e con le caratteristiche richieste dalla vigente normativa;
4. formazione ed acquisizione dell'elaborato planimetrico e compilazione dell'elenco dei subalterni;

il tutto per come riportato nel doc.19.

A conclusione, a seguito della presentazione della pratica catastale al N.C.E.U., presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la stessa ha rilasciato ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano avvenuta in data 30/07/2009 (doc.20).

#### VOLTURA DELLE INTESTAZIONI CATASTALI

Contestualmente alla redazione della pratica al N.C.E.U., si è proceduto alle rispettive intestazioni delle unità immobiliari costituite mediante

l'introduzione dei dati dell'atto di divisione del 26/07/1969, rep.38147, rogato Notaio Ponte Ercole di Catania (doc.19).

Successivamente sono state richieste le visure catastali relative alle nuove unità immobiliari costituite, identificate dalle particelle 484/1 (doc.21, di proprietà della debitrice esecutata) e 484/2 (doc.22, di proprietà di altra ditta non esecutata).

**2) PRATICA RELATIVA ALLA VARIAZIONE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE AL PIANO TERRA NEL FABBRICATO SITO A PALAGONIA IN VIA G. GARIBALDI N.RI 143-145 (LOTTO N°1).**

RETTIFICHE PRELIMINARI AL N.C.T. E AL N.C.E.U.

Prima di redigere le variazioni catastali necessarie per permettere le vendite all'asta relativamente agli immobili di cui al punto 2, preliminarmente si sono dovute allineare numerose situazioni errate sia nello stralcio di mappa sia ai dati censuari; in particolare si è dovuto rettificare la rappresentazione in mappa della particella che identifica l'intero immobile sito in via G. Garibaldi (nel quale vi sono ubicate anche unità immobiliari di altre ditte). Nei doc.2 e 3 (doc.15 e 15/A della precedente C.T.U.), è rappresentata la situazione cartografica dell'immobile prima dell'intervento dello scrivente, nel doc.1 (doc.12 della precedente C.T.U.) è riportata la situazione censuaria delle unità immobiliari del debitore esecutato, prima delle rettifiche richieste dallo scrivente.

A seguito del ricorso presentato il 03/03/2009 presso l'Agenzia del Territorio, l'Ufficio, nella persona dell'arch. Coniglio, ha provveduto ad

aggiornare l'estratto di mappa terreni, sulla scorta della mappa urbana (doc.2) nonché ad accorpare le particelle 526 e 527, dalla quale fusione è scaturita la particella 2567 (vedi doc.4); contestualmente, ai dati censuari, tutte le particelle facenti capo alle originarie particelle 526 e 527, sono state variate in particella 2567 con i relativi subalterni corrispondenti (doc.6), assegnati dal tecnico catastale, pertanto, bonificata la banca dati catastale, cartografica e censuaria, si è potuti iniziare il lavoro riguardante la redazione delle pratiche catastali.

#### CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VARIAZIONE CATASTALE.

In occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, lo scrivente, per come già detto, è venuto a conoscenza che nell'immobile di via Garibaldi, le unità immobiliari con ingresso dal civ.143 (trovate in totale stato di abbandono ed in pessime condizioni in occasione degli accertamenti della prima C.T.U.), quindi escluso il ristorante-pizzeria rimasto immutato, sono state affittate a terzi e trasformate in asilo privato; per cui alla luce dei quanto scritto nella precedente C.T.U. e del mandato ricevuto, lo scrivente preso atto della situazione (migliorativa per gli immobili per l'incremento valore) ha ritenuto necessario apportare delle variazioni al progetto di divisione previsto per tale immobile. Dettagliatamente si può riferire che mentre nella precedente C.T.U. tutto il piano terra era stato accorpato in un unico lotto, di conseguenza con la denuncia di variazione, si doveva provvedere a fondere le originarie particelle 526/9 e 527 (poi variate in 2567/9 e 2567/12); a seguito del recente accertamento della situazione dei luoghi, lo scrivente si è convinto che ai fini della vendita all'asta, sarebbe più conveniente creare una unità immobiliare per il solo ristorante pizzeria

ed una unità immobiliare per il piccolo ufficio residuo, che sui luoghi identifica la segreteria e la reception dell'asilo privato. Infatti nel costituire le due unità immobiliari si è tenuto conto della situazione oggettiva di esse e delle reali possibilità di vendita all'asta delle singole unità immobiliari o di un gruppo di esse.

Si rimanda ai paragrafi successivi per le descrizioni dettagliate in merito alle migliorie apportate nell'edificio ed alla revisione di stima delle unità immobiliari ristrutturate e variate nella destinazione da originarie abitazioni ad asilo privato.

#### PRATICA AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

Avendo preliminarmente redatto le rettifiche catastali di cui al precedente paragrafo, è stato possibile concretizzare il progetto di divisione delle unità immobiliari al piano terra, al fine di creare dei lotti liberamente ed autonomamente vendibili.

Per la procedura informatizzata DOCFA si è svolto il seguente lavoro:

1. compilazione del Mod. D1 relativo allo accertamento della proprietà urbana;
2. compilazione dei modelli relativi alle consistenze strutturali e di rifinitura dell'unità immobiliare oggetto di variazione:  
Modello 1/NB parte I per l'intero edificio;  
Modelli 1/NB parte II per ciascuna delle unità immobiliari scaturite;
3. formazione ed acquisizione delle planimetrie (planimetria del ristorante pizzeria, planimetria della porzione di asilo ubicata al piano terra) nel formato e con le caratteristiche richieste dalla vigente normativa;

il tutto per come riportato nel doc.7.



A conclusione, a seguito della presentazione della pratica catastale al N.C.E.U., presso l’Agenzia del Territorio di Catania, la stessa ha rilasciato ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano avvenuta in data 31/08/2009 (doc.8).

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

La suddetta variazione, è stata redatta al fine di identificare con relative particelle ben definite le singole unità immobiliari, indipendentemente dalla loro destinazione, infatti per le due unità immobiliari ubicate al 1° e 2° piano (particelle 2567/10 e 2567/11, censite come abitazioni) nonostante siano state variate di fatto da abitazione ad asilo privato, per come si dirà meglio nel seguito della presente relazione, non si è ritenuto di procedere al cambio di destinazione d’uso o addirittura alla fusione delle unità immobiliari che costituiscono l’intero asilo, in quanto esse possono essere vendute singolarmente, sia come abitazioni sia come asilo o uffici, considerato che di fatto non sono state apportate variazioni significative che possano limitare l’utilizzo delle unità immobiliari.

### **DESCRIZIONE E REVISIONE DELLA STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI UBICATE NELL’IMMOBILE IN VIA G. GARIBALDI N.RI 143-145 A PALAGONIA.**

Per come già accennato nel precedente capitolo la situazione dei luoghi delle unità immobiliari ubicate nell’edificio sito in via Garibaldi a Palagonia, è variata, per come accertato nel sopralluogo dell’11/07/2009.

Infatti le unità immobiliari con ingresso dal civico 143 all’epoca della prima C.T.U. erano all’interno in totale stato di abbandono ed in pessime

condizioni di manutenzione e conservazione, di conseguenza sia la stima sia la divisione in lotti fu condizionata da quella situazione per la quale il C.T.U. costituì dei lotti e formulò dei valori di stima.

Tenuto conto che:

- allo stato attuale la piccola unità immobiliare al piano terra e le due unità immobiliari al primo e secondo piano, tutte con ingresso dal civ.143 sono state interamente trasformate in asilo privato (doc.11 e 12);
- le predette unità immobiliari sono state concesse in locazione terzi (vedi doc.10), attuali gestori dell'asilo privato;
- dal ristorante-pizzeria, tav.1-Lotto 1 (originarie particelle 526/9 e 527) è stato frazionato il piccolo settore di unità immobiliare (tav.2-Lotto 1/A), con ingresso autonomo dalla via Garibaldi n°143, adiacente al ristorante-pizzeria e non direttamente comunicante con esso;
- la situazione dei luoghi e quella economica è certamente cambiata, per i lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nell'immobile;

si procederà alla formazione di un ulteriore lotto autonomo, cioè l'originaria piccola abitazione al piano terra, facente parte nella precedente C.T.U., del lotto n°1.

Premesso quanto scritto nel precedente capitolo, e quindi tenendo conto della situazione catastale aggiornata dallo scrivente, nel presente capitolo si procederà alla descrizione delle unità immobiliari oggetto di manutenzione ordinaria e trasformate in asilo privato.

Alla luce delle considerazioni del C.T.U., della conseguente denuncia di

variazione catastale, eseguita in funzione della divisione in lotti revisionata dal C.T.U., al fine di non stravolgere la formazione dei lotti della precedente C.T.U. si elencano i lotti integrativi e quelli variati nella consistenza e nella valutazione a seguito della presente perizia:

Lotto n°1 : ristorante – pizzeria (tav.1)

Oggi censito al N.C.E.U. al foglio 22 particella 2567 sub 14; non fa più parte del presente lotto la porzione di unità immobiliare al piano terra originariamente accorpato al ristorante-pizzeria nella precedente relazione di C.T.U., per tale motivo questo lotto sarà oggetto di revisione della stima;

Lotto n°1/A : ufficio al piano terra (tav.2)

Oggi censito al N.C.E.U. al foglio 22 particella 2567 sub 15; questa unità immobiliare è stata sottratta dall'originaria consistenza del lotto n°1 di cui alla precedente C.T.U.;

Lotto n°2 : abitazione al 1° e 2° piano (tav.4)

Oggi censita al N.C.E.U. al foglio 22 particella 2567/11, di fatto ristrutturata e trasformata in asilo privato, per tale motivo questo lotto sarà oggetto di revisione della stima;

Lotto n°3 : abitazione al 1° piano (tav.3)

Oggi censita al N.C.E.U. al foglio 22 particella 2567/10, di fatto ristrutturata e trasformata in asilo privato, per tale motivo questo lotto sarà oggetto di revisione della stima;

## **DESCRIZIONE E STIMA**

**LOTTO N°1** – locale al piano terra composto dal ristorante-pizzeria concesso in locazione ed uso ai gestori del locale.

In particolare questo lotto è composto dalla particella 2567/14 del foglio 22 di Palagonia, (tav.1).

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°6 a n°10), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.1).

In occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione del ristorante pizzeria, accertando che nulla è cambiato rispetto a quanto rilevato nella precedente C.T.U. Per completezza della presente si ripropone la descrizione aggiornata alla luce dei lavori svolti dal C.T.U..

Il ristorante - pizzeria, risulta concesso in affitto a terzi per come da contratto di locazione del 01/01/2007 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 10/01/2007 al n°441/3, allegato nella precedente C.T.U.

Il conduttore della pizzeria ha provveduto a ripulire ed ammodernare il locale per adattarlo ad attività commerciale. Per come riferito dal conduttore, in occasione del sopralluogo (nella precedente C.T.U.) e con riferimento ai documenti prodotti dallo stesso, in merito alla situazione urbanistica del locale concesso in affitto, esso ha ottenuto l'autorizzazione edilizia comunale per il cambio di destinazione d'uso da civile abitazione e garage a ristorante-pizzeria (doc.14), le predette variazioni, compreso il frazionamento e fusione di unità immobiliari, queste ultime non menzionate nell'autorizzazione edilizia (doc.14) sono state regolarizzate al

N.C.E.U. dallo scrivente mediante la presentazione della denuncia di variazione catastale redatta dallo scrivente (doc.7). Per il predetto ristorante – pizzeria è stata rilasciata anche l'autorizzazione sanitaria (doc.13).

Questo ristorante - pizzeria è composto da un vano d'ingresso o vano forno, una piccola sala ottenuta dalla fusione di due vani, servizi igienici per il pubblico, piuttosto angusti, un ripostiglio, una cucina e i servizi igienici per il personale anch'essi piuttosto angusti, tutto filtrato da disimpegni.

Tutto il locale ha pavimenti in ceramica, eccetto per la sala pizzeria che ha pavimento in marmo, le pareti e i soffitti tinteggiati, eccetto le pareti della sala pizzeria che risultano essere a stucco veneziano, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, la porta d'ingresso alla pizzeria è in ferro e vetri, tutto di recente fattura ed in un mediocre stato di conservazione. Nei w.c. vi sono installati water e lavabi e le pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di recente realizzazione e in scadente stato di conservazione.

Il settore adibito a pizzeria è dotato di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia e funzionanti per come riferito dai conduttori.

Nel retro dell'edificio per tutta la lunghezza del retrospetto, vi è un cortile chiuso con ingresso dalla via Stretto (lato destro dell'edificio), questo cortile (foto n°4 e 5), attualmente è utilizzato come un accessorio indiretto della pizzeria e quindi del lotto n°1.

Nota del C.T.U. in merito al predetto cortile

*A seguito di ricerche catastali, lo scrivente ha rilevato la seguente*

*situazione nella planimetria catastale doc.18 allegato nella precedente C.T.U.; nel retro dell'edificio vi è rappresentata una intercapedine di larghezza ml 1,00 circa, mentre il cortile recintato con muratura in blocchi di tufo è ben più largo di 1 ml (tav.1); a seguito delle rettifiche catastali redatte dallo scrivente si è regolarizzata la situazione nella mappa terreni, nella quale la particella 2567 (che identifica l'intero edificio), nel retro presenta una piccola striscia di corte che identifica l'intercapedine di cui alla originaria planimetria della particella 526, quindi per il cortile, oltre l'area dell'intercapedine, non si è potuta dimostrare la proprietà, indipendentemente dal fatto che esso risulta di fatto di pertinenza dell'unità immobiliare a piano terra da tempo immemorabile per come riferito dal conduttore della pizzeria. In considerazione di quanto detto il cortile non potrà essere trasferito di diritto con la vendita all'asta delle unità immobiliari interessate.*

I dati metrici del lotto n°1 sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.1):
  - locale commerciale (pizzeria) : mq 124,90
- superfici non residenziali :
  - cortile retrostante l'edificio : mq 51,45
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.1)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.1).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto del fattore negativo relativo alla tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed

esterna dell'edificio, nonché dell'ubicazione periferica dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima ad €500,00 il locale commerciale compreso il possesso di fatto del cortile retrostante, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

- locale commerciale (pizzeria) : mq 124,90 che si arrotonda a mq 125,00

- cortile retrostante l'edificio : mq 51,45 che si arrotonda a mq 51,00

$\text{mq } 125,00 \times \text{€}500,00 = \text{€}62.500,00$

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°1** è pari ad **€62.500,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

**LOTTO N°1/A** – asilo privato al piano terra .

In particolare questo lotto è composto dalla particella 2567/15 del foglio 22 di Palagonia (tav.2).

Per come già detto questa unità immobiliare risulta concessa in locazione a terzi giusto contratto di locazione allegato alla presente (doc.10)

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°10 a n°11), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.2).

In occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi, .

Questo settore di abitazione è composto da un ingresso, due vani, un ripostiglio e un w.c.; ha pavimenti del tipo in cemento colorato, pareti e soffitti recentemente tinteggiati, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, tutto tinteggiato di recente a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nell'unità immobiliare. Nel w.c. vi sono installati un water e un lavabo, pavimenti e pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di modesta qualità.

Il settore di abitazione è munito di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia oggi funzionanti ed allacciati alle pubbliche erogazioni. Questa unità immobiliare insieme al lotto n°2 e n°3, costituiscono allo stato attuale un unico asilo privato.

I dati metrici del lotto n°1/A sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.2):
  - asilo privato : mq 57,88
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.2)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.2).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dai conduttori, che di conseguenza hanno fatto aumentare il valore commerciale dell'unità immobiliare. Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima



ad €400,00 al mq l'unità immobiliare ristrutturata, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

- asilo privato: mq 57,88 che si arrotonda a mq 58,00

mq 58,00 x €400,00 = €23.200,00

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°1/A** è pari ad **€23.200,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

**LOTTO N°2** – asilo privato al 1° piano composto da un ingresso, cinque vani, un bagno, due corridoi e una veranda coperta, al 2° piano vi sono: un locale di sgombero, un lavatoio e una terrazza.

In particolare questo lotto è identificato dalla particella 2567/11 del foglio 22 di Palagonia (tav.4).

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°13 a n°22), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.4).

In occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'abitazione al piano 1° e 2°, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi, per come già detto oggi risulta trasformato in asilo privato.

Ha pavimenti in parte in ceramica ed in parte in scaglietta di marmo, pareti e soffitti tinteggiati, i soffitti sono quasi tutti a volte in canne e gesso, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in

legno vetri e ante, tutto tinteggiato e ripulito di recente a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dai conduttori dell'asilo. Il bagno, ristrutturato, è stato adattato a servizio igienico per i bambini dell'asilo (foto n°17 e 18).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia, funzionanti ed allacciati alle pubbliche erogazioni.

Per quanto riguarda i vani al 2° piano anch'essi sono stati ripuliti a seguito della manutenzione ordinaria (foto da n°19 a n°21) mentre la terrazza è rimasta come prima, senza pavimento, solo con la guaina impermealizzante (foto n°22).

I dati metrici del lotto n°2 sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.4):

- asilo al 1° piano : mq 113,21

- locali al 2° piano : mq 28,00

Totale mq 141,21

- superfici non residenziali :

- veranda al 1° piano : mq 11,37

- ballatoi 1° p. : mq 3,10 + mq 1,53 = mq 4,63

- terrazza al 2° piano : mq 31,36

Totale mq 47,36

- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.4)

- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.4).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto dei lavori di manutenzione

ordinaria eseguiti dai conduttori. Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima ad € 400,00 al mq, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

mq 141,21 + mq (47,36 x 0,50) = mq 164,89 che si arrotonda a mq 165,00

mq 165,00 x €400,00 = €66.000,00.

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°2** è pari ad **€66.000,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

**LOTTO N°3** – asilo privato al 1° piano composto da un ingresso, tre vani, e un w.c..

In particolare questo lotto è identificato dalla particella 2567/10 (tav.3) del foglio 22 di Palagonia.

Esso è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto da n°1 a n°5 e da n°26 a n°29), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (tav.3).

In occasione del sopralluogo dell'11/07/2009, il C.T.U., accompagnato dall'avv.to Giovanni Nicoletti, difensore dei debitori esecutati, ha potuto verificare la consistenza e lo stato di conservazione dell'unità immobiliare (oggi asilo privato) al piano 1°, rilevando i seguenti dati descrittivi.

Vi si accede dalla scala comune dal civico 143 di via Garibaldi.

Ha pavimenti in scaglietta di marmo, pareti e soffitti tinteggiati, i soffitti

sono quasi tutti a volte in canne e gesso, gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno vetri e ante, tutto ristrutturato a seguito della manutenzione ordinaria eseguita dai gestori dell'asilo.

Nel bagno vi sono installati un water, un lavabo e un piatto doccia, pavimenti e pareti in parte sono rivestite con mattoni in ceramica, tutto di recente realizzazione. Gli ambienti sono arieggiati ed illuminati da finestre e balconi.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, quasi tutti sotto traccia, funzionanti ed allacciati alle pubbliche erogazioni.

I dati metrici del lotto n°2 sono i seguenti:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri confinanti con le parti comuni e con proprietà altre ditte, per come riportato nell'elaborato grafico tav.3):  
abitazione al 1° piano : mq 57,75
- superfici non residenziali :  
ballatoi 1° p. : mq 1,53
- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.3)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico (tav.3).

Per questa unità immobiliare, si è tenuto conto dei lavori di manutenzione ordinaria eseguiti dai conduttori. Si è tenuto conto anche della tipologia costruttiva e del modesto grado di rifinitura interna ed esterna dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di Palagonia, immobili simili, si stima ad € 400,00 al mq, per cui si ha:

Superficie convenzionale:

mq 57,75 + mq (1,53 x 0,50) = mq 58,51 che si arrotonda a mq 59,00

mq 59,00 x €400,00 = €23.600,00

Pertanto il valore a base d'asta del **lotto n°3** è pari ad **€23.600,00**

Questo lotto si appartiene per l'intera consistenza al debitore esecutato n°1.

#### **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA DEI SINGOLI LOTTI**

- Lotto n°1 : €	62.500,00	
- L. n°1/A : €	23.200,00	
- Lotto n°2 : €	66.000,00	
- Lotto n°3 : €	23.600,00	
- Lotto n°4 : €	6.000,00	
- Lotto n°5 : €	39.000,00	
- Lotto n°6 : €	44.000,00	oppure considerando €31.000,00 (vedi stima)
- Lotto n°7 : €	<u>42.000,00</u>	_____
Totale	<u>€ 306.300,00</u>	<u>€293.300,00</u>

#### **C O N C L U S I O N I**

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e alla vendibilità degli immobili individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue.

Per quanto riguarda la divisibilità, nel precedente capitolo, gli immobili soggetti a pignoramento immobiliare, alla luce del presente supplemento di C.T.U., sono stati suddivisi in n°8 lotti autonomi e singolarmente vendibili, non tenendo conto, nella formazione dei lotti, se appartengono

al debitore esecutato n°1 o alla debitrice esecutata n°2. In ogni caso dal progetto di divisione solo il lotto n°6 comprende particelle sia del debitore esecutato n°1 sia della debitrice esecutata n°2.

Dopo aver redatto le necessarie variazioni catastali, il C.T.U. ha regolarizzato la situazione dei lotti n°1 e n°5 rendendoli liberamente vendibili.

Per quanto riguarda la vendibilità dei singoli lotti, per ciascuno di essi si sintetizza quanto di seguito riportato.

Si premette che a parere del C.T.U., ove possibile, i lotti n°1, n°1/A, n°2 e n°3, che costituiscono uno stabile formato da quattro unità immobiliari urbane, per le caratteristiche oggettive dell'intero immobile, dovrebbero essere venduti in un unico "blocco", oppure il lotto n°1, che identifica il ristorante-pizzeria, venduto singolarmente e i lotti n°1/A, n°2 e n°3 che identificano di fatto l'intero asilo privato, in unico "blocco"; ove ciò non sia possibile, è stata predisposta dallo scrivente la formazione di quattro lotti singolarmente vendibili; infine per quanto riguarda i lotti n°5 e n°6 a parere del C.T.U. dovrebbe preferirsi la vendita in unico corpo, in quanto il lotto n°5 può considerarsi complementare al lotto n°6, ove ciò non sia possibile, è stata prevista la formazione di due lotti autonomi e singolarmente vendibili.

**LOTTO N°1** - Locale commerciale al piano terra composto dal ristorante-pizzeria concessa in locazione ai gestori del locale; questo locale oggi composto da un'unica unità immobiliare ubicata in via Garibaldi n°145 è censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particelle 2567/14, per come meglio riportato nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile, tenendo

conto del contratto di locazione commerciale.

**LOTTO N°1/A** – ufficio (asilo privato) al piano terra, in via Garibaldi n°143, censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particelle 2567/15, meglio descritto nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile, tenendo conto del contratto di locazione.

**LOTTO N°2** – abitazione al 1° e 2° piano (di fatto asilo privato), in via Garibaldi n°143, censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particelle 2567/11, meglio descritto nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile, tenendo conto del contratto di locazione.

**LOTTO N°3** – abitazione al 1° piano (di fatto asilo privato), in via Garibaldi n°143, censito al N.C.E.U. di Palagonia al foglio 22 particella 2567/10, meglio descritto nei precedenti capitoli, è liberamente vendibile, tenendo conto del contratto di locazione.

**LOTTO N°4** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 185, 204, 192, 292, 394, 395, 396, 399 e 401 oltre i  $\frac{3}{4}$  circa del fabbricato rurale con la relativa corte di pertinenza di complessive are 1.20 (fabbr. + corte), identificato dalla particella 151 per come riportato nell'allegato B (doc.10/A della precedente C.T.U.) dell'atto di divisione del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10 della precedente C.T.U.) nonché i diritti d'acqua provenienti dalla sorgente a monte della particella 396 ex 205/b per come riportato nell'atto del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole (doc.10 della precedente C.T.U.), il tutto meglio descritto nella precedente C.T.U., è liberamente vendibile.

**LOTTO N°5** – questo piccolo appezzamento di terreno con fabbricato,

ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, oggi, a seguito dei lavori catastali redatti dal C.T.U., risulta censito, il terreno al N.C.T. al foglio 20 particelle 157, 161, 294 e il fabbricato al N.C.E.U. particella 484 sub 1 con relativi diritti sulla corte comune di pertinenza come da titolo di provenienza. Esso è liberamente vendibile, avendo il C.T.U. regolarizzato la situazione catastale ed avendo correttamente intestato le unità immobiliari derivate.

**LOTTO N°6** – questo fondo agricolo, ubicato a Palagonia in c/da Tamburaro-Trefontane, censito al N.C.T. al foglio 20 particelle 316 (in quota), 92, 414, 416, 397, 96, 289, 98, 288, 95, 97, 152, oltre i diritti d'acqua provenienti dal pozzo condominio Tamburaro ubicato nella particella 316 (immobile n°2), cioè ore 96 mensili (ove ammessi dal G.E. per i motivi già spiegati nei precedenti capitoli), per come riportato nei titoli di provenienza e nel doc.28 della precedente C.T.U., i diritti d'acqua provenienti dal pozzo condominio f.lli Terranova ubicato nella particella 314 (immobile n°9), cioè ore 27 mensili, per come riportato nei titoli di provenienza doc.9, 9/A e 9/B della precedente C.T.U., e i diritti sulla vasca di raccolta identificata con particella 143 di are 1.18, per come riportato nell'atto del 26/07/1979 notaio Ponte Ercole.

Infine fa parte del lotto n°6 il magazzino agricolo ubicato a cavallo delle particelle 152 e 397, non accatastato e per l'intera consistenza abusivo.

Con riferimento al magazzino abusivo, ove il futuro acquirente dovesse acquistare l'intero lotto con la condizione di demolire il magazzino, non sarà necessario redigere la pratica di accatastamento del magazzino, mentre se il futuro acquirente dovesse decidere di mantenere il magazzino



(situazione poco probabile per i rilevanti costi di sanatoria), prima del decreto di trasferimento si dovrà procedere all'accatastamento del magazzino.

Nel caso si dovesse mantenere il magazzino, per come già detto, resta espressamente condizionato che l'acquirente, al momento dell'aggiudicazione e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la sanatoria e degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto consapevole, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti.

**LOTTO N°7** – questo appezzamento di terreno, ubicato a Palagonia in c/da Vanchella, censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 42, 331, 599 e 600, il tutto meglio descritto nella precedente C.T.U., è liberamente vendibile.

Alla presente C.T.U., si allegano in copia tutti i documenti catastali prodotti dallo scrivente e le copie rilasciate dall'Agenzia del Territorio, alcuni dei quali dovrebbero essere allegati al decreto di trasferimento.

Con le procedure catastali redatte dallo scrivente, si ha la situazione catastale, conforme alla situazione reale dei luoghi, per cui è possibile trasferire al futuro acquirente le giuste consistenze, facendo riferimento a quanto riportato nella presente C.T.U. e nella precedente C.T.U. redatta dallo scrivente.

Si fa presente che il trasferimento dei beni oggetto della presente esecuzione, dovrà avvenire comprese tutte le servitù attive e passive per come meglio eventualmente riportate nei titoli di provenienza.

*Geom. Michelangelo Pace*

Tenuto conto della complessità della presente C.T.U., lo scrivente resta a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 13 ottobre 2009

**Il Consulente**  
Geom. Pace Michelangelo  
.....