

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione Esecuzioni

G.E. Dott. M. P. M. GENNARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.46/2007 R.G.E.

RICHIAMO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

C.T.U. Dott. Ing. NOVITÀ Daniela

RELAZIONE TECNICA

1/2



Studio Associato di Ingegneria

MUSUMECI – NOVITA'

Dott. Ing. Novità Daniela
Ingegnere Civile - Strutturista

Largo S. Agrippina n.1
95044 Mineo (CT)
TeleFax.: 095 795 6052

Ill.mo G.E. Dott. M.P.M. Gennaro

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n°46/2007.

Processo rinviato all'udienza del 31.01.2012

Verbale di deposito

L'anno duemilaundici il giorno del mese di Ottobre, nella Cancelleria del Tribunale di Caltagirone, vengono depositati i chiarimenti alla relazione di perizia, che consta di n. 39 pagine di carta legale e n. 15 allegati, nonché n.1 copia su supporto cartaceo ed n.1 copia su supporto informatico CDrom.

Il C.T.U. ha già inviato i medesimi chiarimenti alla perizia di stima, corredata di allegati, al G.E. a mezzo di posta elettronica, nonché n°2 copie alle parti.

Caltagirone, 10 Ottobre 2011

Il C.T.U

Dott. Ing. Novità Daniela

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo G.E. Dott. M.P.M. Gennaro

Tribunale di Caltagirone

Procedimento di esecuzione immobiliare n°46/2007.

Processo rinviato all'udienza del 31.01.2012

1. Premessa

Letti gli atti della procedura esecutiva di cui trattasi e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 21.04.2009, la S.V.Ill.ma disponeva la comparizione della sottoscritta dott. ing. Novità Daniela, componente dello Studio Associato di Ingegneria Musumeci- Novità, con studio in Mineo (CT), Largo S.Agrrippina n.1, già C.T.U. del Procedimento di cui trattasi, all'udienza del 26.10.2010 (*cf.* All.1).

Accettato l'incarico e pronunziata la formula di rito, il G.E. conferiva alla sottoscritta mandato integrativo affinché provvedesse:

- 1) *a verificare l'appartenenza ai debitori al tempo del pignoramento nonché la provenienza nel ventennio anteriore della part. 343/b del Lotto 6, non descritta nella relazione notarile;*
- 2) *a verificare quali delle particelle derivanti dalla citata Part. 32 siano in atto appartenenti a terzi;*
- 3) *ad effettuare accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Mazzarrone relativi alle ragioni di insanabilità degli abusi commessi con la fabbricazione dell'immobile descritto al Lotto n.8;*
- 4) *a stimare, previa loro individuazione, i beni indicati nei Lotti da 10 a 15;*
- 5) *a provvedere agli accatastamenti dei fabbricati indicati nella C.T.U.*

La SV.II.ma concedeva 120 giorni quale termine per l'espletamento dell'incarico e deposito della relazione scritta, fissando quale data ultima per la consegna della relazione di stima quella del 23.02.2011.

In data 07.02.2011, la sottoscritta in considerazione del fatto che: 1) nonostante i vari solleciti e nonostante il C.T.U. avesse già provveduto alle convocazione delle operazioni peritali nei giorni 07.01.2011, 17.01.2011 e 07.02.2011, il creditore precedente non aveva ancora corrisposto l'acconto spese di € 500,00 per l'espletamento delle operazioni peritali concesso dalla S.V.III.ma nel corso dell'udienza; 2) occorre versare all'Agenzia del Territorio una somma di circa € 690,00 per procedere *all'accatastamento dei fabbricati indicati nella C.T.U.* (vedasi punto 5) del mandato), chiedeva alla S.V.III.ma la sospensione delle operazioni peritali fin tanto che il creditore precedente non avesse corrisposto le somme dalla S.V.III.ma concesse a fronte delle spese sostenute e da sostenere (*cf.* All.1).

In data 17.02.2011 la S.V.III.ma invitava il creditore precedente a corrispondere gli acconti di €500,00 e € 690,00 concedendo al C.T.U. la possibilità di iniziare le operazioni peritali solo dopo aver ricevuto le anzidette somme.

In data 22.02.2011, per le motivazioni riportate nella nota depositata in data 07.02.2011, la sottoscritta chiedeva una proroga di giorni 60 a partire dalla data di scadenza del mandato, che veniva concessa dalla S.V.III.ma fissando il 26.04.2011 quale nuova data per il deposito della presente relazione di stima integrativa (*cf.* All.1).

In data 20.04.2011 la sottoscritta, non avendo ancora avuto corrisposto l'ammontare di € 690,00 da versare all'Agenzia del Territorio, benché avesse

già dato inizio alle operazioni peritali, chiedeva alla S.V.III.ma ulteriore proroga di giorni 60, a partire dalla data di scadenza del mandato, che veniva concessa dalla S.V.III.ma fissando il 27.06.2011 quale nuova data per il deposito della presente relazione di stima integrativa (*cf.* All.1).

In data 22.06.2011 la sottoscritta, in considerazione del fatto che il creditore precedente aveva provveduto alla corresponsione di € 690,00 quale ammontare per l'accatastamento dei beni oggetto del presente procedimento solamente in data 26.05.2011, vale a dire solo 30 giorni prima della nuova data di scadenza del mandato, e che risultava già attivata la procedura catastale atta all'inoltro, in via telematica, della richiesta propedeutica alla presentazione del tipo mappale e successiva procedura Docfa, chiedeva alla S.V.III.ma ulteriore proroga dei tempi di consegna dei chiarimenti alla già depositata relazione di stima di ulteriore 60 giorni dalla data di scadenza, che veniva dalla S.V.III.ma concessa (*cf.* All.1). Pertanto, tenendo conto della sospensione dei termini durante il periodo dal 01 Agosto al 15 Settembre, veniva fissata quale nuova data per il deposito quella del 12.10.2011.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza

In data 31.12.2010, il C.T.U. comunicava ai debitori esecutati (di seguito indicati quali esecutati n.1, n.2, n.3, n.4 e n.5, come meglio specificati nelle "Generalità dei Debitori Esecutati") ed al creditore precedente, a mezzo raccomandata A/R (*cf.* All.2), l'inizio delle operazioni peritali di consulenza tecnica di ufficio, dando appuntamento in Mazzarrone, nello spiazzo antistante il Municipio, per il giorno 07.01.2011 alle ore 09:30.

Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf.* All.3), benché la sottoscritta avesse atteso fino alle ore 10:30, sui luoghi interveniva soltanto il geom.

Giuseppe Nolfo in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U. Nessuno presenziava in rappresentanza dei debitori esecutati e del creditore procedente. Il C.T.U. sospendeva pertanto il sopralluogo, fissando quale nuova data per l'inizio delle operazioni peritali quella del 17.01.2011, alle ore 09:30 nello spiazzo antistante il Municipio, così come comunicato alle parti a mezzo A/R del 08.01.2011.

Benché la sottoscritta attendesse fino alle ore 10:30, nessuna delle parti presenziava al sopralluogo fissato per il giorno 17.01.2011(*cf.* All.3), fatta eccezione per il collaboratore di fiducia del C.T.U., geom. Giuseppe Nolfo.

La sottoscritta pertanto, coadiuvata dalle planimetrie catastali nonché dalle aerofotogrammetrie in possesso, si recava nei fondo individuati nella perizia di stima già depositata come LOTTO 10 (riportato al N.C.T.di Mazzarrone al Foglio 5 Part.1141) e come LOTTO 12 (riportato al N.C.T.di Mazzarrone al Foglio 6 Part. 343).

Il C.T.U. procedeva pertanto al rilievo fotografico dei due fondi al fine di poterli meglio descrivere. Alle ore 11:30 chiudeva le operazioni peritali.

Il giorno 07.02.2011, alle ore 9:30 la sottoscritta si recava nuovamente nello spiazzo antistante il Palazzo Comunale di Mazzarrone per dare inizio alle operazioni peritali, secondo quanto comunicato alle parti a mezzo A/R del 19.01.2011. Nessuna delle parti presenziava al sopralluogo (*cf.* All.3), ad eccezione per il collaboratore di fiducia del C.T.U., geom. Giuseppe Nolfo. Alle ore 10:30 il C.T.U. sospendeva le operazioni peritali riservandosi di comunicare alle parti la nuova data.

A seguito di ulteriore comunicazione alle parti a mezzo A/R del 01.03.2011, in data 11.03.2011 alle ore 9:30 la sottoscritta si recava nuovamente in

Mazzarrone, nello spiazzo antistante il Palazzo Comunale per dare inizio alle operazioni peritali. Come trascritto nel verbale di sopralluogo (*cf.* All.3) sui luoghi interveniva soltanto il debitore esecutato n.1. Nessuno presenziava in rappresentanza del creditore precedente. Era altresì presente il geom. Giuseppe Nolfo in qualità di collaboratore di fiducia del C.T.U.

Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato n.1 dichiarava che i fondi riportati al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 10 Part 323 (individuato nella perizia di stima come LOTTO 11) e Foglio 6 Part 343 (individuato nella perizia di stima come LOTTO 12) non sono più di proprietà dei debitori esecutati in quanto già oggetto di vendita, e nello specifico lo stesso faceva menzione alla scrittura privata redatta in merito al LOTTO 11, la cui copia era stata già depositata come allegato alla perizia di stima.

Relativamente al fondo riportato al N.C.T. di Licodia Eubea al Foglio 21 Part 64 (individuato nella perizia di stima come LOTTO 13), lo stesso dichiarava che detto lotto non era stato mai di proprietà dei debitori esecutati.

In merito al fondo riportato al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 284 Part 112 (individuato nella perizia di stima come LOTTO 14), il debitore esecutato n.1 dichiarava di sconoscere l'esistenza e di verificarne l'eventuale proprietà, in ditta agli altri debitori esecutati.

Alle ore 10:40 il C.T.U. sospendeva le operazioni peritali, riservandosi di fissare, previa comunicazione alle parti, nuova data di sopralluogo al fine rilievo necessario per procedere all'accatastamento degli immobili oggetto del presente procedimento. Il debitore esecutato n.1 si rifiutava di firmare il verbale redatto nel corso del sopralluogo.

Il giorno 11.04.2011 alle ore 9:30 la sottoscritta, secondo quanto comunicato

alle parti a mezzo A/R del 26.03.2011, si recava insieme al suo collaboratore di fiducia geom. Francesco Mandrà ed al geom. Giuseppe Nolfo, all'inizio della strada interpodereale che si diparte dalla S.P. 34, di accesso al fondo sito in Caltagirone, C.da Scalazza (individuato nella perizia di stima come LOTTO 2, riportato al N.C.T. al Foglio. 286 Partt. 41, 60, 99 e 100), al fine di procedere al rilievo plani-volumetrico, con apposito strumento topografico, finalizzato all'accatastamento degli immobili ivi presenti (indicati nella perizia già depositata come "Fabbricato "A" e "B"). Sul luogo interveniva soltanto il debitore esecutato n.3, che non ci accompagnava però durante i rilievi topografici eseguiti né sottoscriveva il verbale redatto nel corso del sopralluogo.

Pertanto si recava successivamente nel fondo limitrofo individuato nella perizia di stima come LOTTO 3 (riportato al N.C.T. al Foglio 286 Partt. 108, 20, 107 e 106; Partt. 59, 56; Partt. 38 e 55; Partt. 24 e 25; Part.22), allo scopo di eseguire analogo rilievo plani-volumetrico, con strumento topografico, finalizzato all'accatastamento del fabbricato "C".

Infine, si dirigeva nel centro urbano di Mazzarron, in Via Albonello onde procedere al rilievo topografico del garage edificato nel fondo individuato come LOTTO 1 (riportato al N.C.T. al Foglio 5 Partt. 1410, 1413 e 1419).

Alle ore 14:40 chiudeva definitivamente le operazioni peritali riservandosi di analizzare i dati raccolti in separata sede.

3. Risposte ai quesiti

In riferimento ai quesiti di cui all'ordinanza di incarico del 26.10.2010 (*cf.* All.1), la sottoscritta espone quanto di seguito illustrato, premesso però che la carenza di alcune informazioni nella certificazione notarile, la mancanza di

conoscenza dei beni oggetto di pignoramento da parte dell'unico debitore esecutato (n.1) intervenuto attivamente ai sopralluoghi, nonché la difficoltà, talvolta impossibilità, nel reperire le informazioni catastali, in conseguenza della variazione territoriale del 07.05.1976 con la quale veniva eseguito il trasferimento dei beni dai Comuni di Caltagirone e Licodia Eubea a quello di Mazzarrone (con conseguente ridefinizione dei Fogli catastali), ha reso piuttosto ostico l'assolvimento del mandato, non consentendo alle volte l'univoca individuazione dei beni e la conseguente stima.

3.1 QUESITO n.1: Verificare l'appartenenza ai debitori al tempo del pignoramento nonché la provenienza nel ventennio anteriore della Part. 343/b del Lotto 6 (oggi part. 413), non descritta nella relazione notarile.

Relativamente al quesito n.1, si precisa che la particella di cui trattasi è stata individuata nella relazione di stima già depositata come LOTTO 12 (e non LOTTO 6, come erroneamente riportato). L'appartenenza infatti del Lotto 6 è stata già trattata nella relazione di stima al par. 4.6.1b.

A seguito di un'attenta ricerca cartolare effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, a rettifica di quanto riportato a pagg 8 e 58 della perizia già depositata, si riferisce che il fondo di cui trattasi NON coincide con la Part. 343 ma, a seguito di frazionamento n.177/1966 l'originaria Part. 343 veniva frazionata nella Part. 343/a (oggi individuata come Part.343) e nella Part. 343/b, oggetto del presente procedimento, oggi individuata come **Part. 413** (cfr. All.4a).

Pertanto il fondo di cui trattasi è oggi riportato al **N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 6 Part. 413** ed è così caratterizzato catastalmente, a far data dal 13.12.2007, a seguito di trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 03.10.2006

n.262: uliveto classe 1, are 11.30, reddito domenicale €. 10,80, reddito agrario €. 4,67, in ditta per ½ a [REDACTED] e per ½ a [REDACTED] (cfr. All.4a).

Secondo quanto verificato mediante visura ipotecaria relativa al fondo oggetto del presente quesito (cfr. All.4b), individuato al N.C.T. al Foglio 6 Part. 413 ed esteso are 11.30, lo stesso risulta in ditta per ½ a [REDACTED] e per ½ a [REDACTED] per atto di compravendita del 30.12.2004 rogato notaio D'Angelo Giuliana, da potere del debitore esecutato n.4.

Pertanto il bene di cui trattasi, alla data del pignoramento del 17.05.2007 NON risultava essere nella disponibilità di alcuno dei debitori esecutati. Lo stesso debitore esecutato n.1, nel corso del sopralluogo del 11.03.2011, dichiarava che il fondo non risultava in ditta ad alcuno de debitori esecutati.

Per completezza di informazioni però, stante che la sottoscritta è riuscita ad individuare il lotto mediante l'ausilio dell'aerofotogrammetria e della planimetrie catastale, si allega il relativo rilievo fotografico. Ubicato nel centro urbano del Comune di Mazzarrone (cfr. All.4c, Foto 1, 2), risulta accessibile direttamente da via Ferma (cfr. All.4c, Foto 3). Privo di recinzione, si presenta con una giacitura ad elevata pendenza ed è interamente coltivato ad uliveto (cfr. All.4c, Foto 4, 5).

3.2 QUESITO n.2: Verificare quali delle particelle derivanti dalla citata Part. 32 (al N.C.T. Foglio 6) siano in atto appartenenti a terzi.

La particella di cui trattasi, riportata al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 6 Part. 32, pervenuta secondo quanto riportato nella certificazione notarile al debitore esecutato n.4, coniugato col debitore esecutato n.5, per atto di donazione del

notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245, oggi frazionata nelle Partt. 1195, **1196**, 784, 785, 786, 787 e **788**, rappresenta una porzione del **LOTTO 6** costituito, oltre dalle anzidette particelle (ex. Part. 32), dalle Partt. 1219, 1220 e **1221**.

Secondo quanto riportato dall'U.T.C. di Mazzarrone nella nota del 08.03.2011, Prot. 3346, a seguito di richiesta avanzata dalla sottoscritta in data 07.01.2011(cfr. All.5a), soltanto *“le Partt. 1221 e 1196 del Foglio 6 di Mazzarrone (ex Foglio 310 di Caltagirone), sono state oggetto di esproprio da parte del Comune con conclusione del procedimento nell'anno 1999”*.

Nella fattispecie, come da nota di trascrizione allegata (cfr. All.5a), la **Part. 1221** è stata trasferita al Comune di Mazzarrone mediante atto di esproprio per pubblica utilità del 21.04.1999 rogito notaio dott. Cammarata Gaetano da Caltagirone, repertorio n. 73759, mentre la **Part. 1196** è stata trasferita al Comune di Mazzarrone mediante atto di esproprio per pubblica utilità del 12.05.1999 rogito notaio dott. Cammarata Gaetano da Caltagirone, repertorio n. 73952.

Pertanto le Partt. 1221 e 1196 risultano in ditta al Comune di Mazzarrone.

Relativamente alle restanti particelle costituenti l'originaria Part.32, da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio è stato possibile risalire soltanto alla ditta della **Part. 788**. Nella fattispecie, dalla visura ipotecaria (cfr. All.5b) si evince che detta unità negoziale è in ditta a [REDACTED] [REDACTED] per atto di donazione rogato notaio Sergio Pafumi da Caltagirone del 03.06.1998, pertanto la Part. 788 NON risulta in ditta a nessuno dei debitori esecutati.

Relativamente alle restanti particelle, e nella fattispecie alle Partt. 1195, 784,

785, 786, 787, la consultazione ipotecaria è risultata negativa, pertanto la sottoscritta si è limitata a sintetizzare quanto già riportato al par. 4.6.1c della perizia di stima già depositata, in seno all'identificazione catastale dell'intero LOTTO 6, sebbene queste informazioni non abbiano valore probatorio:

- **Part. 1219**, uliveto classe 1; **Part. 1220**, seminativo arborato classe 2, in ditta al debitore esecutorio n.4 (livellario) ed a [REDACTED] (diritto del concedente).

- **Part. 1196**, vigneto classe 2 e **Part. 1221**, seminativo arborato classe 2, in ditta al Comune di Mazzarrone;

- **Part. 1195**, vigneto classe 2 e **Part. 787** in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED] (livellario);

- **Part. 785**, vigneto classe 2, in ditta a [REDACTED] del concedente) e [REDACTED] (livellario);

- **Part. 784**, vigneto classe 2 e **Part.786**, vigneto classe 2 , in ditta a [REDACTED] [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED] (livellario);

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, si può dire con certezza che le **Partt. 1221 e 1196** sono state trasferite al Comune di Mazzarrone mediante atto di esproprio per pubblica utilità mentre la Part. 788 è in ditta a La Terra Ignazio per atto di donazione del 03.06.1998 (non coincidente pertanto con nessuno dei debitori esecutati). Nulla può dirsi circa lo stato di possesso delle restanti particelle.

3.3 QUESITO n.3: Effettuare accertamenti presso l'U.T.C. del Comune di Mazzarrone relativi alle ragioni di insanabilità degli abusi commessi con la fabbricazione dell'immobile descritto al LOTTO n.8 (Fabbricato in Mazzarrone, Via Botteghelle, riportato al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio

94 Partt. 784/2 e 784/3).

Benché nella nota trasmessa dall'U.T.C. di Mazzarrone in data 23.04.2008 Prot. 5437, riportata nell'All.8 della perizia già depositata, veniva certificato che relativamente al fabbricato di cui trattasi *“non risulta agli atti nessuna concessione edilizia rilasciata ai sigg. proprietari per il fabbricato sito in Mazzarrone Via Botteghelle, in catasto al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3 (P.T. e P.I)”*, a seguito di ulteriore richiesta inoltrata dalla sottoscritta in data 07.02.2011 Prot. n. 1637, l'U.T.C. di Mazzarrone attestava che *“da un'attenta ricerca effettuata nei nostri archivi, per il fabbricato sito in Mazzarrone in Via Botteghelle n.80, in catasto al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3, risulta rilasciata la **Concessione Edilizia in sanatoria n.676 del 19.12.1984**”, e nello specifico, C.E. in sanatoria ai sensi della L.R. 29.02.1980 n.7 per l'ampliamento della costruzione sita in via Botteghelle (cfr. All. 6).*

Per completezza di informazioni si allegano copia della C.E. nonché gli elaborati grafici prodotti dall'U.T.C. (cfr. All. 6a) dai quali si evince che l'immobile, destinato a civile abitazione, censito al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al Foglio 94 Part. 784/2 (P.T.) e Part. 784/3 (P.I.) non presenta alcuna difformità architettonica, fatta eccezione per la diversa suddivisione interna del vano cucina posto a P.T., che allo stato attuale è stato fuso con gli originali locali ripostiglio e W.C. Analoga difformità era stata riscontrata nelle planimetrie catastali relative al bene di cui trattasi.

Dalle risultanze effettuate presso l'U.T.C. di Mazzarrone, l'immobile risulta però privo di certificato di agibilità, per il cui rilascio, oltre alle spese relative alle competenze tecniche che ammontano a € 2.000,00 circa, occorre computare le ulteriori somme necessarie affinché si possano raggiungere, ove

mancanti, i requisiti richiesti nella normativa vigente quali certificato di conformità dell'impianto elettrico, autorizzazione allo scarico, contratto di approvvigionamento idrico, smaltimento dei rifiuti solidi urbani e quant'altro previsto all'interno del regolamento edilizio. Pertanto, il costo presunto per l'ottenimento dell'agibilità risulta essere stimato in circa €5.000,00 oltre alle spese tecniche di circa €2.000,00.

Nel complesso, per quanto concerne l'individuazione del lotto, la sua descrizione e caratterizzazione in termine di identificazione e descrizione del bene, di stato di possesso, di identificazione catastale, di posizione all'anagrafe tributaria, di vincoli ed oneri giuridici, si rimanda ai parr. 4.8.1a, b, c, e, f della perizia già depositata.

Nella presente relazione la sottoscritta C.T.U. ha invece ritenuto opportuno procedere nuovamente alla stima del fabbricato stante che nella perizia già depositata, in considerazione del fatto che l'U.T.C. di Mazzarrone aveva attestato l'assenza di C.E. e dichiarato la condizione di insanabilità, la stima del bene era stata effettuata adoperando il metodo catastale, moltiplicando cioè la rendita catastale per un coefficiente di rivalutazione, attribuendo pertanto un valore del fabbricato pari a € 25.500,00 (*cf.* par. 4.8.2a della perizia depositata).

3.3.1 Relazione di stima - Valutazione del bene

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile è stata effettuata adoperando il metodo di stima "sintetico-comparativo" mediante confronto diretto con i valori di altri immobili siti nella stessa zona ed aventi identica destinazione d'uso, allo scopo di addivenire al valore medio al metro quadrato, rivalutato in base agli aspetti migliorativi e peggiorativi propri

dell'immobile che tengono in conto di un incremento o di un decremento di un potenziale costo al metro quadro.

Si ha pertanto:

- “Unità abitativa”, con ingresso da Via Botteghe n.86, *superficie lorda di 168,40mq*, dei quali 85,63mq a P.T. e 82,75 a P.I., oltre ad una superficie utile della terrazza e del ballatoio posto a P.I. pari rispettivamente a *41,65mq e 3,00mq*.

Tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la sua ubicazione all'interno del centro abitato, la buona accessibilità, la lontananza da strutture urbane di disturbo, la presenza di un garage di sua esclusiva pertinenza, la regolarità urbanistica in termini di C.E; mentre tra quelli deprezzativi si possono citare: la mancanza di certificato di abitabilità, la presenza di umidità in alcuni locali del P.T., mancanza della certificazione sugli impinati.

Effettuate delle indagini di mercato per trasferimenti di immobili siti nella stessa zona e fatte le dovute comparazioni, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato, che tenga conto anche delle spese per il completamento della pratica urbanistica del fabbricato mediante il rilascio del certificato di abitabilità, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 1.000,00/mq. Considerando anche gli elementi accessori presenti mediante l'introduzione del coefficiente "s", si ha:

Unità abitativa	168,40mq	s=100%	S= 168,40mq
Terrazza e ballatoio	44,65mq	s= 30%	S= 13,40mq

Pertanto la superficie commerciale “S” è pari a 181,80mq ed il più probabile valore di mercato risulta essere € 850,00/mq· 181,80mq = € 154.530,00.

- “Garage”, avente superficie lorda pari a 38,67m, accessibile sia da Via

Giudice s.n.c. sia dall'interno dell'abitazione: tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare il collegamento interno con l'unità abitativa, l'accesso facilitato.

Effettuate delle indagini di mercato per trasferimenti di immobili nella stessa zona e fatte le dovute comparazioni, tenuto conto di quanto sopra detto, il C.T.U. ha attribuito un valore medio unitario di mercato, con sufficiente margine di sicurezza pari a € 450,00mq.

Il più probabile valore di mercato del vano garage è pari quindi a:

$$€ 450,00/mq \cdot 38,67m = € 17.400,00.$$

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato è pari a:

$$(€ 154.530,00 + € 17.400,00) = € 171.930,00 \cong € 172.000,00$$

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

3.4 QUESITO n.4: Stimare, previa loro individuazione, i beni indicati nei LOTTI da 10 a 15.

3.4.1 LOTTO 10: FONDO in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1141

Relativamente alla caratterizzazione dettagliata del fondo, si rimanda al par. 4.10 della relazione di stima già depositata, benché si riassumono di seguito i dati più significativi per facilitare la lettura della presente perizia:

- *stato di possesso*: in ditta al debitore esecutato n.4, coniugato col debitore esecutato n.5 dal 07.10.1962, per atto di donazione del notaio S. Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245;
- *identificazione catastale*: Foglio 5 Part. 1141, uliveto classe 2, are 04.50, R.D. di €. 2,91 e R.A. di €. 1,39 in ditta al debitore esecutorio n.4 (livellario) ed a Chiaranda Ida, fu Giuseppe (diritto del concedente);
- *posizione urbanistica*: zona agricola E1;

- *posizione all'anagrafe tributaria*: nessun contratto di affitto e/o di locazione;
- *vincoli ed oneri giuridici*: ipoteca giudiziale del 04.10.2006 trascritta ai nn. 64606/18339 e pignoramento immobiliare del 06.06.2007 trascritta ai nn. 41174/23518.

Nella presente perizia si procede pertanto esclusivamente alla stima del bene, previa individuazione in sito dello stesso. Nel corso dei vari sopralluoghi effettuati il debitore esecutato n.1 dichiarava di non conoscere l'ubicazione del fondo in oggetto, pertanto la sottoscritta ha proceduto alla sua individuazione mediante l'ausilio delle planimetrie catastali e dell'aerofotogrammetria in possesso (*cf.* All. 7, Foto 1, 2 e 3). Il fondo, ubicato non lontano dal centro abitato del Comune di Mazzarrone, è raggiungibile mediante strada interpodereale che si diparte da Via Canonica, proseguo di Corso Europa (*cf.* All. 7, Foto 4). Trattasi di terreno avente giacitura acclive, privo di alcuna recinzione, impiantato ad uliveto e privo di disponibilità irrigua.

La stima del bene, e quindi la determinazione del più probabile valore di mercato, richiede dapprima la definizione di tutte quelle circostanze che incidono sul valore dello stesso bene e riconducibili alle "caratteristiche estrinseche", quali l'ubicazione, l'accessibilità, la presenza di fabbricati rurali, etc.. ed alle "caratteristiche intrinseche", quali la giacitura e natura del terreno, l'ordinamento colturale, la disponibilità irrigua.

Pertanto, l'attuale valore di mercato del fondo è stato definito mediante il metodo di stima "sintetico-comparativo", a seguito di confronto diretto con altri fondi rustici, siti nella stessa zona ed aventi stesso impianto colturale, allo scopo di addivenire al valore medio all'ettaro, da rivalutare in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo. Nel caso in esame,

- *posizione all'anagrafe tributaria*: nessun contratto di affitto e/o di locazione;
- *vincoli ed oneri giuridici*: ipoteca giudiziale del 04.10.2006 trascritta ai nn. 64606/18339 e pignoramento immobiliare del 06.06.2007 trascritta ai nn. 41174/23518.

Relativamente al lotto di cui trattasi, l'unico debitore esecutato (n.1) intervenuto ai sopralluoghi dichiarava di sconoscere l'ubicazione del fondo e che lo stesso non risultava più in ditta ad alcuno dei debitori esecutati (cfr. All. 3). Già nella perizia depositata, al par. 4.10, lo stesso debitore esecutato n.1 citava l'esistenza di una "promessa di vendita" privata stipulata in data 16.03.2006 tra il debitore esecutato n.4 ed il sig. [REDACTED] con la quale il debitore esecutato ne dava, con decorrenza immediata, il possesso dell'immobile e ne produceva altresì copia.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, dall'unica visura ipotecaria reperita, eccezion fatta per l'atto di pignoramento (cfr. All. 8b ipoteca giudiziale del 21.04.2005 rep. n. 453/2006), non si evince però l'esistenza di alcun atto di vendita rogato in data successiva al 2006 ed il bene risulta ancora in ditta al debitore esecutato n.4 per la quota di 1/1.

Data l'impossibilità di individuare in sito il fondo, la sottoscritta C.T.U. ha proceduto alla sua *individuazione cartacea* mediante l'ausilio dell'aerofotogrammetria, della planimetrie catastale e dei rilevamenti reperibili dal portale SIAN.

Dall'aerofotogrammetria allegata (cfr. All. 8c, Foto 1, 2 e 3) si evince che il bene è ubicato fuori dal centro urbano di Mazzarrone, raggiungibile da strada podereale che si diparte da Via Licodia.

L'impossibilità di visionare i luoghi non ha consentito alla sottoscritta di

attribuire un valore di mercato al bene mediante il metodo di stima “sintetico-comparativo”, a seguito di confronto diretto con i valori di altri fondi siti nella stessa zona ed aventi stesso impianto culturale.

La stima del bene è stata pertanto effettuata considerando la media tra il “valore catastale” desunto mediante il “metodo catastale” che, nel caso di terreni non edificabili, si ottiene moltiplicando il reddito dominicale per un coefficiente di rivalutazione pari a 112,50, ed il “valore agricolo medio” del fondo stabilito per il triennio 2009-2011, relativo alla Regione Agraria n°4 nella quale ricade il Comune di Mazzarrone e per tipo di coltura rilevata con l’ausilio dell’aereofotogrammetria, cioè seminativo (*Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 61 del 31.12.2009*, valore agricolo medio del seminativo pari a € 5.112,92 /Ha).

Pertanto, il valore catastale del fondo è pari a:

$$€ 14,75 \text{ (R.D)} \cdot 112,50 = € 1659,40 \approx € 1.660,00,$$

mentre il valore agricolo medio è pari a:

$$€ 5.112,92/\text{Ha} \cdot \text{Ha } 00,09.85 = € 506,62 \cong € 500,00$$

Il più probabile valore di mercato sarà pertanto pari a:

$$(€ 1.660,00 + € 500,00)/2 = € 1080,00 \cong € \mathbf{1.100,00}.$$

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell’IVA.

3.4.3 LOTTO 12: FONDO sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 6 Part. 413 (ex Part. 343).

Secondo quanto ampiamente riportato al par. 3.1 della presente perizia, il lotto di cui trattasi NON è di proprietà di nessuno dei debitori esecutati e pertanto non può essere oggetto del presente Procedimento Esecutivo.

La sottoscritta non ha pertanto proceduto ad alcuna stima del bene.

3.4.4 LOTTO 13: FONDO individuato al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 (ex F. 91 di Licodia Eubea) Part. 222 (ex Part 64/aa), erroneamente individuato nell'atto di pignoramento al N.C.T. di Licodia Eubea al Foglio 21 Part. 64/aa.

Nell'atto di pignoramento del 17.05.2007 registrato ai nn. 329/2007, veniva riportato il terreno sito in Licodia Eubea (CT), al N.C.T. al *Foglio 21 Part. 64/aa* nella piena proprietà del debitore esecutato n.4.

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 11.03.2011 (*cf.* All.3), il debitore n.1 dichiarava però che detto lotto non è stato mai di proprietà di nessuno dei debitori esecutati.

La discordanza delle informazioni reperite agli atti (atto di pignoramento e certificazione notarile) e presso l'Agenzia del Territorio ha reso necessario alla sottoscritta richiedere copia dell'atto di donazione del 05.10.1965, trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245 (*cf.* All.9b, punto 3). E' stato così accertato che il fondo in oggetto era stato erroneamente identificato nell'atto di pignoramento, nella fattispecie il bene oggetto di donazione a favore del debitore esecutato n. 4 era costituito da un appezzamento di terreno sito in Licodia Eubea, individuato al N.C.T. alla "***pagina 11616 Foglio 91***" (e NON Foglio 21 così come riportato nell'atto di pignoramento) "***Particelle 64/aa e 63 di superficie are 27.69***" che, secondo quanto appurato presso l'U.T.C. di Mazzarrone, a seguito della variazione territoriale del 07.05.1976 è stata trasferita al ***N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 64/aa.***

A seguito di visura cartolare (*cf.* All.9b) eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Catania è stato appurato che con frazionamento estratto n.

10542/53 allegato voltura 444/53, l'originaria Par. 64 veniva frazionata nelle Partt. 64/a (di are 3.734), 64/b (oggi Part. 64), 64/c (oggi Part. 223) e 64/d (oggi Part 224). Con successivo frazionamento estratto n. 6982 tipo 42/1967 allegato voltura 430/1966, la Part 64/a veniva frazionata nella *Part 64/aa di are 18.60, oggi Part 222*, oggetto del presente procedimento e nella Part.64/ab di are 18.74, oggi Part. 225 (*cfr.* All.9b).

Pertanto, il fondo oggetto del presente procedimento è individuato al **N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 222.**

Si riassumono di seguito i dati più significativi al fine di facilitare la lettura della presente perizia:

- *stato di possesso*: secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, la Part 64/aa (oggi Part 222), risulta in ditta al debitore esecutato n.4 (coniugato col debitore esecutato n.5 dal 07.10.1962) per atto di donazione del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245.

La consultazione ipotecaria eseguita sulla Part.222 (*cfr.* All.9d), sia nella sezione censuaria A sia B, ha conseguito riscontro negativo.

- *identificazione catastale*: *Foglio 5 Part. 222*, di are 18.60, seminativo arborato classe 4, R.D. di € 5,76 e R.A. di € 1,83 (*cfr.* All.9b), in ditta al debitore esecutato n.4 in quota 1000/1000.

- *posizione urbanistica*: come da allegato C.D.U. rilasciato dal Comune di Mazzarrone, il fondo di cui trattasi ricade in zona "D" avente quale destinazione d'uso quella di "*insediamenti produttivi ed artigianali (non molesti e non nocivi) di entità media, officine di riparazione, esposizione e vendita, attrezzature e ogni altra attività attinente*", caratterizzata da un indice

fondario di 2,00mc/mq e nella quale sono previsti 30 capannoni accorpati in gruppi di tre della superficie di circa 300mq cadauno per un totale di 9.000mq di superficie coperta, (cfr. All.9c).

Inoltre, anche se nel piano ASI è prevista la definizione dei comparti e la successiva edificazione, nella condizione della delimitazione del lotto minimo, pari a 2.000 mq per insediamenti Artigianali, 3.000 mq per insediamento Commerciali e 5.000 mq per insediamenti Industriali, è consentita l'edificabilità anche al singolo lotto nelle condizione che, i proprietari, o aventi causa, rientrino nelle fattispecie previste per l'assegnazione del lotto, ovvero: 1) essere imprenditori che eseguano una attività imprenditoriale sul lotto; 2) farsi assegnare dall'ASI Calatino, con diritto di prelazione, l'area oggetto d'intervento; 3) devono presentare il progetto.

Data l'impossibilità da parte della sottoscritta di individuare in sito il fondo, stante che il debitore n.1 dichiarava che detto lotto non è stato mai di proprietà di alcuno dei debitori esegutati, il C.T.U. ha proceduto alla sua *individuazione cartacea* mediante l'ausilio dell'aerofotogrammetria, della planimetria catastale e dei rilevamenti reperite dal portale SIAN. (cfr. All.9e).

Dall'aerofotogrammetria allegata (cfr. All. 9e, Foto 1, 2 e 3) si evince che il bene, esteso 1.860mq, è ubicato fuori dal centro urbano di Mazzarrone, nella zona Area attrezzata di Mazzarrone, facente capo all'ASI Calatino (Area di Sviluppo Industriale Calatino).

- *Stima del bene.*

Il valore di mercato del lotto è stato definito mediante il metodo di stima "sintetico-comparativo", a seguito di confronto diretto con altri fondi, siti nella stessa zona ed aventi stessa destinazione d'uso, allo scopo di addivenire al

valore medio al mq da rivalutare in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del fondo, nonostante l'impossibilità di accedere ai luoghi non abbia permesso di definirle nella sua totalità.

Nel caso in esame, tra gli aspetti migliorativi si possono annoverare la sua ubicazione, in prossimità della strada comunale e pertanto la facile accessibilità al fondo, nonché la giacitura pianeggiante del fondo, tra quelli peggiorativi la difficoltà di edificare legata alla dimensione del lotto inferiore a quella minima prevista (pari a 2.000mq), la necessità di avere assegnato il potenziale lotto dall'ASI Calatino previa richiesta previa presentazione di progetto di massima.

Fatte le dovute indagini di mercato per trasferimenti di area nella stessa zona, la sottoscritta ha attribuito un valore medio unitario di mercato per l'area destinata ad insediamento produttivo pari a € 15,00/mq

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero lotto risulta essere pari a $€ 15,00/mq \cdot 1.860mq = € 27.900,00 \cong € 27.900,00$.

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA

3.4.5 LOTTO 14: FONDO in Caltagirone, C.da Vaccarizzo, riportato al N.C.T. al Foglio 284 Part.112

Nel corso del sopralluogo dell'11.03.2011, il debitore esecutato n.1 dichiarava di sconoscere l'esistenza di detto fondo (cfr. All.3). Pertanto, data impossibilità di individuare in sito il bene, la sottoscritta si è limitata ad individuarlo mediante aerofotogrammetria e cartografia reperibile presso portale SIAN, che si allega per completezza di informazioni (cfr. All.10a).

Benché per la caratterizzazione dettagliata del fondo si rimanda al par. 4.10 della relazione di stima già depositata, se ne riassumono di seguito i dati più significativi al fine di facilitare la lettura della presente perizia:

- *stato di possesso*: in ditta al debitore esecutato n.4 (in ragione di ½) e n.5 (in ragione di ½), per atto di compravendita ai rogiti del notaio Vincenzo Montemagno da Caltagirone in data 01.03.1975 e trascritto il 26.05.1975 ai nn.9027/7332;

- *identificazione catastale*: al N.C.T. di Caltagirone al *Foglio 284 Part. 112*, vigneto classe 1, are 01.00, R.D. di €1,50 e R.A. di 0,52, in ditta a [REDACTED] per atto pubblico del 14.12.2004;

- *posizione urbanistica*: il fondo ricade nella zona "B", *Area di Preriserva*, della Riserva Naturale Orientata Bosco di Santo Pietro e di cui al D.A. n. 970/91 di approvazione del P.R.G. dei Parchi e delle Riserve Naturali per la quale vigono le relative norme di salvaguardia.

- *posizione all'anagrafe tributaria*: nessun contratto di affitto e/o di locazione;

- *vincoli ed oneri giuridici*: ipoteca giudiziale del 04.10.2006 trascritta ai nn. 64606/18339 e pignoramento immobiliare del 06.06.2007 trascritta ai nn. 41174/23518.

Relativamente alla stima del bene, premesso che lo stesso risulta essere di modesta superficie (100mq), inserito in un lotto di maggiore estensione, non di proprietà dei debitori esecutati, si è ritenuto plausibile non attribuire al bene alcun valore di mercato in quanto non appetibile dal punto di vista commerciale.

Volendo attribuire comunque al bene un valore, lo stesso potrà essere definito in funzione del valore catastale e del valore dello stesso nel caso di pubblico esproprio con riferimento alla coltura riscontrata dall'aereofotogrammetria, quale seminativo arborato avente valore agricolo medio pari a €. 4.885,65.

Pertanto, alla luce di quanto fin qui esposto, il bene avrà un valore catastale pari a:

$$€ 1,50 \text{ (R.D.)} \cdot 112,50 = € 168,75 \approx € 170,00,$$

ed un valore agricolo medio pari a:

$$€ 4.885,65/\text{Ha} \cdot \text{Ha } 00.01.00 = € 48,85 \cong € 50,00$$

Il più probabile valore di mercato sarà pertanto pari a:

$$(€ 170,00 + € 50,00)/2 = € 110,00.$$

Il bene in esame non è soggetto al pagamento dell'IVA.

3.4.6 LOTTO 15: Terreno sito in Mazzarrone, riportato al N.C.T. al Foglio 6 Part.319 (particella soppressa e coincidente con il LOTTO 9)

Benché per la caratterizzazione del bene si rimanda al par. 4.10 della relazione di stima già depositata, nella presente relazione, la sottoscritta C.T.U. vuole però riportare le nuove variazioni catastali accertate a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio.

Nella fattispecie, a seguito di visura storica relativa alla suddetta particella (*cfr.* All.11) è stato accertato che il bene, individuato fino al 08.10.2009 come fabbricato rurale di 80mq, in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente), debitore esecutato n.4 (livellatario), è stato soppresso in data 08.10.2009 Prot. n. CT0489766 giusta nota di variazione n.1381 del 1970.

Infatti, a seguito di visura cartolare eseguita presso l'Agenzia del territorio di Catania è stato accertato che l'originaria Part.319 di cui trattasi è stata fusa, insieme alle Partt. 318 e 317, nella nuova Part. 317 (*cfr.* All.11) riportata al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 310 Part 317, individuata nella relazione di stima già depositata come LOTTO 9 (fabbricato in Mazzarrone, Via Ferma) e già oggetto di stima par.4.9.

Pertanto il lotto in questione risulta coincidente con il LOTTO 9 già oggetto di stima nella C.T.U. depositata.

3.5 QUESITO n.5: *Provvedere agli accatastamenti dei fabbricati indicati nella C.T.U.*

3.5.1. Accatastamento del GARAGE edificato nel LOTTO 1 (terreno in Mazzarrone al N.C.T. Foglio 5, Partt. 1410, 1413, **1419**), **oggi individuato al N.C.E.U. di Mazzarrone al foglio 5 Part 2584 (ex Part. 1419).**

Secondo quanto riportato al par. 4.1.1a della perizia già depositata, all'interno del fondo individuato come Lotto 1, ed in particolar modo nella Part. 1419, è stato edificato un fabbricato in muratura, in precarie condizioni strutturali, accessibile da Via Albanello s.n.c. ed adibito a garage, avente in pianta dimensioni pari a 10,00m x 5,25m ed una superficie netta di circa 45,00mq.

Al fine di assolvere al mandato conferito al C.T.U., si è proceduto dapprima all'aggiornamento catastale della Part. 1419 di are 00.64, su cui ricade il *garage*, oggi individuato dalla **Part. 2584** di 64mq mediante tipo mappale n. 384255/2011 del 08.08.2011 (*cf.* All.12), e successivamente si è proceduto, tramite procedura DOCFA, ad individuare i dati di classamento, per cui il garage è oggi individuato catastalmente come di seguito illustrato:

- garage sito in Via Albanello s.n.c. P.T., individuato al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al *Foglio 5 Part. 2584*, categoria C/6, classe 1, consistenza 45mq, Rendita € 46,48 (*cf.* All.12), in ditta al debitore esecutato n°1 per 1000/1000.

Per completezza di informazioni si riportano in allegato la visura catastale aggiornata (*cf.* All.12) nonché la planimetria catastale del bene e la mappa catastale aggiornata relativa al Lotto 1.

3.5.2.: Accatastamento del FABBRICATO RURALE “A”, ubicato nel LOTTO 2 (fondo in Caltagirone, C.da Scalazza, al N.C.T. al Foglio 286, Partt. 41, 60, 99 e 100), oggi al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part.157 (ex Part. 99).

Secondo quanto riportato al par. 4.2.1a della perizia già depositata, a corredo del Lotto 2 sopraindicato, e di sua esclusiva pertinenza sono presenti n.2 fabbricati, ubicati entrambi nella porzione Nord del fondo, in prossimità della strada interpodereale, indicati rispettivamente come Fabbricato “A” e “B” .

Il Fabbricato “B” in muratura, in precarie condizioni di manutenzione, privo di rifinitura esterna, realizzato sicuramente in data anteriore al 1° settembre 1967.

Prospiciente il Fabbricato “B”, e separato da questo mediante spiazzo rifinito in battuto di cemento, si erge il Fabbricato “A”, ma di recente manifattura, nelle condizioni di insanabilità ai sensi dell’art. 13 della L.R. 47/85 stante che non vengono rispettate le prescrizioni imposte in zona agricola sia in merito alla distanza dai confini sia alla cubatura.

Benché il mandato richiedesse l’acatastamento di tutti i fabbricati riportati nella C.T.U. e, con riferimento al lotto in esame, di entrambi i fabbricati “A” e “B”, la sottoscritta ha potuto procedere soltanto all’acatastamento del fabbricato “A” stante che nel corso del rilievo topografico è stato appurato che il fabbricato “B” è stato edificato sia sulla Part.100 (oggetto del presente procedimento) sia sulla Part.133, non oggetto però di questo procedimento ed appartenente ad altra ditta.

Pertanto, allo scopo di procedere all’acatastamento del Fabbricato “A”, si è proceduto dapprima all’aggiornamento catastale mediante tipo mappale prot. n. 384272/2011 del 08.08.2011 (*cf.* All.13), con il quale la Part. 99 di are 04.30,

su cui ricade il **Fabbricato “A”**, è stata frazionata nelle particelle provvisorie 99/a e 99/b, individuate definitivamente come Part.157 di 102mq, coincidente con il fabbricato rurale, e Part. 156 di 328mq, coincidente con la corte annessa. Con successiva procedura DOCFA atta ad individuare i dati di classamento, il Fabbricato rurale “A” ed il fondo su cui questo insiste sono stati caratterizzati catastalmente come di seguito illustrato (*cf.* All.13):

- Fabbricato in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 157*, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5vani, Rendita € 68,69 in ditta ai debitori eseguiti nn. 2 e 3 in quota di ½ cadauno;

- Fondo in C.da Scalazza, al N.C.T. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 156*, vigneto classe 2 di are 03.28, R.D. € 3,56 e R.A. € 1,36, in ditta ai debitori eseguiti nn. 2 e 3 in quota di ½ cadauno.

Per completezza di informazioni si riportano in allegato la visura catastale aggiornata (*cf.* All.13) nonché la planimetria catastale del bene e la mappa catastale aggiornata relativa al Lotto 2, dalla quale si evince che il LOTTO 2 risulta oggi individuato al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 286 Partt 41, 60, 100 e 156 ed al N.C.E.U. di Caltagirone al F.286 Part. 157 (fabbricato rurale).

3.5.3. Accatastamento del FABBRICATO RURALE “C” ubicato nel LOTTO 3 (fondo in Caltagirone, C.da Scalazza, al N.C.T. al Foglio 286 Partt. 108, 20, 107, 106, 56, 59, **38**, 55, 25, 24 e 22), **oggi al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part 159.**

Secondo quanto riportato al par. 4.3.1a della perizia già depositata, nella Part. 38 é ubicato un fabbricato, individuato come Fabbricato “C”, in muratura, in precarie condizioni di stabilità e pericolante nella porzione Est, costituito da

un'unica elevazione fuori terra.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere all'accatastamento dello stesso come "unità collabente".

Pertanto, a seguito di aggiornamento catastale mediante tipo mappale prot. n. 0390377/2011 del 19.08.2011 (*cf.* All.14), la Part. 38 di are 47.20, su cui ricade il **Fabbricato "C"**, veniva frazionata nelle particelle provvisorie 38/a e 38/b, individuate definitivamente come Part. 159 di 56mq relativamente al fabbricato rurale e Part. 158 di 4.664mq relativamente alla restante porzione di fondo.

Con successiva procedura DOCFA atta ad individuare i dati di classamento, il Fabbricato rurale "C" ed il fondo su cui questo insiste sono stati caratterizzati catastalmente come di seguito illustrato:

- Fabbricato in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 159*, categoria "unità collabente", nessuna rendita (*cf.* All.14), in ditta al debitore esecutato n. 3 in quota 1000/1000;
- Fondo in C.da Scalazza, al N.C.T. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 158*, Seminativo classe 2 di are 46.64, R.D. € 26,50 e R.A. € 7,23 (*cf.* All.14), in ditta al debitore esecutato n. 3 in quota 1000/1000.

Per completezza di informazioni si riportano in allegato la visura catastale aggiornata (*cf.* All.14) nonché la planimetria catastale del bene e la mappa catastale aggiornata relativa al Lotto 3, dalle quali si evince che lo stesso risulta oggi individuato al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 286 Partt.158, 108, 20, 107, 106, 56, 59, 55, 25, 24 e 22 ed al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part 159 (fabbricato rurale). Dello stesso non viene allegata la planimetria catastale perché di fatto non disponibile dato che si tratta di "unità collabente".

4. Conclusioni

È doveroso evidenziare che l'impossibilità di prendere diretta visione in sito dei beni oggetti di pignoramento (stante che il debitore esecutato n.1 intervenuto attivamente ai sopralluoghi ne sconosceva l'esistenza e/o la loro ubicazione), nonché l'incompletezza della documentazione prodotta e la difficoltà, talvolta l'impossibilità, nel reperire le informazioni catastali in conseguenza della variazione territoriale del 07.05.1976 che ha portato ad una ridefinizione catastale con conseguente passaggio dai Comuni di Caltagirone e Licodia Eubea a quello di Mazzarrone, non hanno sempre consentito di procedere ad un completo accertamento visivo dei beni oggetto di pignoramento, ad una loro univoca individuazione né di accertare la conformità tra la descrizione dei beni contenuta nel pignoramento e loro reale condizione, rendendo pertanto piuttosto ostico l'assolvimento del mandato conferitomi.

Inoltre, benchè l'incarico sia stato conferito alla sottoscritta nel corso dell'udienza del 26.10.2010, solo in data 26.05.2011 il creditore procedente ha provveduto alla corresponsione complessiva dell'acconto spese fissato in fase d'udienza dal G.E. ed al successivo acconto richiesto per procedere all'accatastamento dei beni.

Tutto ciò premesso, alla luce delle risultanze effettuate, si riassumono di seguito le risposte ai quesiti posti alla sottoscritta.

QUESITO n.1: Verificare l'appartenenza ai debitori esecutati del fondo al N.C.T. di Mazzarrone Foglio 6 Part. 413 (ex Part 343/b) - LOTTO 12

Stante che nessun riferimento viene fatta nella certificazione notarile agli atti in merito al bene di cui trattasi, dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta C.T.U., il bene NON risultava più nella piena disponibilità di alcuno dei debitori

esecutati (par. 3.1) già alla data del pignoramento. Non può essere pertanto soggetto a procedimento esecutivo.

QUESITO n.2: Verificare quali delle particelle derivanti dalla ex Part. 32, siano in atto appartenenti a terzi (LOTTO 6)

Benché il mandato conferito alla sottoscritta chiedeva lumi solo in merito alla ex. Part.32 (porzione del Lotto 6), la sottoscritta ha ritenuto opportuno allargare le delucidazioni all'*intero LOTTO 6* stante che nel corso delle ricerche eseguite è stato accertato che un'altra particella è stata oggetto di esproprio in data antecedente all'atto di pignoramento.

Pertanto, il LOTTO 6 costituito dal fondo sito in Mazzarrone, Via De Gaspari, riportato al N.C.T. al Foglio 6 Partt. 1219, 1220 e 1221 nonché dalla ex Part. 32, oggi Partt.1196, 1195, 784, 785, 786, 787 e 788, risulta così caratterizzato:

- **Partt. 1219, Part. 1220**, in ditta al debitore esecutorio n.4 (livellatario);
- **Partt. 1196 e 1221** NON più nella piena disponibilità di alcuno dei debitori esecutati in quanto trasferite al Comune di Mazzarrone mediante atto di esproprio per pubblica utilità rispettivamente del 12.05.1999 e del 21.04.1999;
- **Part. 788** in ditta a La Terra Ignazio, per atto di donazione del 03.06.1998 e pertanto NON più nella piena disponibilità di alcuno dei debitori esecutati.

Negativa è stata invece la consultazione ipotecaria relativa alle restanti particelle costituenti la ex Part. 32 (pervenuta al debitore esecutato n.4, coniugato col debitore esecutato n.5, secondo quanto riportato nella certificazione notarile agli atti, per atto di donazione del notaio Salvatore Montemagno da Caltagirone in data 05.10.1965 e trascritto il 15.10.1965 ai nn.36107/30245). Pertanto, pur non avendo valore probatorio, si riportano di

seguito le risultanze catastali:

- **Partt. 1195, 787** in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente)

e [REDACTED] (livellario);

- **Partt. 785** in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED]

[REDACTED] (livellario);

- **Partt. 784 e 786** in ditta a [REDACTED] (diritto del concedente) e [REDACTED]

[REDACTED] (livellario).

QUESITO n.3: Effettuare accertamenti presso l'U.T.C. di Mazzarrone relativi alle ragioni di insanabilità del Fabbricato in Mazzarrone, Via Botteghelle, al N.C.E.U. F.94 Partt. 784/2 e 784/3 (LOTTO 8)

A rettifica di quanto dichiarato dall'U.T.C. di Mazzarrone in data 23.04.2008 circa l'assenza di Concessione Edilizia per il fabbricato di cui trattasi, a seguito di ulteriore richiesta avanzata in data 07.02.2011, l'U.T.C. dichiarava la presenza di Concessione Edilizia in sanatoria n.676 del 19.12.1984 rilasciata ai sensi della L.R. 29.02.1980 n.7 per il fabbricato sito in Mazzarrone in Via Botteghelle n.80, benché lo stesso si presenti però privo di certificato di agibilità.

Pertanto il LOTTO 8 di cui trattasi risulta così caratterizzato:

- Fabbricato adibito a civile abitazione con garage annesso, riportato al N.C.E.U. al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3, con ingresso principale da Botteghelle n.80 ed accesso al garage da via Giudice s.n.c., avente una superficie lorda di 168,40mq, oltre veranda e balconi, relativamente all'abitazione e di 38,67mq relativamente al garage; in possesso di C.E. in sanatoria n.676 del 19.12.1984 ma privo di certificato di abitabilità; nella piena disponibilità del debitore esecutato n.3.

Valore stimato pari a circa € **172.000,00**. Il bene non è soggetto al pagamento dell'IVA.

QUESITO n.4: Stimare, previa loro individuazione, i beni indicati nei LOTTI da 10 a 15.

LOTTO 10: FONDO in Mazzarrone (N.C.T. al Foglio 5 Part. 1141)

Premesso che nel corso dei vari sopralluoghi effettuati il debitore esecutato n.1 dichiarava di non conoscere l'ubicazione del fondo e che la sottoscritta ha proceduto alla sua individuazione mediante l'ausilio delle planimetrie catastali e dell'aerofotogrammetria in suo possesso, il bene risulta così caratterizzato.

Fondo riportato al N.C.T. al Foglio 5 Part. 1141, in ditta al debitore esecutato n. 4, raggiungibile da strada interpoderale che si diparte da Via Canonica, proseguo di Corso Europa, esteso 450mq, ricadente in zona agricola E1, privo di contratto di affitto e/o locazione regolarmente registrato.

Valore stimato pari a circa €**400,00**. Il bene non è soggetto al pagamento dell'IVA.

LOTTO 11: FONDO in Mazzarrone, C.da Malinia (N.C.T. al Foglio 10 Part. 323)

Stante il debitore esecutato n.1 intervenuto ai sopralluoghi dichiarava di sconoscere l'ubicazione del fondo e che lo stesso non risultava più in ditta ad alcuno dei debitori esecutati, la sottoscritta C.T.U. ha proceduto alla sua individuazione cartacea mediante l'ausilio della planimetrie catastale e dell'aerofotogrammetria e dei rilevamenti disponibili sul portale SIAN. Pertanto il bene risulta così caratterizzato.

Fondo riportato al N.C.T. al Foglio 10 Part. 323, in ditta al debitore esecutato n.4 (coniugato col debitore esecutato n.5 dal 07.10.1962), ubicato

fuori dal centro urbano di Mazzarrone, raggiungibile da strada poderale che si diparte da Via Licodia, esteso 985mq, ricadente in zona agricola E1, privo di contratto di affitto e/o locazione regolarmente registrato.

Valore stimato pari a circa € **1.100,00**. Il bene non è soggetto al pagamento dell'IVA.

LOTTO 12: FONDO sito in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 6 Part. 413 (ex Part. 343)

Così come descritto al par. 3.1 della presente perizia, il lotto di cui trattasi NON è di proprietà di nessuno dei debitori esecutati e pertanto non può essere oggetto del presente Procedimento Esecutivo.

LOTTO 13: FONDO in Mazzarrone, al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 222 (ex F. 91 di Licodia Eubea Part. 64/aa)

A rettifica di quanto riportato nell'atto di pignoramento del 17.05.2007 registrato ai nn. 329/2007, nel quale il fondo oggetto del presente procedimento veniva riportato al N.C.T. di Licodia Eubea al *Foglio 21 Part. 64/aa*, trattasi di fondo al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 222.

Inoltre, premesso che nel corso dei vari sopralluoghi effettuati il debitore esecutato n.1 dichiarava che detto lotto non è mai stato di proprietà di alcuno dei debitori esecutati, e che la sottoscritta ha proceduto alla sua individuazione mediante l'ausilio delle planimetrie catastali, dell'aerofotogrammetria e reperibili dal portale SIAN, il bene risulta così caratterizzato:

Fondo riportato al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 222, in ditta al debitore esecutato n. 4, raggiungibile da strada comunale Via Garibaldi che lo costeggia, esteso 1.860mq, ricadente in zona industriale "D".

Valore stimato pari a circa € **46.500,00**. Il bene non è soggetto al pagamento

dell'IVA.

LOTTO 14: FONDO in Caltagirone, al N.C.T. al Foglio 284 Part.112

Stante che nel corso dei vari sopralluoghi il debitore esecutato n.1 dichiarava di sconoscere l'esistenza del fondo, il C.T.U. si è limitata ad individuarlo mediante aerofotogrammetria AGEA. Il bene pertanto risulta così caratterizzato:

- fondo riportato al N.C.T. di Caltagirone al Foglio 284 Part. 112, in ditta ai debitori esecutati nn. 4 e 5, ricadente in zona "B", Area di Preriserva, di modesta superficie (100mq), inserito in un lotto di maggiore estensione, non di proprietà dei debitori esecutati. Pertanto il C.T.U. ha ritenuto plausibile NON attribuire al bene alcun valore di mercato in quanto non appetibile dal punto di vista commerciale. L'unico valore attribuibile al bene, che tenga conto sia del valore catastale sia del valore dello stesso nel caso di pubblico esproprio è pari **€110,00**

LOTTO 15: FONDO sito in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 6 Part.319.

In data 08.10.2009 Prot. n. CT0489766, giusta nota di variazione n.1381 del 1970, la Part.319 è stata SOPPRESSA e fusa, insieme alle Partt. 318 e 317, nella Part. 317 al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 310, già individuata nella relazione di stima già depositata come LOTTO 9 (fabbricato in Mazzarrone, Via Ferma).

QUESITO n.5: Provvedere agli accatastamenti dei fabbricati indicati nella C.T.U.

LOTTO 1: Accatastamento del GARAGE in Mazzarrone, oggi al N.C.E.U. al Foglio 5 Part. 2484 (ex. Part 1419).

A seguito di aggiornamento catastale della Part. 1419 del Lotto 1, su cui è

edificato il fabbricato in muratura adibito a garage, e successiva procedura DOCFA (§ 3.5.1), l'unità immobiliare di cui trattasi risulta oggi così definita catastalmente:

- garage sito in Via Albonello s.n.c. P.T., individuato al N.C.E.U. del Comune di Mazzarrone al *Foglio 5 Part. 2584*, categoria C/6, classe 1, consistenza 45mq, Rendita € 46,48 in ditta al debitore esecutato n°1 per 1000/1000.

Pertanto il bene individuato come LOTTO 1 risulta oggi costituito dai terreni riportati al N.C.T. di Mazzarrone al Foglio 5 Partt. 1410 e 1413, nonché dal F.R. riportato al N.C.E.U. al Foglio 5 Part 2584 (ex. Part1419).

LOTTO 2: Accatastamento del FABBRICATO RURALE "A" in Caltagirone, oggi al N.C.E.U. al Foglio 286 Part.157 (ex. Part. 99).

Benché il mandato richiedesse l'accatastamento di tutti i fabbricati riportati nella relazione di stima già depositata e, nel caso in esame, dei fabbricati rurali "A" e "B", il C.T.U. ha potuto procedere soltanto all'accatastamento del fabbricato "A" stante che il fabbricato "B" è stato edificato anche su porzione di fondo non oggetto di questo procedimento ed appartenente ad altra ditta (§ 3.5.2).

Pertanto, a seguito di aggiornamento catastale della Part. 99 del Lotto 2, su cui è edificato il fabbricato rurale "A", e successiva procedura DOCFA (§ 3.5.2), l'unità immobiliare di cui trattasi e la relativa corte annessa risultano oggi così definiti catastalmente:

- Fabbricato in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 157*, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5vani, Rendita € 68,69 in ditta ai debitori esecutati nn. 2 e 3 in quota di ½

cadauno;

- Fondo in C.da Scalazza, al N.C.T. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 156*, vigneto classe 2 di are 03.28, R.D. € 3,56 e R.A. € 1,36, in ditta ai debitori eseguiti nn. 2 e 3 in quota di ½ cadauno.

Nel complesso, il bene individuato come LOTTO 2 risulta pertanto costituito dai terreni in Caltagirone, C.da Scalazza, riportati al N.C.T. al Foglio 286 Partt. 41, 60, 100 e 156, nonché dal F.R. al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part.157 (ex. Part.99).

LOTTO 3: Accatastamento del FABBRICATO RURALE “C” in Caltagirone, oggi al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part.159 (ex. Part. 38).

A seguito di aggiornamento catastale della Part. 38 del Lotto 3, su cui è edificato il fabbricato rurale “C”, e successiva procedura DOCFA (§ 3.5.3), l’unità immobiliare di cui trattasi ed il restante fondo risultano oggi così definiti catastalmente:

- Fabbricato in C.da Scalazza snc, P.T., al N.C.E.U. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 159*, categoria “unità collabente”, nessuna rendita, in ditta al debitore eseguito n. 3 in quota 1000/1000;

- Fondo in C.da Scalazza, al N.C.T. del Comune di Caltagirone al *Foglio 286 Part. 158*, Seminativo classe 2 di are 46.64, R.D. € 26,50 e R.A. € 7,23, in ditta ai debitori eseguiti n. 3 in quota 1000/1000.

Nel complesso, il fondo in Caltagirone, C.da Scalazza, individuato come LOTTO 3. risulta oggi riportato al N.C.T. al Foglio 286 Partt.158, 108, 20, 107, 106, 56, 59, 55, 25, 24 e 22 ed al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part 159 (fabbricato rurale).

La sottoscritta, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitole, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna le presente relazione integrata dai seguenti elaborati:

Allegato 1: ordinanza di incarico, richiesta integrazione acconto spese del 07.02.2011, richiesta proroga del 22.02.2011, 20.04.2011, 22.06.2011;

Allegato2: comunicazioni inerenti le operazioni peritali (racc. A/R del 31.12.2010, 08.01.2011, 19.01.2011, 01.03.2011, 26.03.2011);

Allegato 3: verbali di sopralluogo del 07.01.2011, 17.01.2011, 07.02.2011, 11.03.2011 ed 11.04.2011;

Allegato 4: *QUESITO n.1* – Lotto 12 (N.C.T. di Mazzarrone F.6 Part. 413 (ext Part. 343/b):

All. 4a: Visura ipotecaria; All.4b: Nota trascrizione atto pignoramento; All.4c: Documentazione Catastale; All. 4b: Rilievo Fotografico;

Allegato 5: *QUESITO n.2* – Lotto 6 (N.C.T. di Mazzarrone F.6 Partt. 1195, 1196, 784, 785, 786, 787, 788 (ex. Part. 32) e Partt. 1219, 1220 e 1221):

All. 5a: Documentazione U.T.C. Mazzarrone Partt. 1196 - 1221;

All. 5b: visura ipotecaria Part.788;

Allegato 6: *QUESITO n.3* – Lotto 8 (Fabbricato in Via Botteghelle, al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 94 Partt. 784/2 e 784/3):
Documentazione U.T.C. Mazzarrone;

Allegato 7: *QUESITO n.4* – Lotto 10 (Fondo in Mazzarrone, al N.C.T. al

Foglio 5 Part. 1141): Rilievo Fotografico

Allegato 8: *QUESITO n.4* – Lotto 11 (Fondo in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 10 Part. 323):

All. 8a: Documentazione Catastale; All. 8b.: Visura ipotecaria;
All.8c: Rilievo Fotografico;

Allegato 9: *QUESITO n.4* – Lotto 13 (Fondo in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 5 Part. 222 (ex Part64/aa):

All. 9a: Copia atto di Donazione; All. 9b: Documentazione Catastale; All. 9c: Documentazione U.T.C. Mazzarrone; All.9d: Visura ipotecaria; All. 9e:Rilievo Fotografico;

Allegato 10: *QUESITO n.4* – Lotto 14 (Fondo in Caltagirone, al N.C.T. al Foglio 284 Part.112): Rilievo Fotografico;

Allegato 11: *QUESITO n.4* – Lotto 15 (Fondo in Mazzarrone, al N.C.T. al Foglio 6 Part.319): Documentazione Catastale;

Allegato 12: *QUESITO n.5* – Accatastamento del GARAGE nel LOTTO 1, oggi al N.C.E.U. di Mazzarrone al Foglio 5 Part. 2584 (ex Part. 1419);

Allegato 13: *QUESITO n.5* – Accatastamento Fabbricato rurale “A” nel LOTTO 2, oggi al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part.157 (ex. Part.99)

Allegato 14: *QUESITO n.5* – Accatastamento del Fabbricato rurale “C” nel LOTTO 3, oggi al N.C.E.U. di Caltagirone al Foglio 286 Part.159 (ex Part. 38);

Allegato 15: attestazione delle spese sostenute;.

Si allega altresì:

- Parcella.

- Generalità dei debitori eseguiti

Mineo, 10 ottobre 2011

Il C.T.U.

Dott. Ing. Novità Daniela