

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 55/2019 del
R.G.E, promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro



INDICE

1. Premessa e mandato:	_____	pag.2
2. descrizione atto di pignoramento:	_____	pag.2
3. sopralluogo del 24.09.2021:	_____	pag.3
5. verifiche preliminari:	_____	pag.3
6. lotto n.1:	_____	pag.5
7. lotto n.2:	_____	pag.19
8. lotto n.3:	_____	pag.32
9. conclusioni:	_____	pag.49

MANDATO:

Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 01.06.2021, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 55/2019 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED], con mandato suddiviso nei quesiti esposti in seguito.

**BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI
PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Nell'atto di pignoramento, gli immobili pignorati all'esecutata sono così descritti:

Immobile facente parte del condominio sito in Mazzarrone, via Principe Umberto, angolo via da denominare e precisamente:

- Appartamento della superficie di mq.120 a secondo piano, riportato nel catasto fabbricati di Mazzarrone al foglio 309 particella 404 sub.5;
- Locale di sgombero a terzo piano, riportato al catasto fabbricati di Mazzarrone al foglio 309 particella 404 sub.7;
- Vano garage della superficie di mq.20 circa a piano seminterrato riportato al catasto fabbricati di Mazzarrone al foglio 309 particella 404 sub.10.

SOPRALLUOGO DEL 24.09.2021

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Velardita Edoardo, per la data del 24.09.2021 alle ore 15,00, eseguiva il

sopralluogo nell'immobile pignorato che è stato visionato, rilevato e fotografato per intero, giusto verbale di sopralluogo redatto dal custode Avv. Edoardo Velardita.

VERIFICHE PRELIMINARI

1

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte è presente:

nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto il 27.05.2019 ai nn. 20196/15064.

Nota di iscrizione ipotecaria sul mutuo iscritta il 03.08.2010 ai nn. 44220/10559;

certificazione notarile redatta dal Notaio Santa Manenti con studio in Scicli (RG).

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale:

- 1) Certificato dell'estratto di matrimonio;
- 2) Planimetrie catastali conformi;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Certificato di residenza storico.

Formazione dei lotti:

Premesso che gli immobili pignorati si trovano ubicati all'interno di un piccolo e signorile condominio a Mazzarrone

(CT) in via Gela ad angolo con via Principe Umberto e che sono costituiti da un appartamento di 6,5 vani al piano secondo, da un locale di sgombero di mq.50 al piano terzo e da un garage di mq.20 posto al piano seminterrato, si ritiene di poter costituire tre separati lotti così descritti:

LOTTO 1:

Appartamento ubicato al piano secondo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.5, vani 6,5 con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e terrazze comuni al piano terzo).

LOTTO 2:

Garage di mq.20 ubicato al piano sottostrada di via Gela censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.10, mq.20 e beni comuni non censibili elencati al sub.17, nonché costituiti dalla scivola e dalla corsia di manovra al piano S1.

LOTTO 3:

Locale di sgombero ricavato nel sottotetto del piano terzo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.7, mq.50 di s.u e mq.58 di s.l con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e n.2 terrazzi comuni al piano terzo).

LOTTO 1:

1

Appartamento ubicato al piano secondo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.5, vani 6,5 con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e terrazze comuni al piano terzo).

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato all'interno di un piccolo e signorile condominio a Mazzarrone (CT) in via Gela ad angolo con via Principe Umberto ed è costituito da un appartamento di 6,5 vani al piano secondo.

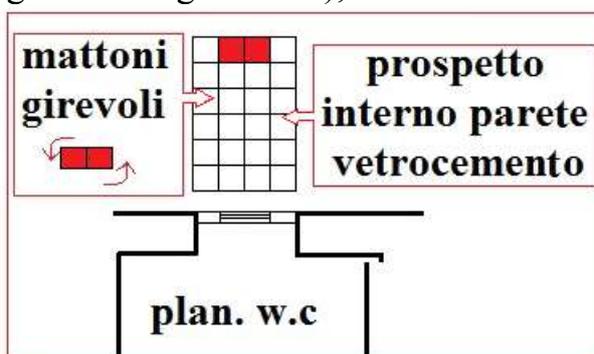
L'appartamento pignorato confina a nord con via Gela, a est con via Principe Umberto, a sud con fabbricato particella 439 e a ovest con pozzo luce e vano scala comune censito al fg.309 particella 404 sub.16.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'appartamento pignorato si trova ubicato al piano secondo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla limitrofa via Gela (foto n.1, 2) e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.5, vani 6,5 con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e terrazze comuni al piano terzo), vedasi planimetria allegato D. L'ingresso principale si trova nel portone di via Gela (foto n.1) dove vi è un ampio vano scala a tre rampe per singolo piano, un ascensore comune e l'accesso all'appartamento posto sul pianerottolo del vano scala del piano secondo (foto n.21 e n.3). L'intero appartamento ha quasi tutti i lati delle pareti interne oblique ed è costituito da un vano soggiorno di forma trapezoidale di mq.21,60 con porta esterna per l'accesso al balcone esterno e con misure di mt.5,42 e mt.4,65 x mt.4,16 di larghezza (foto n.4 e n.2), da un vano adibito a sala da pranzo di mq.16,80 con finestra esterna e misure variabili da mt.2,11 a mt.4,96 x 4,04 di larghezza massima (foto n.5), da un piccolo vano lavanderia mq.2,38 dotato di finestra esterna e avente misure di mt.1,37 x 1,74 (foto n.5), da un vano cucina di mq.8,25 con finestra esterna e misure di mt.3,48x2,40 (foto n.12), da un ampio balcone di mq.25,15 ad angolo tra la via Gela e la via Principe Umberto (foto n.2, n.6), da un vano letto

di mq.14,82 con porta esterna per l'accesso al balcone di via Principe Umberto e avente misure interne di mt.3,48x2,40 (foto n.8), da un servizio igienico dotato di luce diretta data dalla sezione di muro esterno costituito da mattoni di vetrocimento per un'area di cm.80xcm.120 e di cui due mattoni risultano girevoli così come anche quello del sottostante piano primo (foto n.23 e grafico allegato sotto),



da un vano di mq.15 adibito a camera da letto matrimoniale con misure di 4,61 e 3,01 e dotato di finestra esterna verso il pozzo luce comune al condominio (foto n.9), da un ripostiglio trapezoidale di mq.2,18, da un ampio disimpegno di mq.8,32 (foto n.7), e da un doppio servizio igienico di mq.5,35 dotato di finestra esterna verso il suddetto pozzo luce comune (foto n.10). L'intero appartamento ha un'altezza interna di mt.2,70, struttura portante in cemento armato, pavimentazione costituita da mattoni in gres porcellanato, infissi esterni in pvc con vetrocamera e impianto elettrico è a norma.

La superficie utile è di mq.101,10, la superficie lorda è di mq.118, la superficie dei balconi è di mq.28,85 e la superficie commerciale ricavata è di mq.125,88, per come meglio riportato nella premessa della stima del punto 9, trattato in appresso.

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone con richiesta di accesso agli atti del 8/7/2021 e inviata con pec, ho potuto verificare che l'intera palazzina era stata edificata con concessione edilizia n.24 del 30/08/2002 e successiva concessione edilizia di variante n.19 del 28/10/2008, rilasciata a [REDACTED] e che poi le ha rivendute agli attuali condomini, ivi compresa l'esecutata

[REDACTED]

In data 15/04/2013 e con prot.4558, l'esecutata aveva richiesto al Comune di Mazzarrone il rilascio dell'autorizzazione di agibilità su tutti gli immobili pignorati e riportati ai lotti 1, 2, 3 ma che nonostante fosse stata prontamente predisposta per il rilascio da parte del comune, l'esecutata fino alla data del mio sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzarrone del 26/10/2021, non l'aveva ancora ritirata per cui l'appartamento pignorato, risulta privo di agibilità.

Accertata la mancanza dell'agibilità, il sottoscritto ctu ha verificato la conformità urbanistica dell'appartamento eseguendo il confronto tra la planimetria catastale del 24/09/2007, la planimetria del piano secondo allegata alla concessione di variante n.19 del 28/10/2008 e lo stato dei luoghi e accertando che non vi sono variazioni ne interne ne esterne per cui si conferma la conformità urbanistica.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 26.10.2021 prot. 14238, risulta che l'appartamento pignorato si trova ubicato all'interno della zona B1 (residenziale di mantenimento) con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq.4,00 o mc/mq.5,00 per le zone che nelle tavole di piano sono rappresentate racchiuse da un riquadro rosso, il rapporto di copertura è pari a 0,80 e l'altezza massima consentita è di mt.10,50 con tre piani fuori terra più eventuale mansarda.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'appartamento pignorato si trova censito al CEU di Mazzarrone al foglio 309, particella 404 subalterno 5, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq.126, rendita euro 402,84, ubicazione, via da denominare sn, piano 2°, ditta: [REDACTED]

proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nell'appartamento pignorato, non occorre nessuna variazione catastale in quanto è conforme al progetto.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED] risulta piena proprietaria dell'appartamento pignorato in regime di separazione dei beni ed ha ricevuto la notifica del pignoramento mediante consegna di copia a mani in data 06/05/2019.

L'appartamento pignorato al piano secondo di via Principe Umberto con l'ingresso comune sito nella via Gela, vista la consistenza e la suddivisione interna, non risulta comodamente divisibile.

8

Verifici l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione della certificazione notarile allegata, risulta che l'esecutata ha acquistato l'appartamento pignorato con atto rogato dal Notaio Giovanni Demostene del [REDACTED] e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED] [REDACTED] ai nn. [REDACTED] da potere della [REDACTED] con sede in Comiso (RG) ed alla quale era pervenuto per la piena proprietà per averlo costruito su suolo in catasto terreni riportato al foglio 5 e che corrisponde al foglio 309 del catasto urbano, particella 404, in forza dell'atto di permuta del

22/07/2002 rogato dal Notaio Giovanni Demostene e trascritto all' Agenzia del Territorio di [REDACTED] n. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e ai quali era pervenuto per successione n.8, vol.450 in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] e per atto di donazione del [REDACTED] rogato dal Notaio Giovanni Demostene e trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Catania in data 27/06/2002 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Alla suddetta [REDACTED] il suddetto suolo, era pervenuto per la quota di 1/3 in forza della successione in morte di [REDACTED] ed al quale era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] del 14/01/1975 den. n. [REDACTED], vol. [REDACTED] ufficio registro di Caltagirone e per atto di divisione del 11/09/1976 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, trascritto nei rr.ii. di Catania in data 11/10/1976 ai nn. [REDACTED]

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l' Agenzia del Territorio di Catania in data 3/8/2010 ai nn. 44220/10559 per importo di euro 150.000 (sorte capitale di euro 100.000) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]
- 2) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l' Agenzia del Territorio di Catania il 25/5/2019 ai nn. 20196/15064 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]

9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI

Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo con categoria catastale simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita in quanto tutti gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verrà meglio sotto riportato:

- 1) Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuliana D'Angelo in data 19/09/2018 rep. [REDACTED] inerente una casa

singola in Mazzarrone via composta da 8,5 vani catastali al piano terra e primo, al catasto urbano censito al foglio particella categoria A/2, classe 4, vani 8,5, rendita euro 377,53, superficie catastale mq.232, prezzo pagato: euro 75.000, valore €/mq: $\text{€}75.000,00 / \text{mq}232 = \text{€}/\text{mq}323,27$

- 2) Atto di compravendita rogato dal Notaio Samuele Tomasi in data 20/09/2019 rep. inerente una casa singola in Mazzarrone via composta da 6,0 vani catastali al piano terra e primo e da un garage di mq.108 che al catasto urbano sono riportati al foglio particella sub.2, categoria A/3, classe 8, vani 6, rendita euro 291,28, superficie catastale mq.149 e particella 2568 sub.1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.108, rendita euro 223,11, superficie catastale mq.109 prezzo complessivo pagato: euro 88.000, valore €/mq: $\text{€}88.000,00 / (\text{mq}149 + \text{mq}108) = \text{€}/\text{mq}342,41$

Letti gli atti di compravendita, esaminati i due attestati di prestazione energetica allegati, viste le due planimetrie catastali allegare e le tipologie delle due edificazioni esterne degli immobili compravenduti, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra gli immobili compravenduti e l'ubicazione, l'esposizione e gli accessori annessi dati dall'ascensore, dalle due terrazze comuni e dalla comoda scala d'accesso e per ultimo, facendo la media dei due valori ricavati pari a $\text{€}/\text{mq}232,19 + \text{€}/\text{mq}342,41 / 2 = \text{€}/\text{mq}287,30$, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a

3,00 e che dà un valore di:

$$\text{€/mq.}287,32 \times 3,00 = \text{€/mq.}861,96$$

Appartamento pignorato Via Gela / Via P. Umberto P.2°:

considerando quanto esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza fino alla superficie di mq.25 e al 10 % le rimanenti superfici delle aree scoperte dei terrazzi con riferimento alla superficie commerciale complessiva pari a mq.118,00 alle complessive aree terrazzate di mq.28,85, il valore di stima che si ricava è il seguente:

$$\text{mq.}118,00 + (25 \times 0,30) + (3,85 \times 0,10) \times \text{€/mq.}861,96 =$$
$$\text{mq.}125,88 \times \text{€/mq.}861,96 = \text{€}108.503,52$$

Il suddetto valore verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€}108.503,52 - 10\% = \text{€}97.653,16$$

Valore lotto 1: €97.653,16

10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava abitato dall'esecutata [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare.

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.12 fotografie numerate dal n.1 al n.12, n.1 planimetria quotata riportata nell'allegato D e n.1 planimetria catastale conforme.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni della presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica sulla mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, ha richiesto all'Avv. [REDACTED] con PEC del 23/11/2021 e in qualità di rappresentante

costituito dell'esecutata [REDACTED] se la sua cliente fosse in possesso del libretto d'impianto della caldaia con le opportune revisioni e lo stesso mi rispondeva con pec del 29/11/2021, che la sua assistita ne era sprovvista ma che la manutenzione nella caldaia, veniva svolta saltuariamente da parte di un tecnico (vedasi allegato).

Per quanto sopra riferitomi, il sottoscritto ctu in forza delle nuove normative in materia di redazione dell'attestato di prestazione energetica, riferisce che non può redigerlo in quanto l'impianto di riscaldamento è allacciato alla pubblica rete e quindi occorre che un tecnico impiantista di mia fiducia, esegua la manutenzione nella caldaia dell'immobile pignorato con il relativo rilascio del libretto di manutenzione, dopodiché sarà possibile redigere l'APE.

Il costo per i lavori di manutenzione della caldaia e per il rilascio del successivo libretto di manutenzione viene stimato in euro 500,00.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

LOTTO 2:

Garage di mq.20 ubicato al piano sottostrada di via Gela, censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.10, mq.20 e beni comuni non censibili elencati al sub.17, nonchè costituiti dalla scivola e dalla corsia di manovra al piano S1.

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato all'interno di un piccolo e signorile condominio a Mazzarrone (CT) in via Gela ad angolo con via Principe Umberto ed è costituito da un garage di mq.20 posto al piano seminterrato.

Il garage pignorato del piano seminterrato (S1) confina a sud con area di manovra comune e censita al fg.309 p.404 sub.17, a est con garage fg.309 p.404 sub.9, a ovest con garage fg.309, p.404 sub.11 e a nord con area della soprastante via Gela.

Al ceu il garage pignorato si trova censito al foglio 309 di Mazzarrone:

- 1) particella 404 sub.10, categoria C/6, classe 5, mq.20,

superficie catastale mq.22, rendita 41,32 via Da denominare sn, piano seminterrato (S1) in ditta a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

N.b: i nuovi lotti sono già stati costituiti ed elencati a pag.4.

2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

Il garage pignorato si trova ubicato al piano sottostrada della palazzina denominata in fase progettuale, (edificio A), ha l'ingresso dato dalla via Gela ed è raggiungibile grazie ad una scivola comune con gli altri cinque garage del piano sottostrada (foto n.24, 18), al ceu di Mazzarrone si trova censito al foglio 309, particella 404 sub.10, consistenza mq.20 con i beni comuni non censibili elencati al sub.17 e che sono costituiti dalla scivola dal piano terra al piano sottostrada e dalla corsia di manovra del piano sottostrada (foto n.18, 22).

L'ingresso principale si trova nella soprastante via Gela ed è costituito da una scivola circolare con pavimentazione e griglia al piano seminterrato per la raccolta delle acque piovane (foto n.18, 24), l'accesso al garage pignorato è dato da una saracinesca metallica (foto n.20), le misure interne sono di mt.5,52x3,82 = mq.21,08, l'altezza interna è di mt.2,95, le pareti ed il solaio sono rifinite con rinzaffo e intonaco, la pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato e

l'area d'accesso esterna comune con gli altri cinque garage, ha pareti e solaio rifiniti con rinzaffo e intonaco mentre la pavimentazione dell'area di manovra comune è costituita da battuto di cemento (foto n.19).

Le condizioni generali del garage sono buone mentre l'area di manovra per l'accesso di un'autovettura nel garage pignorato, risulta poco fruibile per auto di media e grossa cilindrata a causa dell'esigua larghezza dell'area di manovra che è di mt.4,5 circa (foto n.22).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di

insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

La palazzina dove vi è ubicato il garage pignorato, era stata edificata con concessione edilizia del n.24 del 30/08/2002 e successiva concessione edilizia di variante n.19 del 28/10/2008, rilasciata a [REDACTED] e che poi le ha rivendute agli attuali condomini, ivi compresa l'esecutata [REDACTED]

In data 15/04/2013 prot.4558, l'esecutata aveva richiesto al Comune di Mazzarrone il rilascio dell'autorizzazione di agibilità su tutti gli immobili pignorati e riportati ai lotti 1, 2, 3 ma che nonostante fosse stata prontamente predisposta per il ritiro da parte del comune, l'esecutata fino alla data del mio sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzarrone del 26/10/2021, non l'aveva ancora ritirata e quindi si riferisce che il garage è privo di agibilità.

In alternativa, vista la conformità del garage, potrà eventualmente essere presentata da un tecnico abilitato una SCA (segnalazione certificata per l'agibilità), ai sensi dell'art.24, D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 come sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera L, lett. I, del D.Lgs 25 Novembre 2016, n.222, recepito dinamicamente dall'art.1, della L.R. n.16/2016, art.19, legge 7 Agosto 1990 n.241.

Lo stato dei luoghi corrisponde sia alla planimetria catastale del 24/09/2007 che alla planimetria del piano seminterrato allegata alla concessione di variante n.19 del 28/10/2008 mentre la

differenza tra la superficie rilevata di mq.21,08 e quella catastale di mq.20, non è rilevante in quanto rientra nella tollerabilità data dalla decurtazione delle superfici dei due pilastri rientranti all'interno del garage e all'arrotondamento della superficie in mq.20 per come risultante al ceu.

La differenza tra l'altezza catastale di mt.3,00 e quella rilevata di mq.2,95 non è anch'essa rilevante in quanto potrebbe essere stata data dall'abbassamento della quota a causa della pavimentazione del suddetto garage.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 26.10.2021 prot. 14238, risulta che l'appartamento pignorato si trova ubicato all'interno della zona B1 (residenziale di mantenimento) con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq.4,00 o mc/mq.5,00 per le zone che nelle tavole di piano sono rappresentate racchiuse da un riquadro rosso, il rapporto di copertura è pari a 0,80 e l'altezza massima consentita è di mt.10,50 con tre piani fuori terra più eventuale mansarda.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Il garage pignorato si trova censito al CEU di Mazzarrone al

foglio 309, particella 404 subalterno 10, categoria C/6, classe 5, consistenza mq.20, superficie catastale mq.22, rendita euro 41,32, ubicazione, via da denominare sn, piano S1, ditta: [REDACTED] proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nel garage pignorato, non occorre nessuna variazione catastale in quanto è conforme.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED] risulta piena proprietaria del garage pignorato in regime di separazione dei beni ed ha ricevuto la notifica del pignoramento mediante consegna di copia a mani in data 06/05/2019.

Il garage pignorato al piano seminterrato di via Principe Umberto con l'ingresso comune sito nella via Gela, vista

l'esigua consistenza, non risulta comodamente divisibile.

8

Verificati l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione della certificazione notarile allegata, risulta che l'esecutata ha acquistato il garage pignorato con atto rogato dal Notaio Giovanni Demostene del 16/04/2010 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 29/04/2010 ai nn. 26600/14816 da potere della [REDACTED] con sede in Comiso (RG) ed alla quale era pervenuto per la piena proprietà per averlo costruito su suolo in catasto terreni riportato al foglio 5 e che corrisponde al foglio 309 del catasto urbano, particella 404, in forza dell'atto di permuta del 22/07/2002 rogato dal Notaio Giovanni Demostene e trascritto all'Agenzia del Territorio di Catania in data 25/07/2002 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED] e ai quali era pervenuto per successione n.8, vol.450 in morte di [REDACTED] eduto il 16/03/1978 e per atto di donazione del 25/06/2002 rogato dal Notaio Giovanni

Demostene e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 27/06/2002 ai nn. [REDACTED] da potere di [REDACTED]

Alla suddetta [REDACTED] il suddetto suolo, era pervenuto per la quota di 1/3 in forza della successione in morte di [REDACTED] al quale era pervenuto per successione in morte di [REDACTED] del 14/01/1975 den. n. ●, vol. ●, ufficio registro di Caltagirone e per atto di divisione del 11/09/1976 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, trascritto nei rr.ii. di Catania in data 11/10/1976 ai nn. [REDACTED].

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 3) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 3/8/2010 ai nn. 44220/10559 per importo di euro 150.000 (sorte capitale di euro 100.000) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]
- 4) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 25/5/2019 ai nn. 20196/15064 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [REDACTED]

9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI

Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con

i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo con categoria catastale simile, ovvero (C/6) a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire un solo atto di compravendita in quanto tutti gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verrà

meglio sotto riportato:

Atto di compravendita del 20/09/2019 rep. [REDACTED] rogato dal Notaio Samuele Tomasi e inerente una casa singola in Mazzarrone [REDACTED] n.34 composta da 6,0 vani catastali al piano terra e primo e da un garage di mq.108 che al catasto urbano sono riportati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2, categoria A/3, classe 8, vani 6, rendita euro 291,28, superficie catastale mq.149 e particella [REDACTED] sub.1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.108, rendita euro 223,11, superficie catastale mq,109 prezzo complessivo pagato: euro 88.000, valore €/mq: €88.000,00 / (mq.149 + mq108) = €/mq.342,41

A questo punto, vista l'esiguità degli atti reperiti, si è scelto di verificare i valori dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2021, dati dall'agenzia delle Entrate per il Comune di Mazzarrone e che riportava un valore minimo di €/mq.260 ed un valore massimo di €/mq.380 per la categoria di autorimesse ubicate all'interno del centro urbano e che dà un valore medio di €/mq.320,00.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA Comune: MAZZARRONE Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO :
BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE
Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	260	380	L	1	1,5	L

A questo punto, il valore medio tra il garage compravenduto e il valore scaturito dalle suddette tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate, è pari a: $\text{€}/\text{mq}.342,41 + \text{€}/\text{mq}.320 / 2 = \text{€}/\text{mq}.331,20$

Per quanto sopra ricavato, letto l'atto di compravendita, viste le modeste condizioni generali esterne dell'immobile compravenduto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra il garage compravenduto e quello pignorato che includono la centrale ubicazione, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,5 e che dà un valore di:

$$\text{€}/\text{mq}.331,20 \times 1,50 = \text{€}/\text{mq}.496,80$$

$$\text{Valore garage pignorato: } \text{€}/\text{mq}.496,80 \times \text{mq}.20 = \text{€}.9.936,00$$

Al suddetto valore andrà decurtato il 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a: $\text{€}. 9.936,00 - 10\% = \text{€}. 8.942,40$

Valore lotto 2: €.8.942,40

10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

Il garage pignorato al momento del sopralluogo era in uso dell'esecutata [REDACTED]

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.4 fotografie con i numeri: 18, 19, 20, 22 e n.1 planimetria catastale conforme.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni della presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il garage pignorato, non é soggetto alla redazione dell'APE.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

LOTTO 3:

Locale di sgombero ricavato nel sottotetto del piano terzo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.7, mq.50 s.u e mq.58 di s.l. con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e n.2 terrazzi comuni al piano terzo).

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato all'interno di un piccolo e signorile condominio a Mazzarrone (CT) in via Gela ad angolo con via Principe Umberto ed è costituito da un locale di sgombero ubicato nel sottotetto del piano 3° e posto in proiezione del sottostante appartamento pignorato del lotto n.2. Il locale di sgombero del piano 3° con adiacente terrazzino è raggiungibile sia per mezzo della comoda scala che con l'ascensore condominiale (foto n.21), censiti al sub.16 della particella 404 del fg.309.

Il locale di sgombero confina a sud con fabbricato censito al foglio 309 particella 439, a ovest con pozzo luce, ascensore e vano scala comune e censiti al foglio 309 particella 404 sub.16, a nord con terrazza comune censita al foglio 309 particella 404 sub.16 e a est sia con l'attuale terrazzino che con una sezione di tetto del sottostante appartamento pignorato del piano secondo e che prospetta su via Principe Umberto (foto n.24).

Al ceu il locale di sgombero pignorato si trova censito al foglio 309 di Mazzarrone:

- 2) particella 404 sub.7, categoria C/2 (locale di deposito), classe 5, mq.55, superficie catastale mq.58, rendita 59,65 via Da denominare sn, piano terzo in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000 [REDACTED]
[REDACTED]

N.b: i nuovi lotti sono già stati costituiti ed elencati a pag.4.

2

Redigere una **sommatoria** descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

Il locale di sgombero pignorato si trova ubicato al piano terzo della palazzina denominata in fase progettuale (edificio A), ed è costituito da un locale ricavato da un sottotetto ubicato in proiezione verticale, al di sopra dell'appartamento pignorato del piano secondo e descritto al lotto n.2.

Il locale di sgombero, ha l'accesso dato da una porta in alluminio con vetrata posta nel pianerottolo del vano scala al

piano terzo (foto n.13) ed è dotato di n.2 finestre interne in alluminio con veneziane esterne e di una piccola porta di mt.1,00xmt.1,50 che serve per l'accesso ad un piccolo terrazzino di mt.6,30 x cm.80 e che ha l'affaccio direttamente sulla via Principe Umberto (foto n.2, 14, 15, 16).

Il locale di sgombero è dotato di un tetto a doppie falde inclinate costituito da una termo copertura poggiante su pilastri scatolari interni in ferro zincato e soprastante tegole del tipo alla portoghese (foto n.14, 15, 17, 24).

Dall'ingresso principale ha misure interne di mt.1,80x2,24 e altezza di mt.2,81 (allegato A), il lato sud misure mt.6,00 con altezza di mt.2,91 a s/o e mt.1,50 a s/e (foto n.14, 15), mt.1,60 sempre dal lato sud con rientranza di mt.1,00 rispetto alla precedente parete (foto 14 e allegato A), il lato est misura mt.3,66 (allegato A), il lato nord misura mt.7,60 con altezza di mt.1,50 ed il lato ovest misura mt.2,86 con altezze da mt.2,91 a mt.1,50 ed è dotato di n.2 finestre esterne con affaccio in un pozzo luce comune con gli altri condomini (foto n.15 e allegato A).

La superficie utile calcolata del locale di sgombero pignorato è di mq.37,84 mentre quella dell'adiacente terrazzino che si affacci su via Principe Umberto è di mq.5,04.

L'intero locale di sgombero, risulta privo di pavimentazione interna e rinzaffo più intonaco dall'interno (foto n.14,15).

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.

4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

La palazzina dove vi è ubicato il locale di sgombero pignorato e denominata in progetto (edificio A), era stata edificata con concessione edilizia del n.24 del 30/08/2002 e successiva concessione edilizia di variante n.19 del 28/10/2008, rilasciata a [REDACTED] e che poi le ha rivendute agli attuali condomini, ivi compresa l'esecutata [REDACTED]. In data 15/04/2013 prot.4558, l'esecutata aveva richiesto al Comune di Mazzarrone il rilascio dell'autorizzazione di agibilità su tutti gli immobili pignorati e riportati ai lotti 1, 2, 3 ma che

nonostante fosse stata prontamente predisposta per il ritiro da parte del comune, l'esecutata fino alla data del mio sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mazzarrone del 26/10/2021, non l'aveva ancora ritirata.

Lo stato dei luoghi non corrisponde ne alla planimetria catastale del 24/09/2007 ne alla planimetria del piano terzo allegata alla concessione di variante n.19 del 28/10/2008 in quanto risultano delle modifiche sia in termini di superfici che di volume causate sia dalla realizzazione della copertura a due falde inclinate, sia per la riduzione della superficie interna e sia per la realizzazione di un terrazzino avente l'affaccio su via Principe Umberto (allegato A + B).

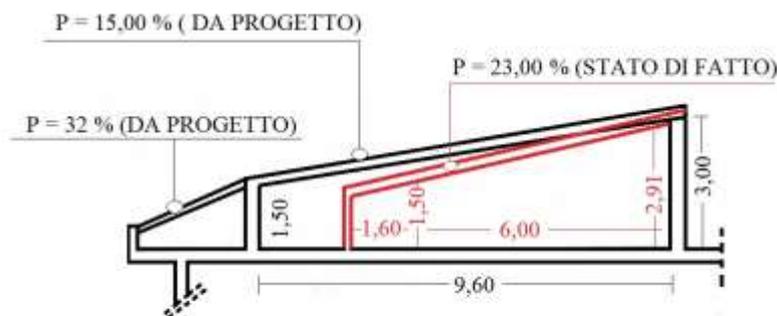
Nello specifico, le suddette modifiche abusive rispetto al progetto depositato all'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone, sono le seguenti:

- A) riduzione abusiva della superficie intera da progetto di mq.49,55 a mq.37,84 grazie all'arretramento della parete del lato est di mt.2 per una sezione di mt.3,66 e riduzione di mt.3,6 per un'altra sezione di mt.1,00 e dove vi è stata collocata abusivamente una piccola porta in alluminio di mt.1,00x1,50 per l'accesso all'adiacente nuovo terrazzino (foto n.14 e allegato A):
- B) realizzazione abusiva di un nuovo tetto di copertura a due falde inclinate che rispetto a quello di progetto che aveva un'unica pendenza a est del 15% e del 32% circa, ha una pendenza del 23% in direzione est e una pendenza del 30% sull'altra falda inclinata in direzione nord, di mq.20

circa, che tra l'altro, in caso di piogge scarica le acque piovane nel limitrofo terrazzo del sub.16, comune con altri condomini estranei alla suddetta procedura d'esecuzione immobiliare n.55/2019 (foto n.24 e allegato B);

C) realizzazione abusiva di un piccolo e stretto terrazzino di mt.6,30 x cm.80 di larghezza ben rifinito unitamente alla facciata esterna e che consente l'affaccio direttamente sulla sottostante via Principe Umberto (foto n.16, 24 e allegato B).

SEZIONE COPERTURA LOCALE DI SGOMBERO PIGNORATO PIANO TERZO (SUB.7)



per quanto sopra riportato ai punti A, B, C e visti gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia di variante n.19 del 28/10/2008, si riferisce che le suddette opere realizzate abusivamente non possono essere sanate e quindi occorre procedere al ripristino dei luoghi eseguendo i seguenti lavori:

- 1) presentazione di una SCIA al Comune di Mazzarrone per i lavori di ripristino dei luoghi e consistenti in:
- 2) montaggio di un ponteggio su via Principe Umberto di

mt.10 x mt.6 = mq.60;

- 3) rimozione e trasporto con conferimento a discarica autorizzata dell'attuale termo copertura e di una piccola parte delle tegole dell'attuale copertura in quanto le altre potranno essere riutilizzate, (foto n.16, 17);
- 4) demolizione delle attuali pareti interne in laterizi poste sul lato est e avente larghezza di mt.3,66 x 1,20 d'altezza circa e della parete sul lato sud con larghezza di mt.1,60 x 1,40 circa d'altezza, con relativo trasporto e conferimento in discarica autorizzata degli inerti (foto n.14 + alleg. A);
- 5) rifacimento della parete interna su tutto il lato est per l'attuale larghezza e per un'altezza di mt.1,50 da posizionarsi a mt.9,60 dalla parete interna sul lato ovest del pozzo luce, ovvero come da progetto approvato (allegato A);
- 6) rifacimento del tetto con termo copertura e soprastanti tegole del tipo alla portoghese che avrà una pendenza costante in direzione est pari al 15% fino al nuovo muro interno sul lato est e una pendenza del 32% per la rimanente parte , sempre sul lato est e per come da progetto approvato (allegato B).

Costi:

Il costo tecnico per la presentazione della SCIA con relativi allegati, per la direzione dei lavori, per la redazione del POS (piano operativo di sicurezza) e diritti vari, vengono stimati in circa euro 3.000,00.

la sanzione amministrativa per l'abuso commesso, si stima in

circa euro 2.500,00;

lavori di demolizione, conferimento in discarica, rifacimento del nuovo tetto con la copertura anche dell'attuale terrazzino, ivi compreso il ponteggio esterno, si stima a corpo in circa euro 10.000,00.

Per quanto sopra, il costo complessivo per il ripristino dei luoghi avrà un costo di :

€.3.000 + €.2.500 + €.10.000 = **€.15.500,00**.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Dal certificato di destinazione urbanistica del 26.10.2021 prot. 14238, risulta che l'appartamento pignorato si trova ubicato all'interno della zona B1 (residenziale di mantenimento) con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a mc/mq.4,00 o mc/mq.5,00 per le zone che nelle tavole di piano sono rappresentate racchiuse da un riquadro rosso, il rapporto di copertura è pari a 0,80 e l'altezza massima consentita è di mt.10,50 con tre piani fuori terra più eventuale mansarda.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Il locale di sgombero pignorato si trova censito al CEU di Mazzarrone al foglio 309, particella 404 subalterno 7, categoria

C/2, classe 5, consistenza mq.55, superficie catastale mq.58, rendita euro 59,65, ubicazione, via da denominare sn, piano 3°, ditta: [REDACTED]
proprietaria per 1/1 [REDACTED]

P.s: Nel locale di sgombero pignorato, dopo il ripristino dei luoghi e l'eventuale aggiudicazione all'asta, sarebbe opportuno presentare un'istanza in bollo all'ufficio del territorio per far correggere l'attuale superficie utile da mq.55 a mq.50 (arrotondati) da progetto, in modo da avere un ulteriore risparmio in termini di pagamenti agli enti pubblici per l'eventuale riduzione della superficie e conseguentemente, anche della rendita catastale.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED] risulta piena proprietaria del locale di sgombero pignorato in regime di separazione dei beni ed ha ricevuto la notifica del pignoramento mediante consegna di copia a mani in data 06/05/2019.

Il locale di sgombero pignorato al piano terzo con l'ingresso dato sul pianerottolo del vano scala, vista l'esigua consistenza e la mancanza di altri accessi, non risulta comodamente divisibile.

8

Verifici l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione della certificazione notarile allegata, risulta che l'esecutata ha acquistato il locale di sgombero pignorato con atto rogato dal Notaio Giovanni Demostene del 16/04/2010 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 29/04/2010 ai nn. 26600/14816 da potere della [REDACTED] ed alla quale era pervenuto per la piena proprietà per averlo costruito su suolo in catasto terreni riportato al foglio 5 e che corrisponde al foglio 309 del catasto urbano, particella 404, in forza dell'atto di

permuta del 22/07/2002 rogato dal Notaio Giovanni Demostene
[redacted] in data
25/07/2002 ai [redacted] da potere di [redacted]
e [redacted] e ai quali era pervenuto per successione n.8,
vol.450 in morte di [redacted]
e per atto di donazione del 25/06/2002 rogato dal Notaio
Giovanni Demostene e [redacted]
[redacted] in data 27/06/2002 ai nn. [redacted] da potere di
[redacted]

Alla suddetta [redacted], il suddetto suolo, era pervenuto
per la quota di 1/3 in forza della successione in morte di
[redacted] ed al quale era pervenuto per successione
in morte di [redacted] den. n. 13, vol.
402, ufficio registro di Caltagirone e per atto di divisione del
11/09/1976 rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, trascritto
nei rr.ii. di Catania in data 11/10/1976 [redacted].

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 5) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 3/8/2010 ai nn. 44220/10559 per importo di euro 150.000 (sorte capitale di euro 100.000) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted].
- 6) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 25/5/2019 ai nn. 20196/15064 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa contro [redacted].

9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e

simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, visto che è dotato di ingresso autonomo, che ha altezze minime non inferiori a mt.1,50 e che non è a servizio del sottostante appartamento pignorato del lotto n.2, verrà stimato tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato e a cui, verranno detratte le spese per il ripristino dei luoghi.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo con categoria catastale simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire un solo atto di compravendita in quanto tutti

gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verrà meglio sotto riportato:

Atto di compravendita del 20/09/2019 [REDACTED] rogato dal Notaio [REDACTED] e inerente una casa singola in Mazzarrone via [REDACTED] composta da 6,0 vani catastali al piano terra e primo e da un garage di mq.108 che al catasto urbano sono riportati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub [REDACTED] categoria A/3, classe [REDACTED] vani 6, rendita euro [REDACTED] superficie catastale mq.149 e particella [REDACTED] sub.1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq.108, rendita euro 223,11, superficie catastale mq,109 prezzo complessivo pagato: euro 88.000, valore €/mq: €88.000,00 / (mq.149 + mq108) = €/mq.342,41

A questo punto, vista l'esiguità degli atti reperiti, si è scelto di verificare i valori dati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari del 1 semestre 2021, dati dall'agenzia delle Entrate per il Comune di Mazzarrone e che riportava un valore minimo di €/mq.260 ed un valore massimo di €/mq.380 per la categoria di autorimesse che verrà eguagliata per similitudine alla categoria C/2, ubicate all'interno del centro urbano e che da un valore medio di €/mq.320,00.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MAZZARRONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: locali di deposito e simili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	260	380	L	1	1,5	L

A questo punto, il valore medio tra il garage compravenduto e il valore scaturito dalle suddette tabelle fornite dall'Agenzia delle Entrate, è pari a: $\text{€/mq.}342,41 + \text{€/mq.}320 / 2 = \text{€/mq.}331,20$

Per quanto sopra ricavato, letto l'atto di compravendita, viste le modeste condizioni generali esterne dell'immobile compravenduto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra il garage compravenduto e il locale di sgombero che può essere utilizzato solo per il deposito domestico, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,90 e che porta il valore a:

$$\text{€/mq.}331,20 \times 0,90 = \text{€/mq.}298,08$$

$$\text{Valore locale di sgombero pignorato: } \text{€/mq.}298,08 \times \text{mq.}58 = \text{€}17.288,64.$$

Il suddetto valore, detratti i costi per l'eventuale ripristino dei luoghi di €15.500, sarà pari a $\text{€}17.288,64 - \text{€}15.500 = \text{€}1.788,64$ e che meno la decurtazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c), sarà di $\text{€}1.788,64 - 10\% = \text{€}1.609,77$.

Valore lotto 3: €1.609,77

10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

Il locale di sgombero pignorato al momento del sopralluogo era
in uso dell'esecutata [REDACTED]

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica
utilità.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.5
fotografie con i numeri: 14, 15, 16, 14, 24 e n.1 planimetria
catastale conforme e l'allegato A, contenente la planimetria
dello stato di fatto e dello stato di progetto.

13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni della presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il locale di sgombero, avendo categoria catastale di C/2, non é soggetto alla redazione dell'APE.

15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento trascritto il 27/05/2019 ai nn. 20196/15064 e regolarmente notificato all'esecutata dall'ufficiale giudiziario in data 06/05/2019.

Creditore Procedente:

Banca Agricola popolare di Ragusa

Titolo esecutivo:

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 3/8/2010 ai nn. 44220/10559 per importo di euro 150.000 (sorte capitale di euro 100.000) a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa contro

Debitore:

[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

pignoramento immobiliare del 23/04/2019 e nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto il 27.05.2019 ai nn. 20196/15064.

Nota di iscrizione ipotecaria sul mutuo iscritta il 03.08.2010 ai nn. 44220/10559;

certificazione notarile redatta dal Notaio Santa Manenti con studio in Scicli (RG).

Documenti prodotti dal ctu

- 1) Certificato dell'estratto di matrimonio;
- 2) Planimetrie catastali conformi;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;

4) Certificato di residenza storico.

Nota della trascrizione del pignoramento:

pignoramento immobiliare trascritto il 27.05.2019 ai nn. 20196/15064.

Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori eseguiti)

Atto rogato dal Notaio Giovanni Demostene in data 16/04/2010 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 29/04/2010 ai nn. 26600/14816 da potere della [REDACTED] con sede in Comiso (RG), sull'immobile pignorato in Mazzarrone e censito al ceu al foglio 309 particella 404 sub.5, sub.7, sub.10.

Regime legale della debitrice:

separazione legale dei beni [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto pignoramento:

1/1 della Piena proprietà sui tre lotti pignorati.

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

Lotto n.1 (appartamento piano secondo): conforme alla concessione edilizia in variante n.19 del 28/10/2008;

Lotto n.2 (garage seminterrato): conforme alla concessione edilizia in variante n.19 del 28/10/2008;

Lotto n.3: (locale di sgombero al piano terzo sottotetto) non conforme alla concessione edilizia in variante n.19 del 28/10/2008. Necessarie opere edilizie per un importo stimato di euro 15.500 a fronte di un valore stimato di euro 17.288,64 e

che detratti i costi per il ripristino dei luoghi originari e la decurtazione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c), riducendo il valore del lotto n.3 a €.1.609,77.

Costi eventuali irregolarità:

Lotto n.3: €.15.500 per la rimozione, demolizione, smaltimento degli inerti, progetti e rifacimento della copertura in progetto con relativa modifica della superficie utile del locale di sgombero del piano terzo e riportato al lotto n.3.

Stato occupazione del bene:

l'immobile pignorato è occupato dall'esecutata unitamente al proprio nucleo familiare.

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.55/2019 R.g.es.

LOTTO 1:

Appartamento ubicato al piano secondo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.5, vani 6,5 con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e terrazze comuni al piano terzo).

Valore euro: 97.653,16

LOTTO 2:

Garage di mq.20 ubicato al piano sottostrada di via Gela, censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.10, mq.20 e beni comuni non censibili elencati al sub.17, nonchè costituiti dalla scivola e dalla corsia di manovra al piano S1.

Valore euro 8.942,40

LOTTO 3:

Locale di sgombero ricavato nel sottotetto del piano terzo di una signorile palazzina sita in Mazzarrone via Principe Umberto con l'ingresso comune dato dalla via Gela e censito al foglio 309 del ceu, particella 404 sub.7, mq.50 s.u e mq.58 s.l. con i beni comuni non censibili elencati al sub.16 e che sono costituiti da (vano scala, ascensore, corte, sottoscala, ripostiglio e n.2 terrazzi comuni al piano terzo).

Valore euro 1.609,77

APE Lotto n.1: non eseguita per mancanza del libretto di impianto della caldaia e che necessita di una certificazione, previa manutenzione, da parte di un impiantistica autorizzato per un costo di circa euro 500,00.

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

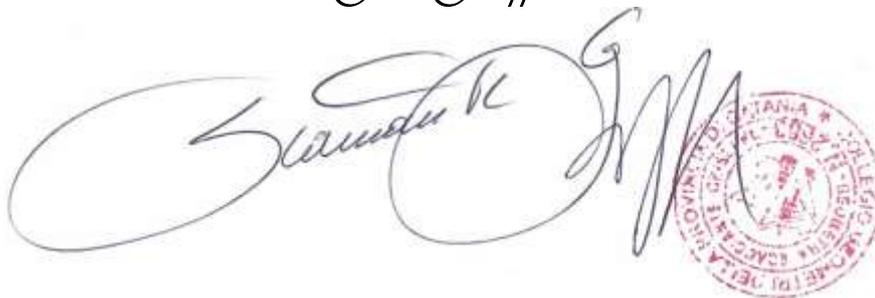
Si allegano:

- n.24 foto raggruppate in tre file per singolo lotto;
- n.3 planimetrie catastali conformi;
- n.1 elaborato planimetrico + n.1 elenco subalterni;
- allegato A (planimetrie lotto 3 stato attuale e da progetto)
- allegato B (copertura lotto 3 stato attuale e da progetto);
- allegato C (planimetria quota da progetto del lotto n.1);
- allegato D (n.2 architettonici dei prospetti lotto n.1 e n.3
- istanza esistenza libretto d'impianto per redazione APE;
- visure catastali storiche aggiornate;
- n.1 certificato stato matrimoniale del 168.2021;
- n.1 certificato di destinazione urbanistica del 26.10.2021;
- n.1 certificato di residenza storico del 14.6.2021;
- n.2 comparabili (atti di vendita del 20.9.19 e 19.9.18);
- n.1 estratto di mappa foglio 5 nct = foglio 309 del ceu;

Caltagirone li 30 Novembre 2021

N.c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Giuseppe Scacciante'. To the right of the signature is a red circular stamp. The stamp contains the text 'TRIBUNALE DI CALTAGIRONE' and 'CORSO V. CANTANA 4' around the perimeter, with a central emblem.