

Dott. Maurizio Balbo
INGEGNERE

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

Tel.Fax 0933.970651 - Cell. 333 7227904 - E-mail balboingmaurizio@libero.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°. 87/2006

International Credit Recovery 6 s.r.l.

contro

GIUDICE ISTRUTTORE : Dott. M. LO TRUGLIO

INDICE

Pag

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

ALLEGATI

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

CONSULENTE TECNICO : Dott. Ing. Maurizio Balbo



M. Balbo

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

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

il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio Balbo, libero professionista con studio a San Cono (CT) in via V.Emanuele n. 15, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n. 3308 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, in ottemperanza all'incarico conferitogli di Consulente Tecnico nella Procedura Esecutiva n°. 87/06 promossa dalla " **International Credit Recovery 6** " s.r.l. nei confronti dei " **debitori esecutati 1+1 (coniugi)** " , ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone le risultanze.

-----][-----

1) **PREMESSA**

Con ordinanza del 27/03/2007 la S.V.I. nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 87/06 promossa dalla " **International Credit Recovery 6** " s.r.l. e formulava successivamente con verbale di conferimento di incarico di stima del 06/04/2007 , i seguenti quesiti :

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori , indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti prodotti , nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti ;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato , e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti ;
- c) Accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento ;
- d) Precisi , se del caso , la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante ;



- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati , provvedendo ,in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo , altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene , alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni , trascrizioni pregiudizievoli , indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento ;
- g) Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica , la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e , in caso di irregolarità , accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria , quantificando il costo della stessa , indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) , indicandoli anche in via approssimativa , se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie ;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore , affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità , l'eventuale data di registrazione , la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita , in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani ,anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici,storici, alberghieri, di alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);



- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato ,
tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede
di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento ; del costo dell'eventuale
sanatoria ;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati
(spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e
dei lotti , provvedendo , ove necessario, alla realizzazione del frazionamento , previa
autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)
degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate indicazioni
ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso , la valutazione della quota di pertinenza del
debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;
precisi se il bene risulti comodamente divisibile , identificando, in caso affermativo, le
quote che potrebbero essere separate a favore della procedura ;
- o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA ,
fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se
gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni,
o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di
trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note
di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote
spettanti al debitore e che via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la
relativa nota.



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

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

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

(cfr. All. 02 e 10)

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

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



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

3) RISPOSTE AI QUESITI

Premessa .

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

a) Descrizione dei beni pignorati .

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

- **B)** Appartamento a piano terra sito a Mazzarrone in via Principe Umberto nn°. 49-53 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 2 - categoria A/3 classe 6 - vani 3,5 – Rendita €. 122,92 ;
- **C)** Appartamento a piano primo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n°. 51, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 3 - categoria A/3 classe 7 - vani 4 – Rendita €. 165,27 ;
- **D)** Appartamento a piano secondo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n°. 51, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 4 - categoria A/3 classe 7 - vani 4,5 – Rendita €. 185,92 ;



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

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

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

1) Edificio Residenziale

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. , il fabbricato ricade in zona edificabile denominata "B" ed è costituito da un piano terra , un piano primo e un piano secondo più tetto di copertura . La copertura è a falde spioventi con sottotetto ispezionabile ma non abitabile , con un tratto a terrazza calpestabile . Su quest'ultima è stata montata una tettoia costituita da una copertura leggera in pannelli coibentati autoportanti, sostenuti da elementi in ferro scatolare . Allo stato attuale il piano terra è dato in locazione ed ospita un ambulatorio medico con ingresso dai numeri 47 e 49 , ed uno studio professionale/sindacato con ingresso dal civico n. 53 . Quest'ultimo non è stato possibile visionare dall'interno , in quanto gli orari di apertura



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

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

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

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

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

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

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



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

Via P.Umberto nn. 47 – 49 - 53 .

L'unità immobiliare sub 1, censita come negozio , è costituita da un unico vano e viene attualmente utilizzato , insieme ad alcuni locali dell'appartamento contiguo, quale studio medico pediatrico . I restanti locali a piano terra sono censiti come abitazione e sono costituiti da due ampi vani più due servizi igienici , così distribuiti : lo studio medico dispone di due vani (uno del citato negozio ed uno dell'appartamento) , rispettivamente per le visite e come sala di attesa , nonché di un servizio igienico ; lo studio professionale , con ingresso dal civico 53 , dispone invece del restante vano dell'appartamento , con annesso servizio igienico .

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

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

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

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

Via P.Umberto n. 51 .



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

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

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

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

Via P.Umberto n. 51 .

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

b) Proprietà dei beni in capo al debitore .

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

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

(cfr. All. 11)



Non risultano comproprietà con altri soggetti diversi dai debitori esegutati .

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

c) Provenienza del bene e continuità storica delle trascrizioni .

Al fine di verificare la continuità storica delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (22 novembre 2006 ai nn. 75685/44112) , sono stati presi in esame i seguenti atti e documenti : Relazione ex art. 567 stilata dal Notaio Daniela Corsaro per conto del Creditore Procedente ed inserita nei fascicoli; visura storica degli immobili emessa dall'Ufficio del Catasto di Catania ; ispezione presso la Conservatoria del RR.II. di Catania ; copia conforme all'originale dell'atto di compravendita a favore del debitore esegutato di parte dell'edificio residenziale ed altri. Dall'esame predetto risulta quanto segue :

- Il bene indicato con la lettera **A)** nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 1 , è pervenuto al marito "debitore esegutato" in piena proprietà per atto di donazione del 31/01/1965 in Notar Salvatore Montemagno , trascritto il 11/02/1965 ai nn. 5458/4683 , da potere dei signor ██████████ nato a Ragusa il 29/04/1894 e ██████████ nata a Ragusa il 29/09/1904 , che si sono riservati il diritto di usufrutto , successivamente riunito alla nuda proprietà in dipendenza del decesso del sig ██████████ avvenuto a Caltagirone il 29/12/1975 e della signora ██████████ avvenuto a Mazzarrone il 02/08/1991 .
- Il bene indicato con la lettera **B)** nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 2 , è pervenuto al marito "debitore esegutato" in regime di comunione legale dei beni con la moglie "debitore esegutato" giusto atto di compravendita del 18/10/1975 in Notar Vincenzo Montemagno , trascritto il 17/11/1975



ai nn. 30401/24710 , da potere dei signori [redacted] nata a Caltagirone il 28/01/1935 e [redacted] nato a Ragusa il 11/01/1937 .

- I beni indicati con la lettera C) e D) nella descrizione dei beni pignorati , censiti in Catasto al foglio 310 - part. 606 - sub 3 e sub 4 , sono stati realizzati dai proprietari per soprelevazione dei beni A) e B) citati nei punti precedenti , giusto Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili n. 370 del 05/11/1975 rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone , e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 634 rilasciata il 26/06/1984 dal Sindaco del Comune di Mazzarrone , trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 01/08/1984 , n.° 32577 .
- Il bene indicato con la lettera E) nella descrizione dei beni pignorati , censito in Catasto al foglio 309 - part. 241 , è stato edificato dai coniugi “debitori eseguiti” sul terreno loro pervenuto in regime di comunione legale dei beni per atto di vendita del 21/12/1973 in Notar Vincenzo Montemagno , trascritto il 17/01/1974 ai nn. 3232/2695 , da potere della signora [redacted] , nata a Caltagirone il 07/01/1926 .

d) Documentazione prodotta .

La documentazione prodotta è risultata sufficiente per l'accertamento .

e) Accertamento della posizione Catastale .

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



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

(*cf. All. 06*)

f) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene .

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

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

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

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

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



2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 – Reg. Particolare 3941 – Reg. Generale 29979 .
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Grassi Fabrizio -
rep. 65495 del 15/07/1991 .

**C) Appartamento a piano primo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51,
identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 3 :**

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 – Reg. Particolare 44112 – Reg. Generale 75685.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Tribunale di
Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .
2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 – Reg. Particolare 3941 – Reg. Generale 29979 .
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Grassi Fabrizio -
rep. 65495 del 15/07/1991 .

**D) Appartamento a piano secondo sito a Mazzarrone in via Principe Umberto n° 51,
identificato in Catasto Fabbricati al foglio 310 part. 606 , sub. 4**

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 – Reg. Particolare 44112 – Reg. Generale 75685.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili – Tribunale di
Caltagirone - Rep. 569/2006 del 31/08/2006 .
2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 – Reg. Particolare 3941 – Reg. Generale 29979 .
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Grassi Fabrizio -
rep. 65495 del 15/07/1991 .

**E) Deposito a piano terra sito a Mazzarrone in via Principe Umberto nn° 155-157,
identificato in Catasto Fabbricati al foglio 309 part. 241 :**

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



2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 – Reg. Particolare 3941 – Reg. Generale 29979 .
Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo – Grassi Fabrizio -
rep. 65495 del 15/07/1991 . (cfr. All.01)

g) Destinazione urbanistica dell'immobile .

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

- l'edificio ad uso negozio e residenziale insiste su un lotto di terra , identificato in Catasto terreni al foglio 6 (ex 310 di Caltagirone) - particella n°. 606 , ricadente in zona territoriale omogenea "B" , con indice di edificabilità di 9 mc/mq e con le attività consentite compatibili con le destinazioni d'uso dei locali oggetto di stima .
- l'edificio ad uso deposito insiste su un lotto di terra identificato in Catasto terreni al foglio 5 (ex 309 di Caltagirone) , particella n°. 241 , il quale ricade parzialmente (per circa mq. 718) in zona territoriale omogenea "B" , con indice di edificabilità di 5 mc/mq, e per la restante parte ricade in sede viaria di previsione . Per quest'ultima si ha inedificabilità assoluta perché priva di regolamentazione in seguito a vincolo decaduto dentro il centro abitato . (cfr. All. 02 e 03)

h) Regolarità in materia urbanistico-edilizia .

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

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



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

2) *Edificio ad uso deposito*. L'edificio risulta conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia , in quanto è stato edificato con regolare Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Sindaco del Comune di Caltagirone in data 17/05/1971 , n° 116 (*in merito a tale permesso , non sono riuscito a produrne copia , per le motivazioni riportate nel verbale n. 5 delle operazioni peritali*) . Dalle verifiche effettuate inoltre presso l'ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone risulta essere stato presentato in epoca successiva, un progetto di sovrapposizione per il quale , seppur approvato dall'ufficio , non è mai stata rilasciata una Concessione Edilizia .



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

Nota – Volendo ipotizzare la possibilità di volere sanare le anzidette opere abusive presenti sulla particella 241 del foglio 309 , essa è possibile ai sensi dell’art. 13 della Legge n. 47/85 . Essa prevede che , una volta accertata la conformità agli strumenti urbanistici vigenti , il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato al pagamento , a titolo di oblazione , del contributo di concessione (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) in misura doppia a quelli previsti in regime ordinario. Pertanto, dovendo quantificare un costo complessivo della possibile sanatoria edilizia degli immobili abusivi, ritengo con approssimazione che essi possano variare dai 12.000,00 €. ai 15.000,00 Euro.

i) Occupazione del bene.

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

- Locale a piano terra con ingresso dai nn. 47 e 49 della via Principe Umberto (particella 606 sub 1 e parte della part. 606 sub 2) , in locazione ad uno studio medico . Non risulta nessun contratto registrato , dichiarando un canone mensile pattuito di €. 140,00.
- Locale a piano terra con ingresso dal n. 53 della via Principe Umberto (parte della particella 606 sub 2) , in locazione ad uno studio professionale/sindacato . Non risulta nessun contratto registrato , dichiarando un canone mensile pattuito di €. 100,00.
- Appartamento a piano primo con ingresso dal n. 51 della via Principe Umberto (particella 606 sub 3) , abitato dai proprietari “debitori esecutati” .
- Appartamento a piano secondo con ingresso dal n. 51 della via Principe Umberto (particella 606 sub 4) , abitato dalla figlia sposata dei “debitori esecutati” . Non risulta nessun contratto registrato e si presume non venga pagato nessun affitto .



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

j) Elementi utili per le operazioni di vendita .

1. Prima Vendita .

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

2. Seconda Vendita .

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

3. Terza Vendita .

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

4. Quarta Vendita .

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



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

k) Stima del valore di ciascun immobile .

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

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

- parametro zonale ubicazionale : *definito dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile "centrale" ovvero "periferico", rispetto al centro urbano , e dalle eventuali potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;*
- parametro zonale di utenza : *definito dalla potenzialità della rete viabile (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (mercati, negozi, chiese, ecc.) e , infine, dalle utenze tecnologiche (reti di illuminazione elettrica, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, ecc.);*
- parametro zonale posizionale : *definito dalla connotazione conferita all'immobile dall'insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione, aerazione, luminosità, soleggiamento, ecc.;*
- parametro costruttivo strutturale : *relativo al corretto assetto statico delle masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa ;*



- parametro costruttivo di finitura : relativo alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica , riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni , ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità di materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa ;
- parametro costruttivo impiantistico : relativo alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, riscaldamento, citofonico, di smaltimento acque) , nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente ;
- parametro funzionale : inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali terrazzi , giardini, cortili , parcheggi , ecc.;
- parametro urbanistico : intesi nel senso dell'osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e della corretta identificazione catastale dell'immobile ;
- parametro di trasformazione : inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni , a seguito di modifiche distributive , con possibilità di nuovi ambienti ;
- parametro estetico-architettonico : inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, presenza di cornici, colonne , architravi in pietra, cornicioni, strutture in ferro lavorate, solai in volte, ecc.) ;

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

La stima è stata eseguita secondo due metodi :

- *stima sintetica* ;



- stima a capitalizzazione del reddito .

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

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

❖ STIMA SINTETICA

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

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

- Piano terra : Appartamento mq. 68,00 x 1,00 = mq. 68,00
Negozio mq. 21,40 x 1,00 = mq. 21,40
Scala mq. 10,60 x 0,50 = mq. 5,30
Terrazza mq. 35x 1/3 x 0,30 = mq. 3,50
Sommano in uno mq. 98,20

- Costo Unitario di riferimento : € . 700 x mq ;

- Costo Unitario di stima : € . 550 x mq .

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

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

Appartamento mq. 89,40 x 1,00 = mq. 89,40
Scala mq. 10,60 x 0,50 = mq. 5,30
Balconi mq. 11,76 x 0,30 = mq. 3,18



Terrazza mq. $35 \times \frac{1}{3} \times 0,30 =$ mq. 3,50

Sommano in uno mq. 101,38

- Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

- Costo Unitario di stima : €. 700 x mq. .

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

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

Foglio 310 , part. 606 , sub. 4 .

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

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

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

Terrazza mq. $35 \times \frac{1}{3} \times 0,30 =$ mq. 3,50

Sommano in uno mq. 101,38

- Costo Unitario di riferimento : €. 700 x mq ;

- Costo Unitario di stima : €. 680 x mq. .

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

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

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

Fermo restando quando espresso nei paragrafi precedenti in merito alle opere abusive che insistono sul lotto di terra di pertinenza al deposito , si ottiene :

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

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

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

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

Sommano in uno mq. 519,41

- Costo Unitario di riferimento : €. 400 x mq ;



- Costo Unitario di stima : €. 360 x mq .

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

❖ **STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

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

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

- Canone di affitto mensile lordo		€. 240,00
- Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€. 60,00
- Reddito annuo netto	180,00x12 =	€. 2.160,00
- Considerando un tasso di capitalizzazione medio del 3,8% si ottiene il valore		
dell'immobile pari a :		€. 56.842,10

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

Foglio 310 , part. 606 , sub. 3 .

- Canone di affitto mensile lordo		€. 240,00
- Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€. 60,00
- Reddito annuo netto	180,00x12 =	€. 2.160,00
- Considerando un tasso di capitalizzazione medio del 3,8% si ottiene il valore		
dell'immobile pari a :		€. 56.842,10

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

Foglio 310 , part. 606 , sub. 4 .

- Canone di affitto mensile lordo		€. 220,00
- Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€. 55,00
- Reddito annuo netto	165,00x12 =	€. 1.980,00
- Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8% si ottiene il valore		
dell'immobile pari a :		€. 52.105,26.



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

- Canone di affitto mensile lordo		€. 750,00
- Spese di manutenzione straordinaria, assicurazione , ecc. 25% canone		€. 187,50
- Reddito annuo netto	562,50x12 =	€. 6.750,00
- Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,8% si ottiene il valore dell'immobile pari a :		€. 177.631,58.

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

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

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

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

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

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

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

l) Piano di vendita

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

Si propone di procedere alla vendita separata dei vari lotti richiamati sotto le lettere **A), B), C) e D)** , nulla impedendo la vendita in un unico lotto .



m) Documentazione fotografica .

E' stato eseguito il rilievo fotografico interno di ogni singolo vano , ad eccezione di un locale a piano terra dell'edificio residenziale , di tutti gli immobili pignorati , riportando anche la vista d'insieme esterna .

(cfr. All. 04)

n) Quota di pertinenza del debitore .

Non viene riscontrata nessuna difficoltà di vendita , in quanto le quote di pertinenza , ad esclusione della particella 606 sub 1 del foglio 310 che è proprietà esclusiva del marito , pur essendo indivise appartengono ad entrambi i debitori esegutati in ragione di ½ ciascuno .

o) Accertamento soggetti IVA.

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

p) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento .

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

4) CONCLUSIONI

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

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



- Ha verificato e documentato la titolarità del bene in capo al debitore esecutato e rispetto alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizio ;
- Ha predisposto l'aggiornamento catastale di una unità immobiliare presso l'Ufficio del Territorio ;
- Ha determinato il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento , così risultati :

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

€. 55.500,00 (eurocinquantacinquemila500/00)

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

€. 64.000,00 (eurosessantaquattromila/00)

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

€. 60.500,00 (eurosessantamila500/00)

4) Quarta Vendita : Garage-Deposito + corte, via P.pe Umberto nn. 155-157 ed in C.F. censito al foglio 309 part. 241 :

€. 182.300,00 (eurocentottantaduemila300/00)

- ha quantificato l'eventuale costo della sanatoria edilizia ;
- ha accertato e riportato l'elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene e da cancellare con il decreto di trasferimento ;
- ha evidenziato alcune inesattezze riportate nell'atto di pignoramento .

Il consulente tecnico d'ufficio , grato per la fiducia accordatagli , ritiene, con la presente relazione che si compone di n°. 29 pagine e n°. 13 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento .

San Cono , lì 03/09/2007



ALLEGATI

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

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Maurizio Balbo



Maurizio Balbo

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. -

Richiedente : **LPRCML**

Data inizio vecchia meccanizzazione : **01/10/1990**

Data inizio nuova meccanizzazione : **26/11/1996** Situazione aggiornata al : **25/07/2007**

Immobili selezionati :

1. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **1**
Immobile conosciuto come **Attuale**
2. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **2**
Immobile conosciuto come **Attuale**
3. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **3**
Immobile conosciuto come **Attuale**
4. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **4**
Immobile conosciuto come **Attuale**



Data : 26/07/2007
Ora : 19:37:39
Ispezione n. 593218
Stampa n. 2

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA
Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di MAZZARRONE (CT)
Catasto U Sez. - Fgl. 310 Part. 606 Sub. -

Richiedente : LPRCML

Data inizio vecchia meccanizzazione : 01/10/1990

Data inizio nuova meccanizzazione : 26/11/1996 Situazione aggiornata al : 25/07/2007

Immobili selezionati :

- 1. Comune di MAZZARRONE (CT)
Catasto U Sez. - Fgl. 310 Part. 606 Sub. 1
Immobile conosciuto come Attuale

Sono presenti ulteriori immobili non selezionati

.....

- 1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 Reg. Part. 44112 Reg. Gen. 75685
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Repertorio 569/2006 del 31/08/2006
La nota e' stata presentata su supporto informatico
- 2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 Reg. Part. 3941 Reg. Gen. 29979
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO
Repertorio 65495 del 15/07/1991
La nota e' stata riacquis. otticamente da modello cartaceo
- 3. ISCRIZIONE del 30/12/2003 Reg. Part. 9468 Reg. Gen. 53476
IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
Repertorio 11698/2003 del 08/10/2003
La nota e' stata presentata su supporto informatico



Data : 26/07/2007
Ora : 19:37:39
Ispezione n. 593218
Stampa n. 2

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA
Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

4. ISCRIZIONE del 11/06/2007 Reg. Part. 11868 Reg. Gen. 42339
IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA AI SENSI DELL ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE
Repertorio 103536/2006 del 08/06/2007
La nota e' stata presentata su supporto informatico



Data : 26/07/2007

Ora : 19:40:36

Ispezione n. 593445

Stampa n. 1

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA
 Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
 per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - **Fgl. 310** Part. **606** Sub. **2**

Richiedente : **LPRCML**

Data inizio vecchia meccanizzazione : **01/10/1990**

Data inizio nuova meccanizzazione : **26/11/1996** Situazione aggiornata al : **25/07/2007**

Immobili selezionati :

1. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - **Fgl. 310** Part. **606** Sub. **2**
 Immobile conosciuto come **Attuale**

.....

1. **TRASCRIZIONE** del **22/11/2006** Reg. Part. **44112** Reg. Gen. **75685**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**
 Repertorio **569/2006** del **31/08/2006**
 La nota e' stata presentata su supporto informatico
2. **ISCRIZIONE** del **16/07/1991** Reg. Part. **3941** Reg. Gen. **29979**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale **GRASSI FABRIZIO**
 Repertorio **65495** del **15/07/1991**
 La nota e' stata riacquis. otticamente da modello cartaceo



Data : 26/07/2007
 Ora : 19:41:36
 Ispezione n. 593523
 Stampa n. 1

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA
 Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
 per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **3**

Richiedente : **LPRCML**

Data inizio vecchia meccanizzazione : **01/10/1990**

Data inizio nuova meccanizzazione : **26/11/1996** Situazione aggiornata al : **25/07/2007**

Immobili selezionati :

1. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - Fgl. **310** Part. **606** Sub. **3**
 Immobile conosciuto come **Attuale**

.....

1. **TRASCRIZIONE** del **22/11/2006** Reg. Part. **44112** Reg. Gen. **75685**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**
 Repertorio **569/2006** del **31/08/2006**
 La nota e' stata presentata su supporto informatico
2. **ISCRIZIONE** del **16/07/1991** Reg. Part. **3941** Reg. Gen. **29979**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale **GRASSI FABRIZIO**
 Repertorio **65495** del **15/07/1991**
 La nota e' stata riacquis. otticamente da modello cartaceo



ALL. 1/6

Data : 26/07/2007
Ora : 19:42:31
Ispezione n. 593574
Stampa n. 1

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ
Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di MAZZARRONE (CT)
Catasto U Sez. - Fgl. 310 Part. 606 Sub. 4

Richiedente : LPRCML

Data inizio vecchia meccanizzazione : 01/10/1990

Data inizio nuova meccanizzazione : 26/11/1996 Situazione aggiornata al : 25/07/2007

Immobili selezionati :

- 1. Comune di MAZZARRONE (CT)
Catasto U Sez. - Fgl. 310 Part. 606 Sub. 4
Immobile conosciuto come Attuale

.....

1. TRASCRIZIONE del 22/11/2006 Reg. Part. 44112 Reg. Gen. 75685
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
 Repertorio 569/2006 del 31/08/2006
 La nota e' stata presentata su supporto informatico

2. ISCRIZIONE del 16/07/1991 Reg. Part. 3941 Reg. Gen. 29979
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da
 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO
 Repertorio 65495 del 15/07/1991
 La nota e' stata riacquis. otticamente da modello cartaceo



Data : 26/07/2007
Ora : 19:43:38
Ispezione n. 593625
Stampa n. 1

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **309** Part. **241** Sub. -

Richiedente : **LPRCML**

Data inizio vecchia meccanizzazione : **01/10/1990**
Data inizio nuova meccanizzazione : **26/11/1996** Situazione aggiornata al : **25/07/2007**

Immobili selezionati :

1. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
Catasto **U** Sez. - Fgl. **309** Part. **241** Sub. -
Immobile conosciuto come **Attuale**



Data : 26/07/2007
 Ora : 19:44:18
 Ispezione n. 593625
 Stampa n. 2

CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ
 Ordinate per tipo nota e tipo soggetto per le trascrizioni
 per tipo nota e data di presentazione per le iscrizioni e le annotazioni

ISPEZIONE PER IMMOBILE

Dati della richiesta : Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - Fgl. **309** Part. **241** Sub. -

Richiedente : **LPRCML**

Data inizio vecchia meccanizzazione : **01/10/1990**

Data inizio nuova meccanizzazione : **26/11/1996** Situazione aggiornata al : **25/07/2007**

Immobili selezionati :

1. Comune di **MAZZARRONE (CT)**
 Catasto **U** Sez. - Fgl. **309** Part. **241** Sub. -
 Immobile conosciuto come **Attuale**

.....

1. **TRASCRIZIONE** del **22/11/2006** Reg. Part. **44112** Reg. Gen. **75685**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**
 Repertorio **569/2006** del **31/08/2006**
 La nota e' stata presentata su supporto informatico
2. **ISCRIZIONE** del **16/07/1991** Reg. Part. **3941** Reg. Gen. **29979**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Pubblico ufficiale **GRASSI FABRIZIO**
 Repertorio **65495** del **15/07/1991**
 La nota e' stata riacquis. otticamente da modello cartaceo





COMUNE DI MAZZARRONE
PROVINCIA DI CATANIA

SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(ai sensi dell'art. 18 della Legge n° 47/85)

ALL. 2



Prot. n° 5486 /5187/2007

Mazzarrone, li 24 MAG. 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta in data 08/05/2007 prot. n° 5187, presentata dall'Ing. Balbo Maurizio, con studio a San Cono (CT) in Via V. Emanuele n° 15 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 3308, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone, per il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica del seguente terreno;

Vista la legge n° 47 del 28/02/1985;

Visti gli atti d'Ufficio;

CERTIFICA

Che nel vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, il terreno sito:

- Nel N.C.T. Foglio 6 (ex 310 di Caltagirone), particella n° 606; -----
- Nel N.C.T. Foglio 5 (ex 309 di Caltagirone), particella n° 241 parziale (per circa mq 718); -----
ricade in zona omogenea B;
- Nel N.C.T. Foglio 5 (ex 309 di Caltagirone), particella n° 241 parziale (per restante parte); ----
ricade in sede viaria con il vincolo decaduto dentro il centro abitato.

Parametri edilizi:

Zona B

Destinazione d'uso: edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciale e piccolo artigianato, compatibile con la residenza, servizi collettivi e d'interesse generale;

Densità fondiaria:

- | | |
|---|------------|
| 1. per lotti di superficie maggiore di 200 mq | 5,00 mc/mq |
| 2. per lotti di superficie tra 120-200 mq | 1000 mc |
| 3. per lotti di superficie inferiore a 120 mq | 9,00 mc/mq |
| - altezza massima | 11,00 ml |
| - lunghezza minima del fronte di ogni unità edilizia | 5,00 ml |
| - eventuali distacchi dai confini | 5,00 ml |
| - distanza minima tra pareti finestrate | 10,00 ml |
| - numero massimi dei piani | n° 3 |
| - sono ammesse chiostrine di aerazione per servizi sanitari | |
| - le costruzioni devono sorgere su preesistente allineamento stradale | |

Sede viaria con il vincolo decaduto dentro il centro abitato

Inedificabilità assoluta perché priva di regolamentazione.

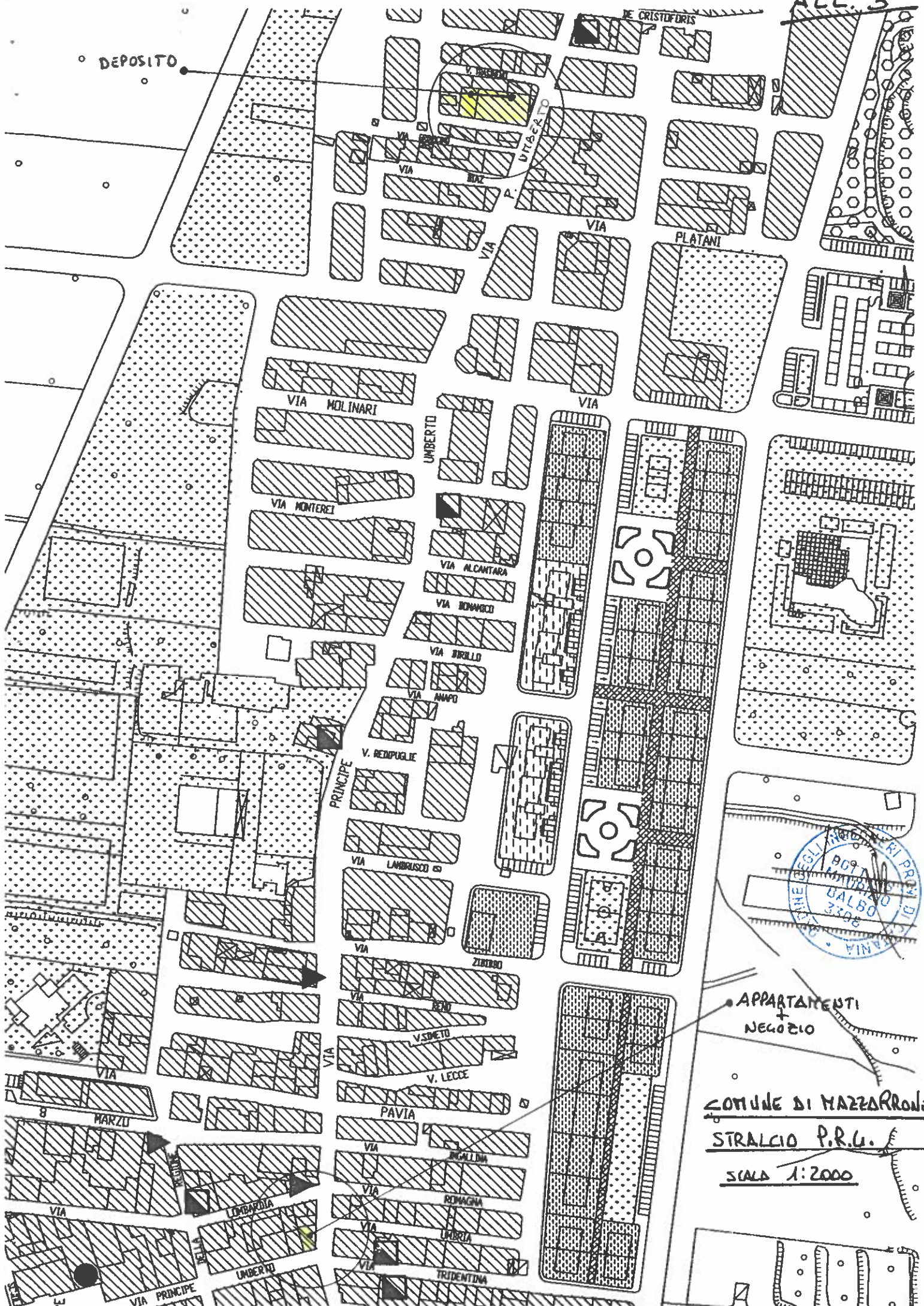
Mazzarrone, li 24 MAG. 2007



PER IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Giuseppe Attaguile)

[Handwritten signature]

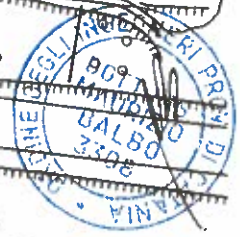
DEPOSITO



APPARTAMENTI + NEGOZIO

COMUNE DI MAZZARONE
STRALCIO P.R.G.

SCALA 1:2000



I° BENE PIGNORATO: FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE – NEGOZIO



Foto. 1 . Vista di insieme edificio via Principe Umberto nn. 47-49-51-53



Foto. 2 . Ingresso corpo scala edificio residenziale, al n. 51 .





Foto 3 . Piano Terra : Sala di attesa ambulatorio con ingresso dal n. 49 .



Foto 4 . Piano Terra : Sala visite ambulatorio (ex negozio) con ingresso dal n. 47.





Foto 5. Piano Terra : Servizio igienico ambulatorio .



Foto 6 . Piano Terra : Esterno studio privato non ispezionato, con ingresso dal n. 53 .





Foto 7 . Appartamento Piano Primo : Cucina .



Foto 8 . Appartamento Piano Primo : Cucina .





Foto 9 . Appartamento Piano Primo : Salotto.



Foto 10 . Appartamento Piano Primo : Camera da letto .





Foto 11 . Appartamento Piano Primo : Ingresso-Corridoio .



Foto 12 . Appartamento Piano Primo : Bagno





Foto 13 . Appartamento Piano Primo : Pozzo luce - ripost./lavand.



Foto 14 . Appartamento Piano Primo : particolare balcone cucina.





Foto 15 . Corpo scala : è visibile l'ingresso appartamento Piano Secondo e l'accesso al sottotetto.



Foto 16 . Appartamento Piano Secondo : Ingresso-Corridoio .





Foto 17 . Appartamento Piano Secondo : Cucina con vista Salotto .



Foto 18 . Appartamento Piano Secondo : Salotto .



ALL. 4/10

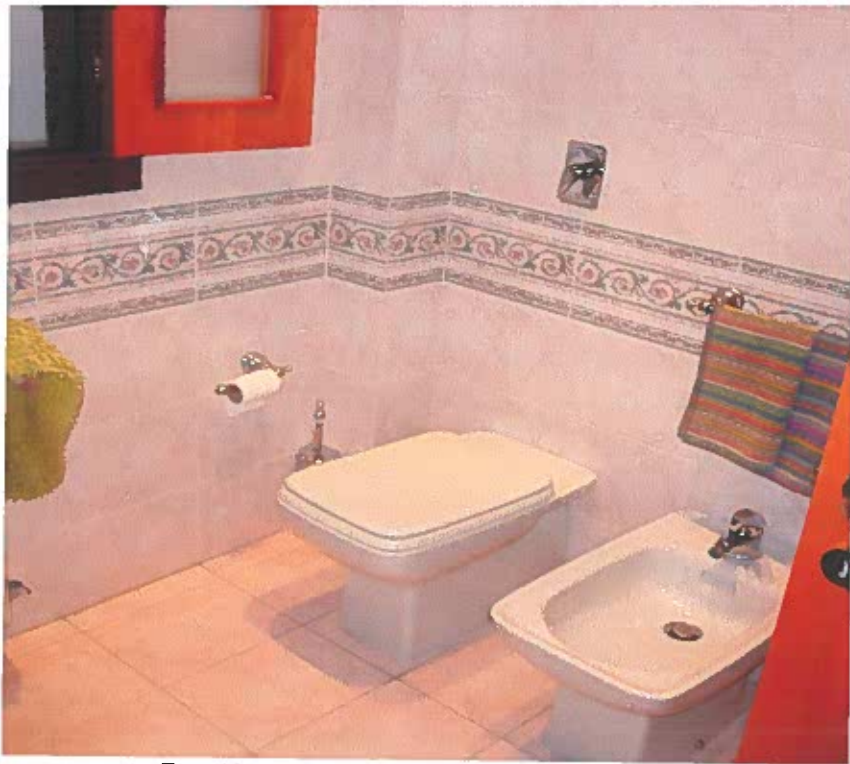


Foto 19 . Appartamento Piano Secondo : Bagno .



Foto 20 . Appartamento Piano Secondo : Cameretta .





Foto 21 . Appartamento Piano Secondo : Camera da letto .



Foto 22 . Sottotetto non abitabile .





Foto 23 . Terrazza con copertura leggera .



Foto 24 . Terrazza con copertura leggera .



II° BENE PIGNORATO FABBRICATO AD USO DEPOSITO



Foto 25 . Vista esterna ingresso Deposito via Umberto nn. 155-157.



Foto 26 . Vista interna Deposito via Umberto nn. 155-157.





Foto 27 . Vista laterale Deposito , con accesso stradella privata della stessa ditta.



Foto 28 . Vista laterale Locale Ricovero Attrezzi , posto sul retro del Deposito , con stradella privata.





Foto 29 . Vista nord del Locale Ricovero Attrezzi e Macchinari (si nota locale ripostiglio e tettoia).



Foto 30 . Vista interna del Locale Ricovero Attrezzi e Macchinari (si nota struttura precaria).





Foto 31 . Vista interna del Locale Ricovero Attrezzi e Macchinari (si nota struttura precaria).



ALL. 6/6

Ufficio Provinciale di: CATANIA
Comune di: MAZZARRONE

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

E Caratteristiche Costruttive di Finitura				F Valore Indicativo della U.LU. e Osservazioni	
1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE				1. DESTINAZIONE D'USO	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____	
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI				2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO	
		Porte d'ingresso	Porte interne	_____	
Legno		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	_____	
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____	
IL TECNICO _____ data _____ Firma _____				Riservato all'Ufficio Prot. n. _____ Partita n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____	
IL DICHIARANTE _____ data _____ Firma _____					



ALL. 6/5

Ufficio Provinciale di: CATANIA
Comune di: MAZZARRONE

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. 1NB - parte II

A | Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare

Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	310	606	4

B | Riferimenti Temporal

Anno: _____

Di costruzione 1975 Di ristrutturazione totale _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

Abitazioni o uffici privati
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

1. VANI PRINCIPALI
Camere, cucina, stanze, ecc. n. 3 sup. utile m² 53

2. ACCESSORI DIRETTI
Bagni, W.C. n. 1 sup. utile m² 4
Corridoi, ripostigli, ecc. n. 3 sup. utile m² 15
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m² 89

3. ACCESSORI INDIRETTI
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² 12

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Giardino, cortile sup. lorda m² _____
Piscina, tennis, _____ sup. m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media U.I.U. cm. 300
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m² _____

7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI
Piani fuori terra n. _____ m² _____
Piani entro terra n. _____ m² _____

C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)

1. LOCALI PRINCIPALI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____
Piano _____ lordi m² _____ di cui utili m² _____

4. DIPENDENZE ESCLUSIVE
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m² _____

5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE
Superficie lorda m² _____
Parcheggio auto per posti numero _____

6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE
Il locale ha accesso carrabile SI NO

7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA
Altezza media dei locali principali cm _____
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m² _____

D | Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare

IMPIANTO AUTONOMO

Riscaldamento

Acqua calda

Condizionamento

Citofonico

Video - citofonico

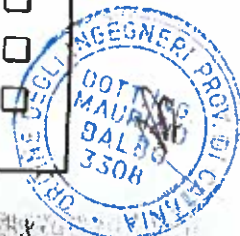
Ascensore ad uso esclusivo

Ascensore : (impianti n. _____)

Ascensore di servizio

Montacarichi

Altro _____



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

F | Caratteristiche Costruttive del Fabbricato

1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI

Muratura

Cemento armato

Ferro

Prefabbricate

Altre o tipiche del luogo _____

2. COPERTURA

A terrazza praticabile

A terrazza non praticabile

A tetto

3. TAMPONATURE

Muratura

Muratura con intercapedine isolante

Pannelli prefabbricati

Facciate continue in vetro e metallo

Altro o tipiche del luogo _____

I | Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA

	facc. princ.	/ altre
Tinteggiatura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino-plastica	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Piastrelle di klinker, cotto o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pannelli in metallo, materiali plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solo intonaco	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altre o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO

portone / altri accessi

Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO

Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____

G | Dotazioni di Impianti nel Fabbricato

IMPIANTO

Idrico

Elettrico

Gas

Telefonico

Fognario

Riscaldamento centralizzato

Acqua Calda centralizzata

Condizionamento centralizzato

Citofonico

Video - Citofono

Antenna TV centralizzata

Ascensore : (impianti n. _____)

Montacarichi

Altro _____

Fonti energetiche alternative _____

L | Finiture delle Parti Interne del Fabbricato

1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE

	atrio	scale
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Piastrelle in ceramica, cotto gres e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Moquette e altri tessuti	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Materiali plastici e simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE

Idropittura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Resino - plastica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Smalto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laminati plastici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Legno	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro o tipiche del luogo _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

H | Recinzioni

INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI

Muratura

Metalli lavorati

Maglie metalliche

Elementi prefabbricati

Altro _____

M | Vincoli Artistici e Storici

L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO SI

Specificare il tipo di vincolo _____

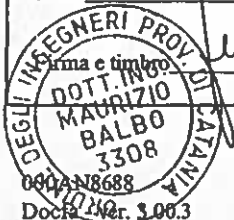
IL TECNICO data _____ IL DICHIARANTE data _____

firma e timbro _____ firma _____

Riservato all' Ufficio Partita n. _____

Prot. n. _____ Busta n. _____

L'incaricato _____



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA

mod. INB - parte I

A | Riferimenti Catastali del Fabbricato
C.T. Sez. _____ foglio _____ ple. _____
C.B.U. Sez. _____ foglio 310 ple. 606

B | Riferimenti Temporalmente del Fabbricato
Anno:
Di costruzione 1975 Di ristrutturazione totale _____

C | Elementi Descrittivi del Fabbricato

1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI
 Isolato Contiguo A schiera
 Fa parte di un complesso immobiliare NO SI
 Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____

2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO

Abitazioni n. 3 Negozi n. 1
 Laboratori n. _____ Magazzini n. _____
 Uffici n. _____ Box, posto auto n. _____
 Autorimesse collettive n. _____
 Locali per attività sportive n. _____
 Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____

3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. 1 SCALE CON ACCESSO

Unico Esterno Plurimo Esterno Dal cortile Interno

4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO

Piani fuori terra n. 3 Ovvero minimo _____ Massimo _____
 Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____

5. DENSITA' FONDIARIA

Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____
 Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____

6. CORPI ACCESSORI n. 1 n. 2 n. 3 n. 4

Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____
 Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____

7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO NO SI

D | Destinazione degli Spazi ad Uso Comune

1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO

Guardiola
 Alloggio custode
 Sala riunioni (m² _____)
 Atrio (m² _____)
 Porticato - Piloty (m² _____)
 Lavatoio (m² _____)
 Piscina (m² _____)
 Altra destinazione _____

2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO

Terrazza (m² _____)
 Cortile e camminamenti (m² _____)
 Verde (m² _____)
 Parcheggio auto (posti n. _____)
 Tennis (campi n. _____)
 Piscina (m² _____)
 Altra destinazione _____

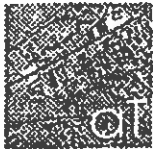
E | Posizione del Fabbricato

TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE

	FACCIATA			
	(*) n. 1	n. 2	n. 3	n. 4
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su strada larga fino 10 metri	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

(*) Dell' accesso principale





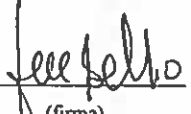
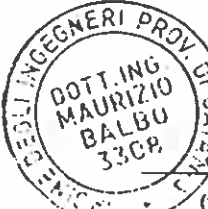
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

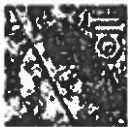
Quadro B Denuncia di Variazione							
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.
			speciale e particolare	n.		in variazione	n. 1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.
Causali: variazione toponomastica, ultimazione fabbricato urbano realizzata il 11/06/2007							
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n. 1
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.			

Quadro U Unita' Immobiliari																		
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.	
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio				
1		V		310	606	4				U	A/B	7	4,5	93	185,92	SI	SI	
via principe umberto 51										2								

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
la presente variazione viene presentata in qualita di c.t.u. nella procedura esecutiva immobiliare n. 87/2006 del tribunale di caltagirone per la quale si allega autorizzazione del giudice a procedere

Il Dichiarante: BALBO MAURIZIO	 (firma)
Residente in SAN CONO (CT) - VIA VITTORIO EMANUELE n. 15 c.a.p. 95040	
Il Tecnico: Ing. BALBO MAURIZIO	 (timbro e firma)
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA n. 3308	
Codice Fiscale: BLBMRZ67T02H805G	

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato



**agenzia del
Territorio**

**Ufficio Provinciale di CATANIA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione**

Data: 14/06/2007

Ora: 12.12.16

pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati

Comune di MAZZARRONE (Codice :U4CJ)	
Protocollo n.: CT0283114	Unità a destinazione ordinaria n.: 1
Codice di Riscontro: 000AN8688	Unità in variazione n.: 1
Tipo Mappale n.: -	Unità a dest.speciale e particolare n.: -
	Unità in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -
	Unità in soppressione n.: -
Motivo della variazione : VARIAZIONE TOPONOMASTICA,ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale

						Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
I	V		310	606	4	via principe umberto n.51, p.2	U	A03	7	4,5	93	185,92

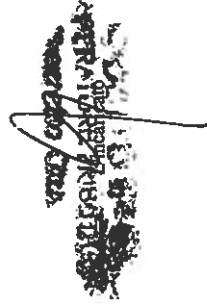
Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 000079505/2007

Importo della liquidazione: Euro 50

Data 14/06/2007

Protocollo n.: CT0283114



AU. 6/1

ALL. 13/1

RIEPILOGO COSTO OPERAZIONI									
Descrizione Operazione	Data & Ora	D.unitari	Elem.Cont.	C.U.Servizi	Tot.Iva	Tot.Euro	Utente	Ufficio	Protocollo
ISP. PER IMM.	26/07/2007 19.32.31	6,00	1	1,2	0,24	7,44	LPRCML68L14B4281	CATANIA	593218
ISP. PER IMM.	26/07/2007 19.36.45	6,00	1	1,2	0,24	7,44	LPRCML68L14B4281	CATANIA	593445
ISP. PER IMM.	26/07/2007 19.38.05	6,00	1	1,2	0,24	7,44	LPRCML68L14B4281	CATANIA	593523
ISP. PER IMM.	26/07/2007 19.38.56	6,00	1	1,2	0,24	7,44	LPRCML68L14B4281	CATANIA	593574
ISP. PER IMM.	26/07/2007 19.40.14	6,00	1	1,2	0,24	7,44	LPRCML68L14B4281	CATANIA	593625

TOTALE EURO

37,2

UFFICIO REGISTRI IMMOBILIARI

Posteitaliane
Mod. 22 - R Cod. W8150E - Ed. 00/01

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO
PRINCIPE UMBERTO 51
VIA / PIAZZA 95070 MARRONE CT N° CIV. PROV.
C.A.P. COMUNE

MITTENTE
ING. BALBO MAURIZIO 15
VIA / PIAZZA VIT. ETANDELE SAN CONO CT N° CIV. PROV.
C.A.P. COMUNE

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
Via aerea A.R.
Assegno € (in cifre)

az. 17072 Sez.: 03 Operaz. 0069
usale: R 28/04/2007 11:49
so gr.: 10 Tariffa \ 3,40 Affr. \ 3,40
rv. Agg.: AR

CONTI CORRENTI POSTALI - Ricevuta di Versamento BancoPosta

€ sul C/c n. 016631954
di Euro 31,00

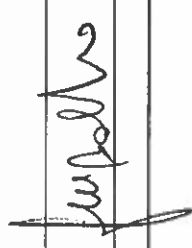
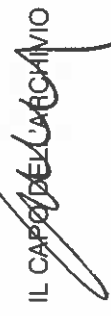
IMPORTO IN LETTERE trentuno/00
INTESTATO A CONUNI DI MARZARONE - TESORERIA
CAUSALE DIRITTI DI SEGRETERIA - CERTIF. DEST. URB.

117/072 03 21-05-07 R21
10096 €31,00*1
1VCY 0004 €31,00*1
C/C 16631954 P 0065

ESEGUITO DA ING. BALBO MAURIZIO (C.T. U.)
VIA - PIAZZA VIT. ETANDELE 15
CAP 95070 LOCALITÀ SAN CONO



TASSE

	ARCHIVIO NOTARILE DI <u>CALTAGIRONE</u>	ANNO FINANZ. <u>2007</u>	QUIETANZA																																													
	N. progressivo generale N. <u>2445316</u>	Bolletta di riscossione n. <u>601</u>																																														
A) VERBALIZZAZIONE DELLA RICHIESTA	Il Signor <u>MAURIZIO ING. BALBO</u> residente a <u>SAN CONO</u> richiede (1) <u>N. 1 copie con urgenza (di cui N. 0 in bollo) atto notaio MONTEMAGNO VINCENZO del 18 ott 1975 Rep. n. 23066</u>																																															
B) SPECIFICA *	Firma del richiedente <u>X</u>  <table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Art. 101.C :</td> <td style="width: 10%;">E.</td> <td style="width: 10%;">0,01</td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 10%;"></td> </tr> <tr> <td>Art. 101.D :</td> <td>E.</td> <td>4,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art. 101.F :</td> <td>E.</td> <td>5,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art. 101.G :</td> <td>E.</td> <td>5,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Art. 101.J :</td> <td>E.</td> <td>9,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">TOTALE: E. 23,01 L. 44.554</p>			Art. 101.C :	E.	0,01							Art. 101.D :	E.	4,00							Art. 101.F :	E.	5,00							Art. 101.G :	E.	5,00							Art. 101.J :	E.	9,00						
Art. 101.C :	E.	0,01																																														
Art. 101.D :	E.	4,00																																														
Art. 101.F :	E.	5,00																																														
Art. 101.G :	E.	5,00																																														
Art. 101.J :	E.	9,00																																														
C) QUIETANZA	Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € <u>VENTITRE E CENTESIMI UNO</u> nonché n. <u>====</u> fogli di carta bollata (o marche) per € <u>=====</u> L. <u>0</u> e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2). <p style="text-align: center;">CALTAGIRONE, 23 lug 2007</p> <p style="text-align: right;">IL CAPO NOTARILE </p> <p>(1) Estremi della richiesta se per corrispondenza; (2) Cancellare o completare a seconda del testo. AVVERTENZA: Per poter ritirare l'atto o gli atti richiesti ed i valori rimasti il richiedente deve esibire all'Archivio la presente.</p>																																															

Bimospa S.r.l. - Ora 4600014758150 Roma 2003 c. 200.000



Data: 14/06/2007

Ora: 12.14.16

Pagina: 1

Ufficio Provinciale di CATANIA

Ricevuta di pagamento di euro 50,00

N. 79505 del 14/06/2007



Richiedente: BLBMRZ67T02H805G

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

Codice Servizio	Protocollo/ Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	CT0283114	DOCFA -Comune: M271 foglio: 0310 particella: 00606 subalterno: 0004	50,00	l/unita" immobiliari	Normale	886T	50,00

TOTALI: 50,00

50,00

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T 50,00

[Handwritten signature and stamp]



GENERALITA' COMPLETE DEI DEBITORI ESECUTATI

1 -

COGNOME : ██████████
NOME : ██████████
NATO IL : ██████████ A : Caltagirone (CT)
CODICE FISCALE : ████████████████████
RESIDENZA : Mazzarrone (CT) ████████████████████
STATO CIVILE : Coniugato con ████████████████████

2 -

COGNOME : ██████████
NOME : ██████████
NATO IL : ██████████ A : Caltagirone (CT)
CODICE FISCALE : ████████████████████
RESIDENZA : Mazzarrone (CT) in ████████████████████
STATO CIVILE : Coniugata con ████████████████████



Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2007

Dati della richiesta
 [Redacted]
Fabbricati siti nel Comune di MAZZARRONE (Codice: M271) Provincia di CATANIA
Soggetto individuato
 [Redacted] nato a **CALTAGIRONE** [Redacted]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di MAZZARRONE(Codice M271) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		310	606	1			C/1	8	17 m ²		Euro 194,03 L. 375,700	VIA [Redacted] da [Redacted] 47 piano: T: CLASSAMENTO del 23/11/1990 n. 6251 1/1990 in atti dal 20/09/1999 DEL SETTEMBRE 99 (P. F. 14/97)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	[Redacted]	[Redacted]		
1	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(1) Proprietà
2	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	(8) Usufrutto per 1/2



ALL. 5/1

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 19/06/2007

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MAZZARRONE(Codice M271) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		310	606	2			A/3	6	3,5 vani		Euro 122,92 L. 238.000	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 51 piano: T; CLASSAMENTO del 23/11/1990 n. 6252.1/1990 in atti dal 20/09/1999 DEL SETTEMBRE 99 (P. F. 14/97)	
2		310	606	3			A/3	7	4 vani		Euro 165,27 L. 320.000	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 47 piano: 1; VARIAZIONE del 23/11/1990 n. 6253.1/1990 in atti dal 20/09/1999 CLASSAMENTO DEL SETTEMBRE 99 (P. F. 14/97)	
3		310	606	4			A/3	7	4,5 vani	93	Euro 185,92	VIA PRINCIPE UMBERTO n. 51 piano: 2; VARIAZIONE del 14/06/2007 n. 11682.1/2007 in atti dal 14/06/2007 (protocollo n. CT0283114) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO	Annotazione

Immobile 3; Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 12 Rendita: Euro 474,11

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] CALTAGIRONE il [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta per 1000/1000

Totale Generale: vani 12 m² 17 Rendita: Euro 668,14

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Servizio Telematico



Data: 28/04/2007 - Ora: 18.29.00

Visura per immobile

Visura n.: 541254 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati al 28/04/2007

Dati della richiesta
Comune di MAZZARRONE (Codice: M271)
Provincia di CATANIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 309 Particella: 241

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		309	241				C/6	2	269 m ²		Euro 333,43 L. 645.600	CLASSAMENTO del 15/05/1987 n. B824 .1/1987 in atti dal 11/12/1999 DEL DICEMBRE 99 (P.F.14/97)
Indirizzo Notifica - VIA PRINCIPE UMBERTO n. 155 n. 157 piano: I; Partita 15892 Mod.58 15892												

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI
1	[REDACTED] Via a CALTAGIRONE	[REDACTED]	LIVELLARIO
2	[REDACTED] Via a CALTAGIRONE	[REDACTED]	LIVELLARIO

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Servizio Telematico



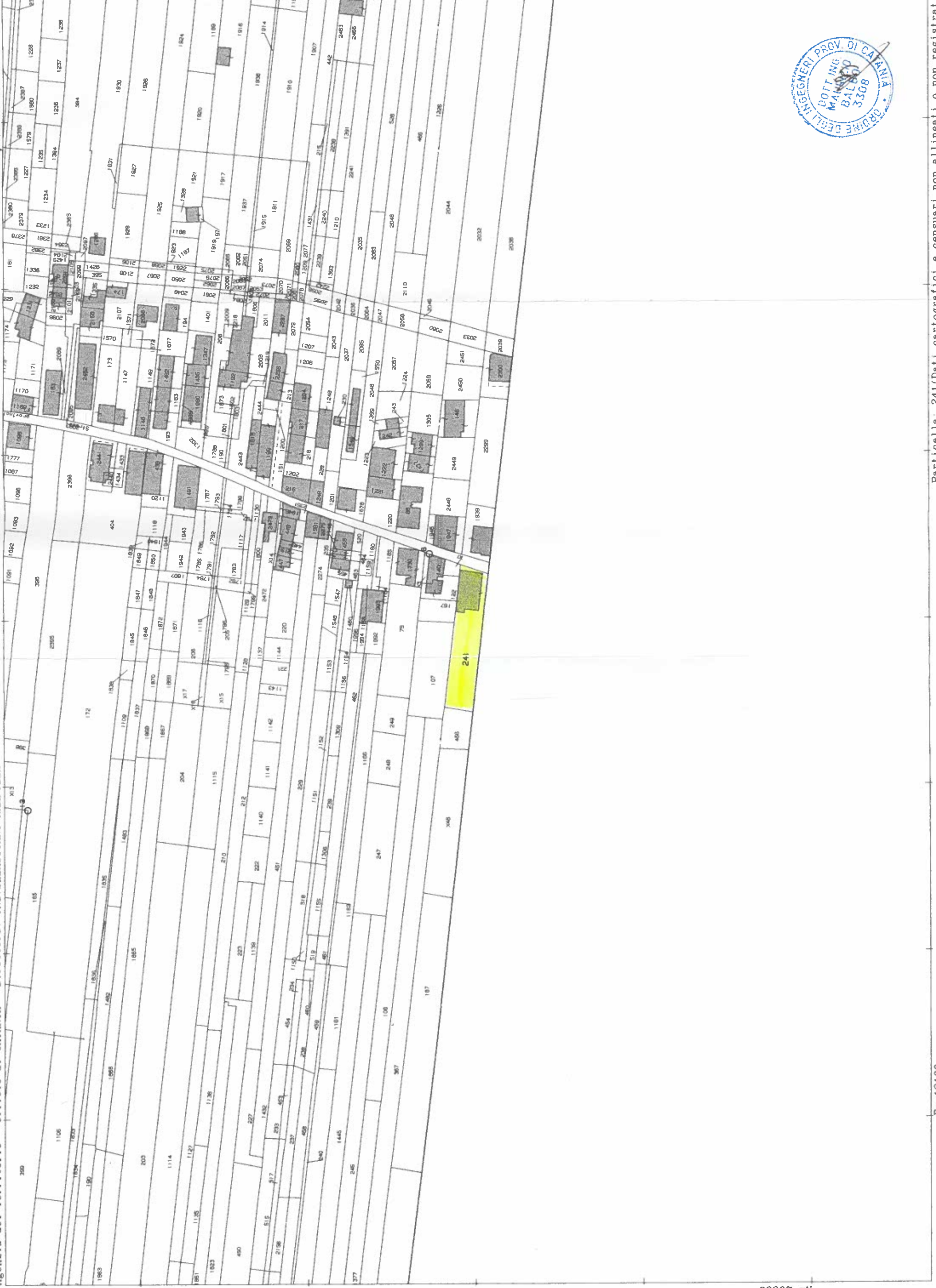
ALL. 7/1

Agenzia del Territorio - Ufficio di CATANIA - Direttore: ING. SEBASTIANO RAMPULLA

Per Visure

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

28-Apr-2007 18:34
Prof. n. 541379/2007



N-20300

P=12100

Particella: 241 (Dat. cartografici e censuari non Allineati o non registrati)

Comune: MAZZARONE/A
Foglio: 5



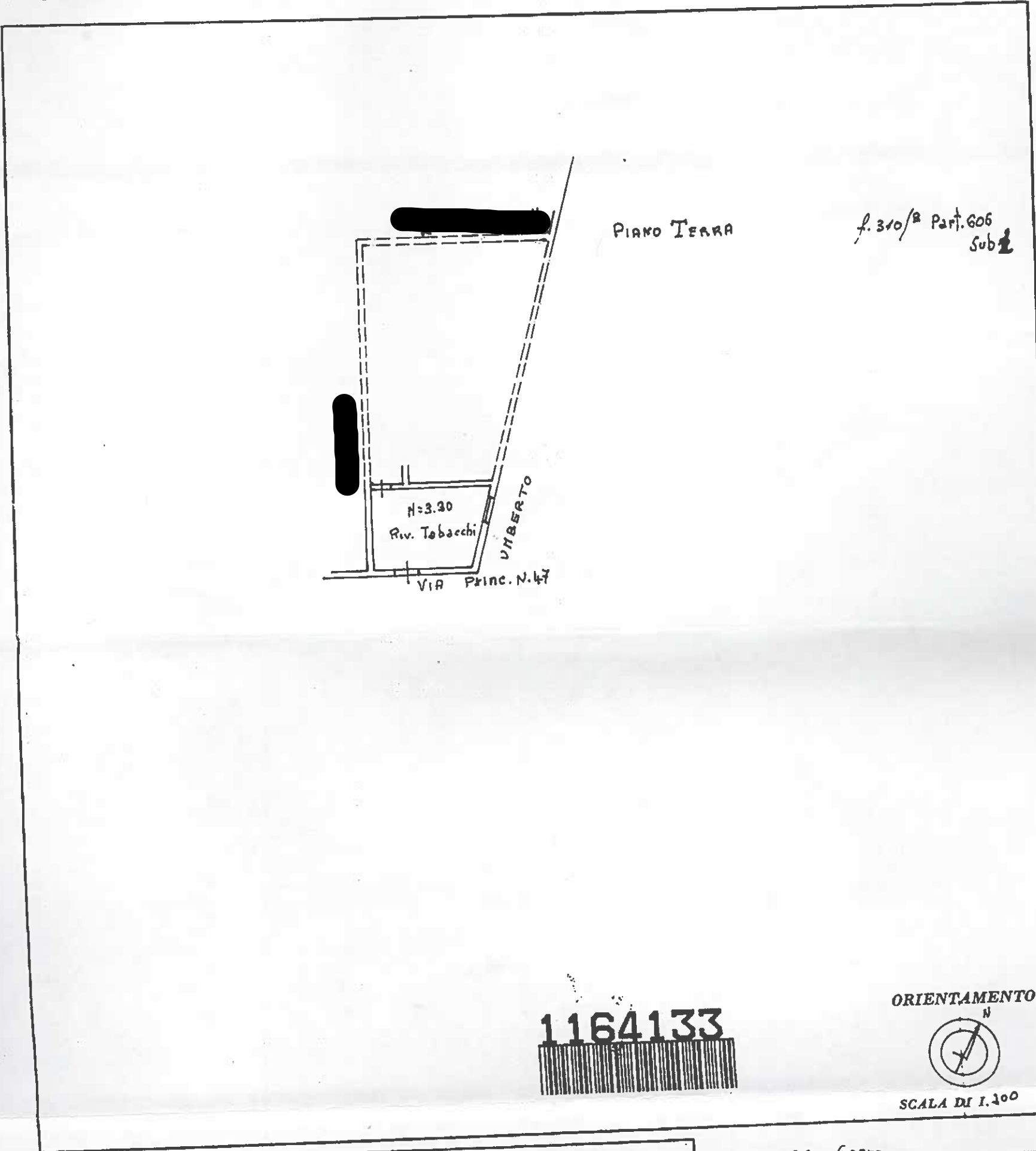


Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Caltagirone - MAZZARRONE Via P. UMBERTO 47
Ditta [REDACTED] nato a Caltagirone [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA _____
 PROT. N° _____

Compilata dal Geom. Schinina Emanuele
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di CATANIA
 DATA 4.11.990
 Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/05/2007 - Comune di MAZZARRONE(M271) - < Foglio: 310 Particella: 606 - Subalterno 1 >
VIA PRINCIPALE UMBERTO n. 47 piano: I;

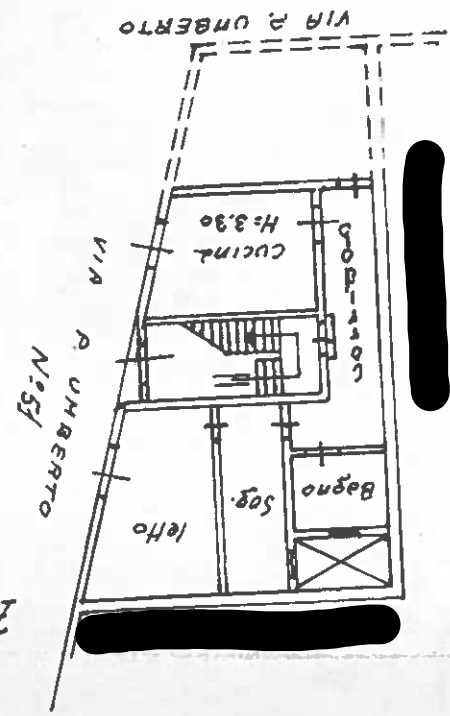
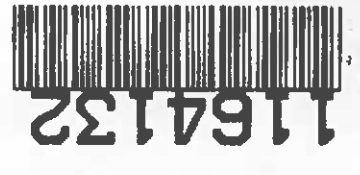
ALL. 8/2

Planimetria in atti
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/05/2007 - Comune di MAZZARRONE (9271) - Foglio: 310 Particella: 606 - Subalterno 2
VIA PRINCIPALE UMBERTO n. 51 piano: T;



Compiata dal Geom. Schimida Emanuele (Titolo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di CATANIA
DATA 4-11-1990
Firma: *[Signature]*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA
PROT. No



f. 310. Part. 606
Sub. 2

PiANO TERRA

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Mazzarrone - Via P. Umberto 51
Dir. *[Redacted]* N. 10 A. CATARRONE
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

NUOVO CATASTO EDILIZIO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DELLE FINANZE
MINISTERO DELLE FINANZE



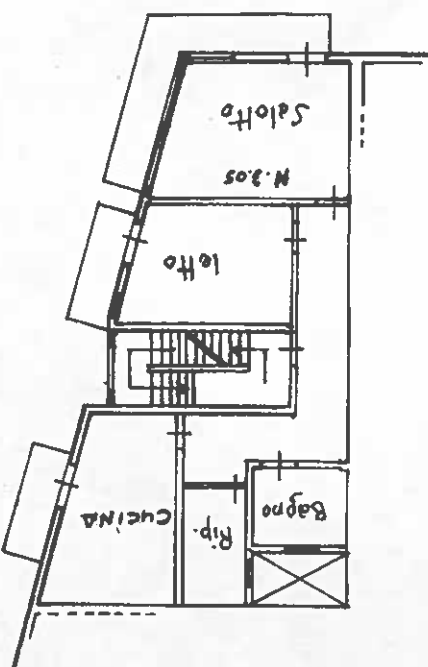


Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATAGIRONE - MAZZARRONE - Via PRINCIPALE N. 47

Ditta **[REDACTED]** nata a Catagirone **[REDACTED]**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATAGIRONE

Lire 150



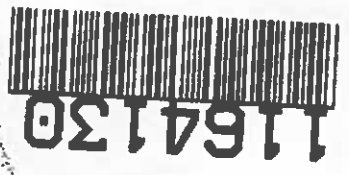
Pi. n. 19

f. 310/B part. 606 sub. 3

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. No

Compilata dal Geometra

Schimina Emanuele
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di CATANIA

DATA 4.11.90

Firma:



Catasto dei Fabbricati - Situazione: al 10/05/2007 - Comune di MAZZARRONE(M271) - < Foglio: 310 Partic. 1. 606 - Subalterno 3 >
VIA PRINCIPALE UMBERTO n. 47 piano: 1;

All. 8/3

Lire 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

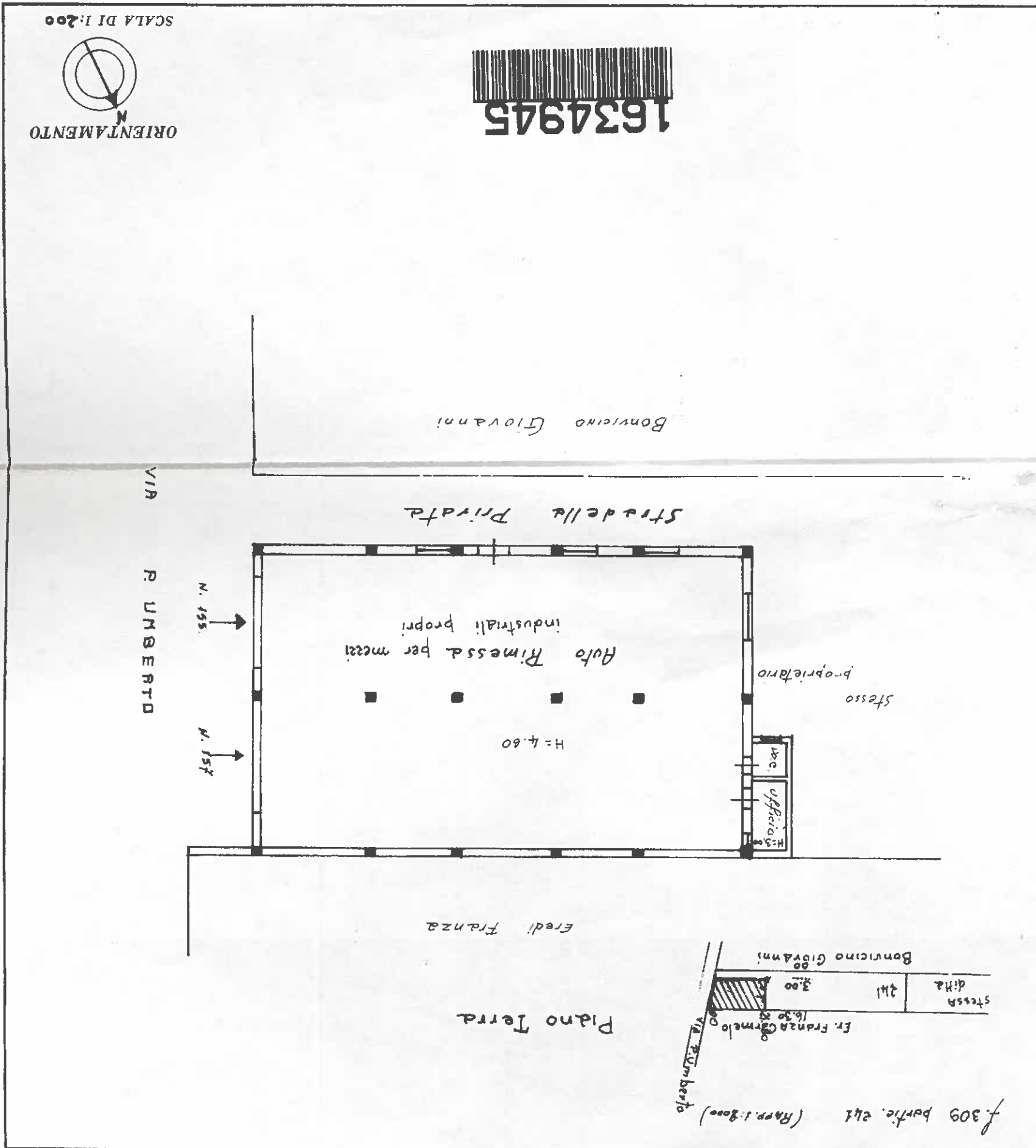
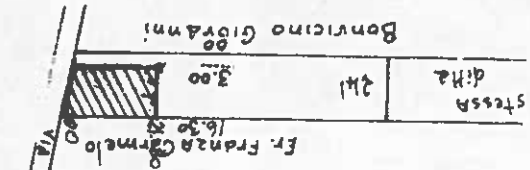
MINISTERO DELLE FINANZE



(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 637)

Plantimetria dell'immobile situato nel Comune di **Callaghirone - Mazzarone** Via **R. UMBERTO** 155-157
Ditta eredi **[redacted]** N. Callaghirone **[redacted]** N. Callaghirone
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

f. 309 part. 241 (Rapp. 1:800)



1634945

Bonvicino Giovanni

Strada Privata

VIA R. UMBERTO

N. 155

N. 157

Eredi Franzia

Piano Terra

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	309 part. 241
PROT. No	824

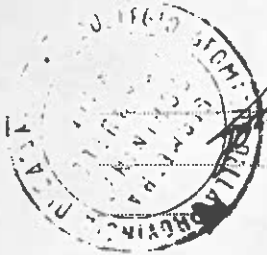
Compilata dal **Geometra SCHIRINA ENRICHILE** (Titol. nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di CATANIA

DATA 14-4-1987

Firma:

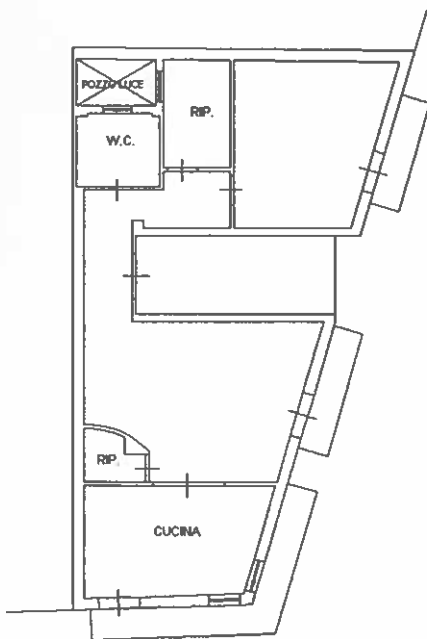


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone	
Via Principe Umberto _____ civ. 51	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Balbo Maurizio
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 310	Prov. Catania
Particella: 606	N. 3308
Subalterno: 4	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
H= 300 cm



COPIA CONFORTTE AL SUO
ORIGINALE DEPOSITATO AL
CATASTO FABBRICATI



STATO DI FATTO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE-NEGOZIO

PIANTA PIANO TERRA
H=310cm

SCALA 1:100

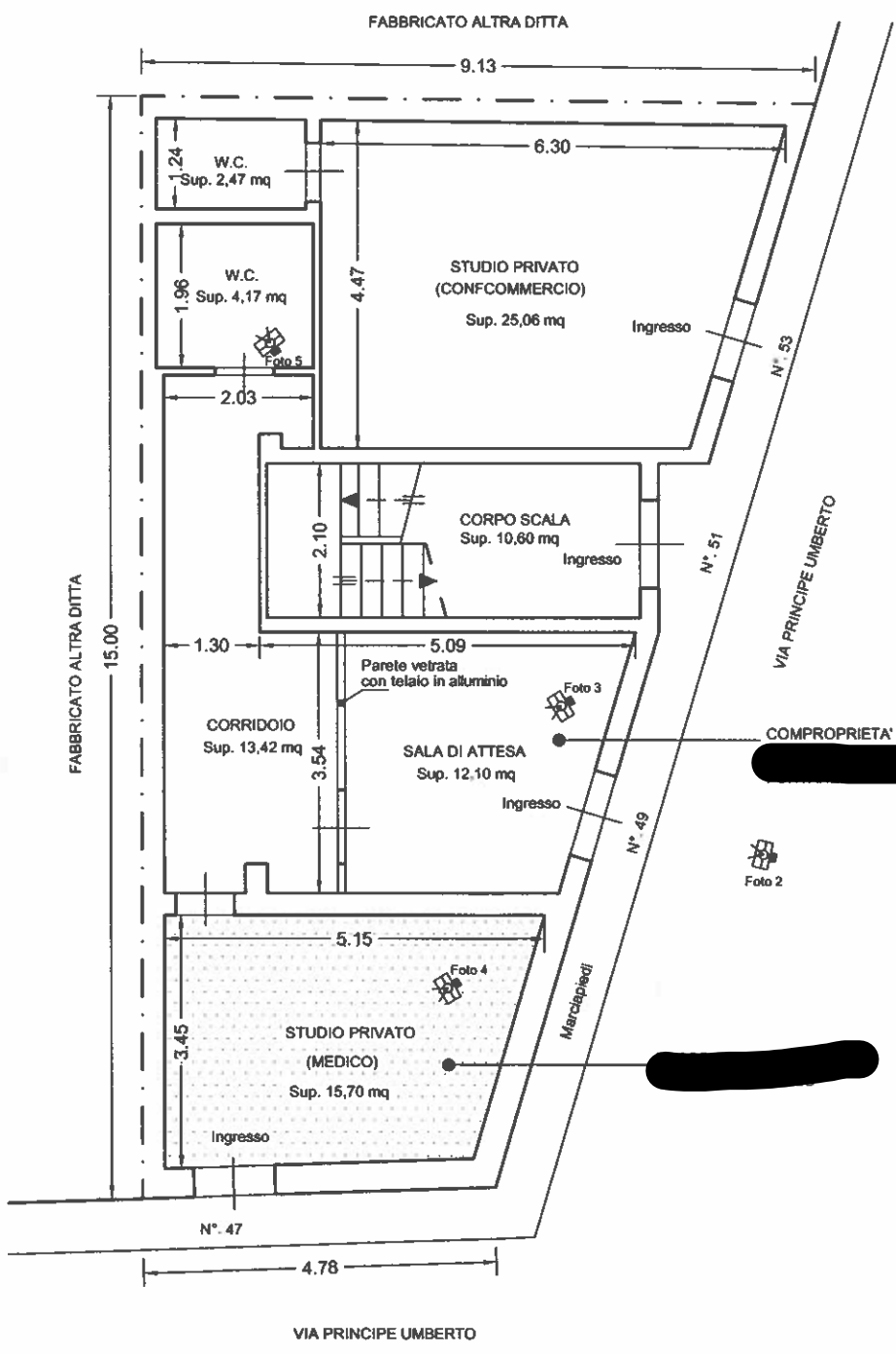


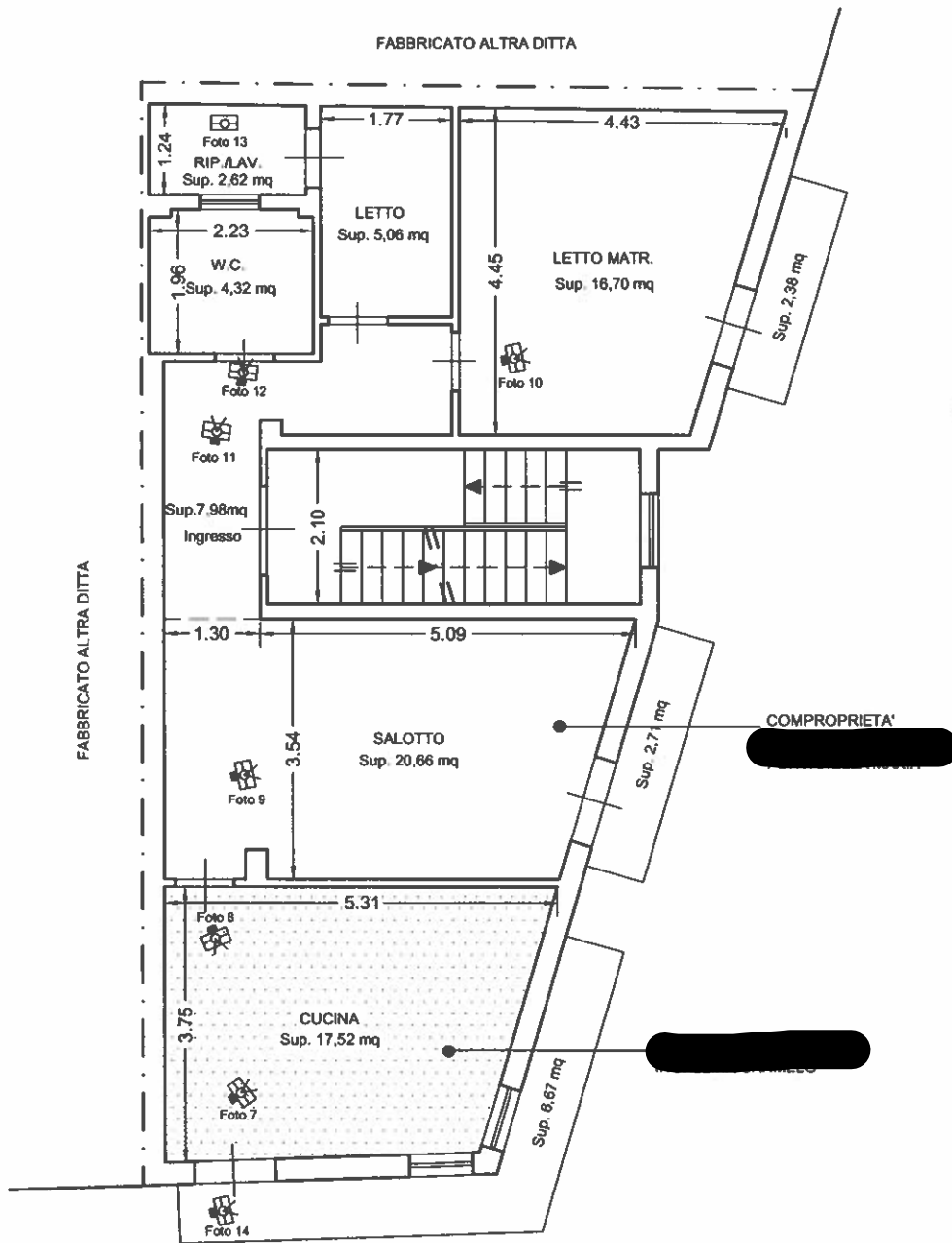
Foto 1



STATO DI FATTO

PIANTA PIANO PRIMO
H=280cm

SCALA 1:100

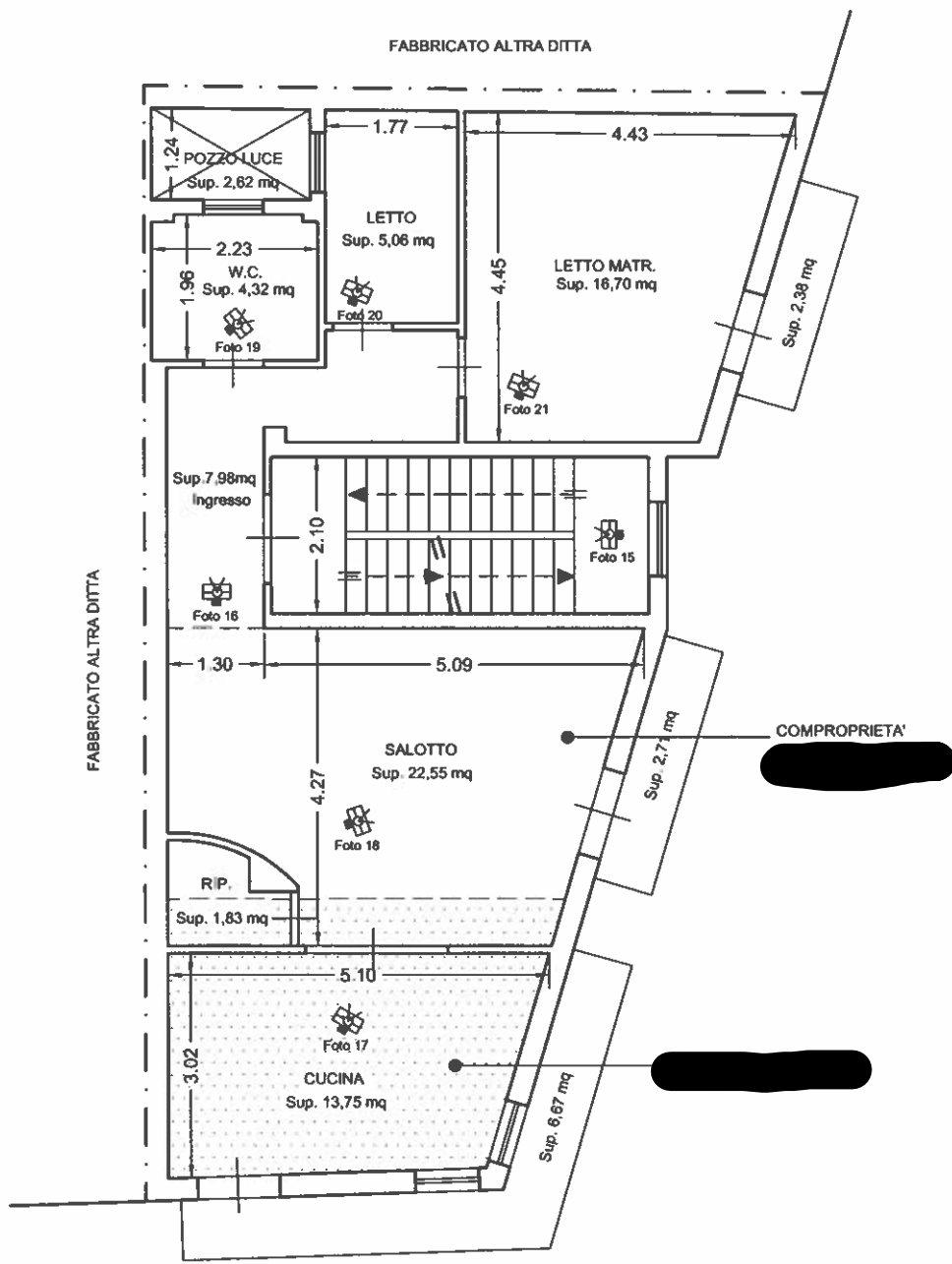


STATO DI FATTO

PIANTA PIANO SECONDO

H=300cm

SCALA 1:100

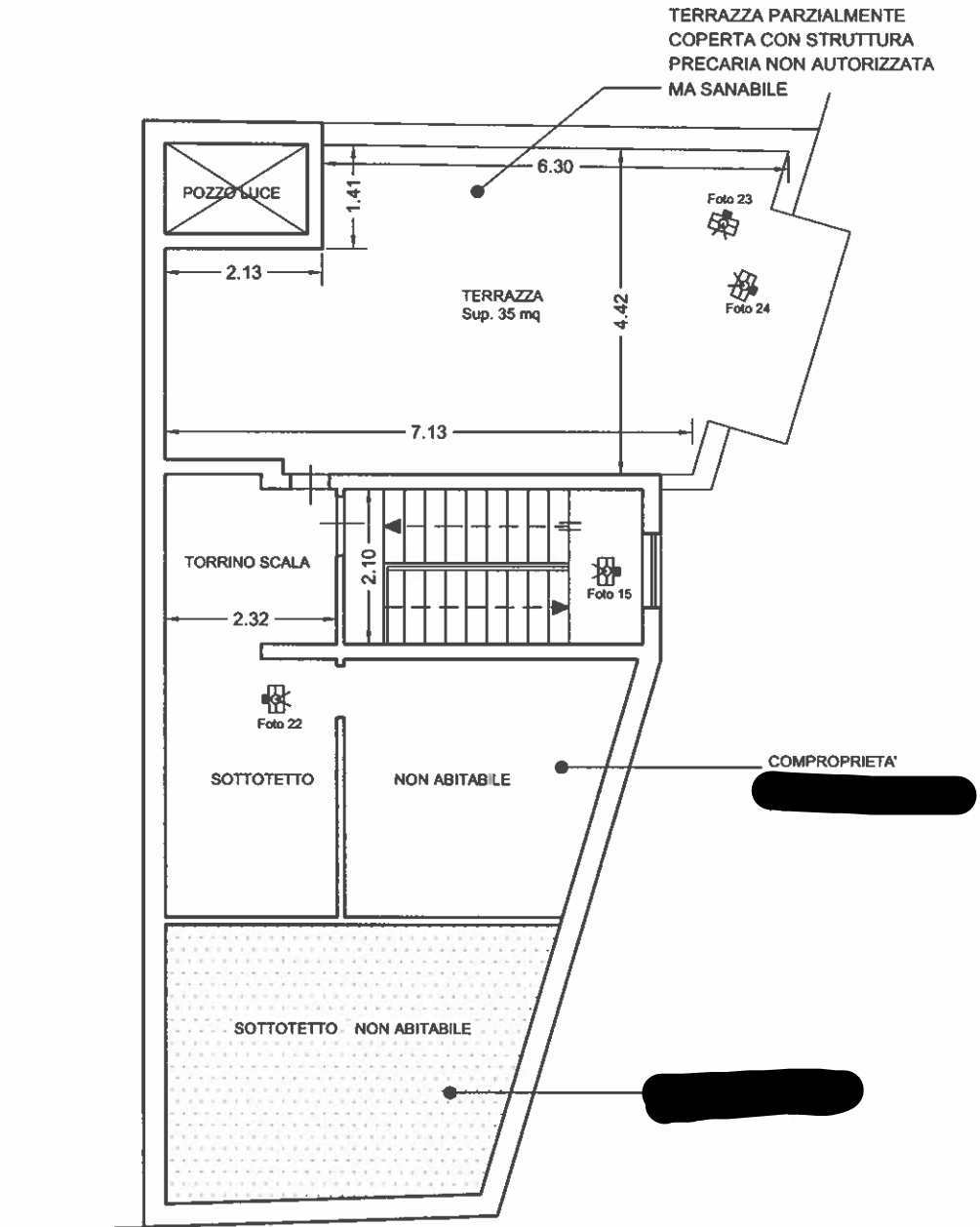


STATO DI FATTO

PIANTA SOTTOTETTO

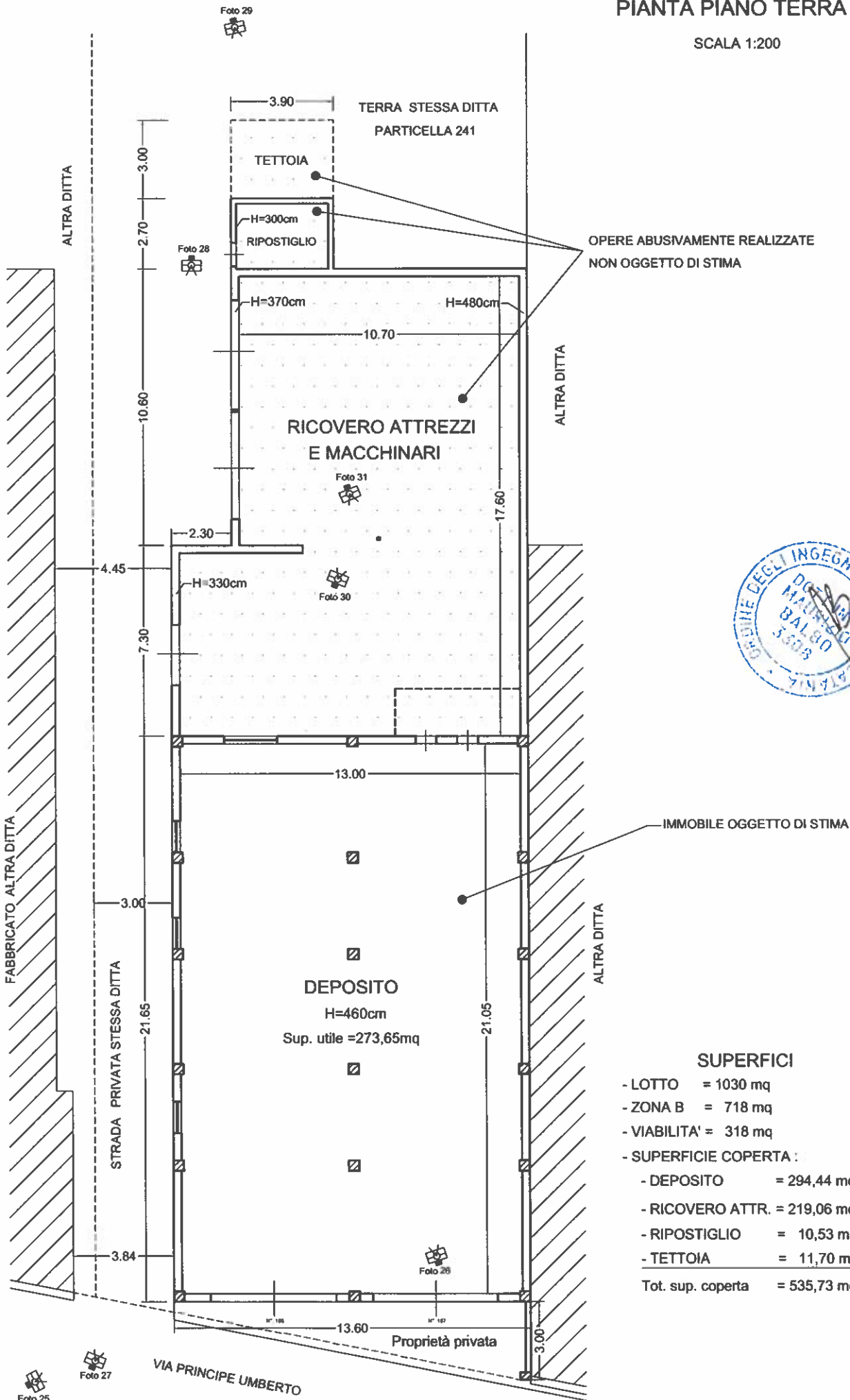
H=300cm

SCALA 1:100



PIANTA PIANO TERRA

SCALA 1:200



SUPERFICI

- LOTTO = 1030 mq
- ZONA B = 718 mq
- VIABILITA' = 318 mq
- SUPERFICIE COPERTA :
 - DEPOSITO = 294,44 mq
 - RICOVERO ATTR. = 219,06 mq
 - RIPOSTIGLIO = 10,53 mq
 - TETTOIA = 11,70 mq
- Tot. sup. coperta = 535,73 mq

COMUNE di CALTAGIRONEPROVINCIA di CATANIA**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI****IL SINDACO**Vista la domanda del Sig. [REDACTED]per essere autorizzato a costruire una casa per civile abitazionein questo comune al mapp. N. _____ in Via P. pe Umberto n. 47 a Mazz.Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa: =====Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 13/5/75Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data 15/3/75

Visti i regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale, a tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, 11,50;

~~Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;~~

Vista la legge Comunale e Provinciale;

Visto il c. c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il regolamento generale per l'igiene del lavoro, approvato con R. D. 14 Aprile 1927, n. 530;

Visto la dichiarazione di vincolo della 'area da destinare a parcheggio regolarmente trascritta nei RR.II. in data 31/10/75;

salvo l'osservanza del R.D. 16/11/39 n.2229 e della legge 5/11/71

n.1086 relativo alle norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice, armato, precompresso e a struttura metallica;

Concede il proprio

NULLA OSTAal Signor [REDACTED]

per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema



costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

1. - Che siano salvi, riservati e rispettati i terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve, osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere;
3. - Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dall'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comun., nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo.

5. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiare e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6. - Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza, e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto a levar del sole secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo, ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata;

7. - A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8. - L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

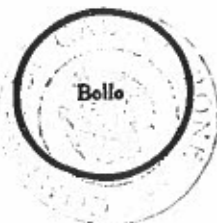
E' fatto obbligo al titolare della presente licenza di comunicare la data d'inizio dei lavori e successivamente quella di ultimazione dei medesimi accompagnata dalla dichiarazione di conformità rilasciata dal Direttore dei Lavori.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio e vistati. Progetto composto di n.2 elaborati.

Dalla Residenza Municipale, li 5 NOV. 1975 197

F 5 NOV. 1975



IL SINDACO

COMUNE DI MAZZARRONE

PROVINCIA DI CATANIA

UFFICIO TECNICO

Prot. N. 2755 Registro concessioni N. 634 Rep. N. ~~1~~



CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO

L'anno millenovecento ottantaquattro addi ventisei del mese di Giugno nella sede municipale del Comune di Mazzarrone

IL SINDACO vista la domanda presentata da 1

Sig. [redacted]

Cod. fis. [redacted] nat. O a Caltagirone

il [redacted] e residente in Mazzarrone

Via o Piazza P. pe Umberto n. 47 e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. [redacted] e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. [redacted] e

Sig. [redacted]

Cod. fisc. [redacted] nat. a [redacted]

il [redacted] e residente in [redacted]

Via o Piazza [redacted] n. [redacted]

in data 10/11/81 protocollata al n. 3560 diretta ad ottenere

la concessione per l'esecuzione dei lavori di Edilizia in Sanatoria ai sensi della D.R. 29/2/80 n°7 art.2 per la costruzione di un fabbricato.

da adibirsi ad uso di :

P.C. Tetto

P.T. locale vendita e civile abitazione

P.I. civile abitazione

P.II " "

ST.E.P.P. 57 - Messina



P. III

in questo Comune, Via Ripe Umberto
contrada determinando l'asservimento delle
particelle 506/2 segnate al catasto nel foglio n. 310/B
in comunione con il preesistente immobile segnato in catasto nel foglio
n. particella in sostituzione dell'immobile da
demolire segnato in catasto al foglio n. particella

Accertato che i L richiedenti, e, come risulta dalla documentazione
esibita, ha... titolo per ottenere la predetta concessione nella qualità di
Proprietario

Visto il progetto dei lavori allegato alla precitata istanza redatto da
Geom/ Emanuele Schininà C.F. SCH. MND. 25L15 N163S.

Visto che, in merito, l'Ufficiale Sanitario in data 21/1/83
ha espresso parere favorevole;

Visto il referto n. in data
del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Visto che la C.E.C. nella seduta del 21/1/83 con verbale
n. 22, ha, in merito, espresso parere favorevole;

Visto l'art. 220 del T.U. LL.SS., approvato con R.D. 27-7-934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150 e successive
modifiche ed integrazioni;

Viste la L.R. 31-3-1972 n. 19 e la L.R. 26-5-1973, n. 21;

Vista la Legge 28-1-1977, n. 10 e la L.R. 27-12-78, n. 71;

Vista la ricevuta di versamento n. del
di L. effettuato presso
comprovante l'avvenuto versamento del contributo dovuto alla Cassa Na-
zionale Ingegneri ed Architetti sul c.c.p. n. intestato alla
Banca Nazionale del Lavoro;

Accertato che sono state applicate le marche Giotto sul progetto
nella misura di L. per contributo dovuto alla Cassa
Nazionale Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri;

Vista la quietanza del Tesoriere Comunale n. del
di L. comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti
previsti dall'art. del Regolamento Edilizio Comunale;

Vista l'autorizzazione all'inizio dei lavori rilasciata dall'Ufficio del
Genio Civile di con nota n. Sez.
del ai sensi della Legge 2-2-1974, n. 64;

Visto che il contributo per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10, è stato determinato in
L. 1° rata di 77.437 Tenuto conto che gli oneri di
urbanizzazione, primaria e secondaria, stabiliti ai sensi e con le modalità

del 7/10/80 N°76 (I.F. 29/2/80 n°7 riordino Edilizio art. 6

previste dalla Legge 28-1-1977, n. 10. In applicazione dell'art. 47 della Legge 5-8-1978, n. 457, sono rateizzati in non più di quattro rate semestrali, previa prestazione, dal concessionario al Comune, di opportune garanzie secondo le modalità previste dall'art. 13 della Legge 14-1-1978, n. 1. Vista la deliberazione n. 29/2/80 n°7 riordino Edilizio art. 6 - Fissazione modalità per rateizzazione del pagamento della somma dovuta per sanzioni Amm. tiv

Polizza Fidejussoria

l'importo degli oneri di urbanizzazione viene rateizzato come segue: in dieci rate semestrali di L. 77.437 di cui la prima all'atto del rilascio della concessione edilizia e le altre nove a scadenza semestrale a decorrere dal rilascio.

Visto che la prima rata semestrale del contributo per opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 della Legge n. 10 del 28-1-1977 è stato regolarmente versato, giusta quietanza n. 226 del 1/1/84 (1);

Visto il Regolamento Edilizio Comunale con annesso Programma di Fabbricazione od il Piano Regolatore Generale;

RILASCIA

alla Ditta [redacted] nato a Caltagirone il [redacted] e residente a Mazzarrone in Via P. pe Umberto, 47 C.F. [redacted]

la concessione edilizia relativa all'esecuzione dei lavori in premessa specificati in conformità al progetto allegato o depositato all'ufficio Tecnico del Comune, facente parte integrante del presente atto, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 24-1-1953, n. 189, dei Regolamenti Comunali Edilizio e d'Igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti, nonchè delle seguenti prescrizioni:

- a) L'inizio dei lavori deve avvenire entro il termine di mesi 12 dalla data della presente, fatti salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli Organi preposti per l'esecuzione dei lavori di cui all'allegato progetto, con l'osservanza anche di tutte le seguenti condizioni particolari:
- 1) la quota di contributo afferente al costo della costruzione viene determinata in L. [redacted] Detto contributo dovrà essere versato al Comune:
 - per L. [redacted] entro il [redacted]
 - per L. [redacted] entro il [redacted]
 - per L. [redacted] entro il [redacted]

e comunque non oltre 60 gg. dalla data di ultimazione delle opere.
- 2) Prima dell'inizio dei lavori la ditta è tenuta a dare adempimento di tutte le disposizioni di leggi e regolamenti in materia ed in particolare a non iniziare la costruzione prima:

(1) A scomputo totale o parziale della quota dovuta il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.



ia
nto della

- del conseguimento del nulla-osta dei Vigili del Fuoco per la zona parcheggio macchine, se richiesta »;
 - che vengano tracciate le quote di allineamento ed i capisaldi altimetrici da parte del Tecnico del Comune »;
- 3) L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Ufficio Tecnico Comunale ed all'Ufficio del Genio Civile di.....CATANIA..... a norma dell'art. 4 della Legge 5-11-1971, n. 1086, segnalando:
- il nominativo del committente, del costruttore e del Direttore dei lavori con i relativi recapiti;
 - la denuncia delle opere in cemento armato, normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile;
 - conservando in cantiere la copia vistata.
- 4) La concessione ha la durata di un anno e si intenderà decaduta se, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.
- 5) Il termine di ultimazione entro il quale l'opéra deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a ^{cinque} ~~tre~~ anni. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, dovrà essere presentata una nuova istanza corredata dai prescritti documenti diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte dell'opera non ultimata.
- 6) Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori ed il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, all'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive nella presente specificate.
- 7) L'impianto di combustione per il riscaldamento dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 13 luglio 1966, n. 615 e relativo regolamento.
- 8) Il luogo dei lavori dovrà essere recintato o dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, che devono essere mantenute accese durante l'orario della pubblica illuminazione, in modo che i passanti si accorgano del pericolo.
- 9) Nel cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni non inferiori a metri 1 per 1,20, in cui siano indicati :
- Nome e cognome del proprietario committente;
 - Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori;
 - Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
 - Numero e data della concessione;
- L'assuntore dei lavori o il progettista debbono adottare, sotto la loro esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano

provenire dall'esecuzione dell'opera o dai relativi mezzi adoperati.

- 10) Ogni eventuale occupazione temporanea del suolo pubblico deve essere preventivamente richiesta al Comune, che può accordarla dietro pagamento della relativa tassa. Il Concessionario in tal caso è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato il pubblico transito.
- 11) La concessione, nonchè i disegni di progetto, in base ai quali fu rilasciata la concessione stessa, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari e degli agenti del Comune, che hanno il diritto al libero accesso nel cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.
- 12) Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva concessione comunale.
- 13) Dovrà essere riservato apposito spazio per il parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 m³ di costruzione.
- 14) In applicazione all'art. 36, comma 4^o della legge reg.le 27-12-78, n. 71, le aree di pertinenza asservite all'immobile, oggetto della presente concessione sono
- 15) La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 16) Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale e di latrine a caduta d'acqua; gli impianti elettrici dovranno essere muniti di efficienti prese di terra e del punto telefonico secondo le vigenti disposizioni.
- 17) Dovrà essere assicurato il regolare scolo delle acque luride in fossa settica di adeguata capacità e lo smaltimento delle acque chiarificate.
- 18) Il fabbricato dovrà essere ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area entro il termine di mesi 60
- 19) Il fabbricato sorgerà nella zona urbanistica destinata a zona "B"
- 20) Ad ultimazione dei lavori previsti ed autorizzati, il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori stessi, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, la quale verrà rilasciata dopo aver controllato che:
 - a) nessuna variante è stata apportata al progetto durante il corso dei lavori senza la preventiva approvazione;
 - b) che tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, quelle



contenute nel regolamento edilizio e nelle LL.SS. siano state osservate;

c) che siano stati rilasciati i certificati di conformità da parte del Genio Civile ed il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato.

21) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la prevista autorizzazione del Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, se del caso, senza il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e l'attestazione dell'avvenuto collaudo delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica recante il visto dell'Ufficio del Genio Civile.

Altre condizioni :

Alla presente concessione si allega, in restituzione, copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone, facendo presente che il Comune resta esonerato da qualsiasi responsabilità verso i proprietari contigui e verso le altre persone, dei quali sono salvi e rispettati eventuali diritti ed azioni in sede amministrativa o giudiziaria.

Mazzarrone, li 26/6/1984



IL SINDACO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Comunale, su conforme relazione del Messo Comunale, certifica che la presente concessione ai sensi art. 37 L.R. 27-12-78 n. 71 è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per giorni 15 con decorrenza dal 26-6-84 al 11-7-84 e che contro la stessa non sono stati presentati reclami.

Dalla Residenza Municipale, li 4 SET 1984

IL SEGRETARIO COMUNALE

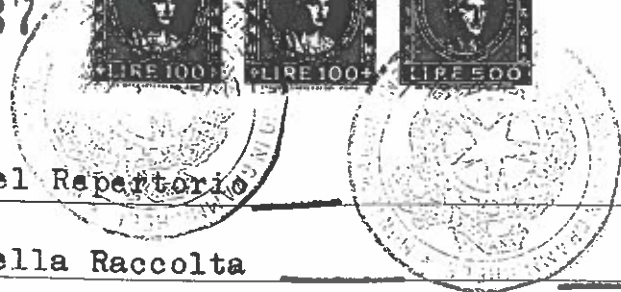
RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di avere oggi notificato la presente concessione, ai sensi dell'art. 31 della Legge 17-8-1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di *ello*

Addì, 19.10.84

IL MESSO COMUNALE

237



N. 23068 del Repertorio

N. 8638 della Raccolta

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantacinque il giorno diciotto
(18) del mese di ottobre in Caltagirone frazione Maz
zarrone nella casa posta in via Umbria N.I

Innanzi me dott Vincenzo Montemagno del Notar Salvatore
Notaio residente in Grammichele iscritto nel Ruolo
del Distretto Notarile di Caltagirone senza assistenza
dei testimoni avendone i comparenti forniti dei requi
siti di legge con il mio consenso e d'accordo fra di
loro espressamente rinunciato.=

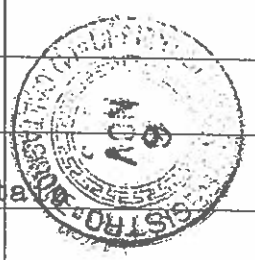
Sono presenti

1) i coniugi [redacted] casalinga
nata in Caltagirone (Mazzarrone) il [redacted]
e [redacted] bracciante nato in Ragusa [redacted]
[redacted] e residenti in Ragusa in via Michelangelo
Buonarotti N.167

2) [redacted] bracciante nato in Caltagirone
(Mazzarrone) il [redacted] e residente in Caltag
irone (Mazzarrone) in via Principe Umberto N.41

Della identità personale delle parti che dichiarano
essere fra di loro sorells e fratello e affini io nota
sono certo.=

90700
REGISTRATO IN CALTAGIRONE
N. 4749
IL DIRETTORE
(Dr. F. Blasco)
Esatto Lire
Mod. 1° Vol.
addi



IL CONSERVATORE CAPO
(dot. C. MARRULLO)



2

Mercé quest'atto i signori coniugi [redacted]
[redacted] solidalmente fra di loro
ciascuno per i propri diritti e con tutte le garanzie
di legge per ogni evizione e molestia vendono al signor
[redacted] che l'acquista: _____

una casa posta in Caltagirone frazione Mazzarrone in
Via Principe Umberto N.51 composta da un solo vano a
pianterreno accessori diritti e pertinenze e area li-
bera soprastante confinante con casa dello stesso compra-
tore con casa di [redacted] e con la detta via

In catasto alla partita III64 sotto la ditta [redacted]
[redacted] nato in Ragusa il [redacted]
[redacted] nata in Ragusa il [redacted]
[redacted] nata in Caltagirone il [redacted] per
omessa voltura foglio 310/B particella 606/2 piano
T categoria A/4 classe IV rendita catastale lire 165,00
giusto certificato catastale rilasciato dallo Ufficio
Tecnico Erariale di Catania da allegare alla domanda
di voltura _____

Pervenuta per una metà a [redacted] per atto
da me notaio rogato in data ventisei settembre mille
novecentosessantatré registrato al N.1802 e per l'altra
metà a [redacted] da potere degli attuali
intestatari catastali [redacted] e [redacted]
[redacted] per altro atto da me notaio rogato in data





ventisei settembre millenovecentosessantatré registrato
 in Caltagirone in data quattordici ottobre milleno-
 vecentosessantatré al N.1808 la cui copia viene esibita
 a me notaio per essere allegata alla domanda di voltura
 Soggetta alla sola fondiaria nel resto franca e libera
 da ogni altro peso servitù e ipoteche come i venditori
 espressamente dichiarano e garentiscono _____

Il prezzo della vendita si conviene fra le parti di
 accordo e astralcio in lire unmilione = = = = =
 (lire 1,000,000) = = = = =

che il compratore alla presenza di me notaio paga e
 consegna ai venditori che l'enumerano e ritirano rila-
 sciandone ampia estintiva e liberatoria quietanza

Conseguentemente i venditori trasferiscono da oggi in
 anzi al compratore tanto la proprietà che il possesso
 legale e materiale del vano di casa come detto venduto
 con obbligo nel compratore medesimo di pagare a proprio
 carico e a partire dal primo ottobre del corrente anno
 millenovecentosettantacinque le imposte e tasse relative

Il compratore dichiara di accettare a tutti gli effetti
 di legge come in realtà accetta il regime della comunione
 legale dei beni a norma dell'articolo 55 della legge

19 maggio 1975 N.151 A tal motivo in relazione alla
 comunicazione da farsi a curadi me notaio allo Ufficiale
 dello Stato Civile precisa che contrasse matrimonio



IL CONSERVATORE
(dott. Cirio)



in Caltagirone Mazzarrone in data ventisette giugno

SPECIFICA

millenovecentosessantaquattro con [redacted]

Boll. 700 [redacted] nata in Caltagirone il [redacted] atto

Scritt. 800 di matrimonio N.13 parte II serieA anno 1964 Ufficio

Onor. 24000 dello Stato Civile del Comune di Caltagirone come si

C.N.N. 6000 avincede dal certificato relativo rilasciato dalla Dele-

I.A. 3000 gazione Comunale di Mazzarrone che viene esibito a me

TOTALE 24.500 notaio per visione e quindi restituito allo interessa-

to stesso Pertanto unametà del vano di cui sopra si

intende acquistato anche a nome e per conto della si-

gnora [redacted]

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico

delcompratore [redacted]

Le parti dichiarano di non essere a conoscenza del

loro numero di codice fiscale

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me

scritto mediante mezzi meccanici in un foglio di carta

legale di cui pecupa quattro facciate per intero e

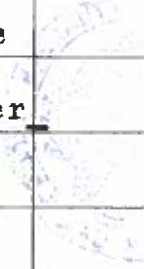
letto da me a chiara voce alle parti che da meinter-

pellate lo hanno approvato.=

[Large redacted signature area]



Pubblicato in [redacted]
il 17/11/75
a N. 3049 del registro generale
a N. 24710 del registro particolare
esatte lire 1.200





ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI CALTAGIRONE

La presente copia fotostatica, riprodotta in QUATTRO

facciate è conforme al suo originale, che si conserva in questo

Archivio Notarile; essa firmata a norma di legge si rilascia a

richiesta del Sig. ING. - BALBO - MAURIZIO.

IN-CARICA - PEMPUCI per uso S. GRAVIO - LAPPE.

Caltagirone, addì 23 LUG. 2007

IL CONSERVATORE CAPO
(Dott. Ciro Marsullo)



N. 501 Bollettario

RISOSSE PER.	€
Richiesta	0,01
Ricerca	4,00
Scritturazione	5,00
URGENZA	5,00
Onorario	9,00
<hr/>	
Totale Diritti Arch.	23,01
Valori bollati	/
<hr/>	
Totale complessivo	23,01

Sono lire Ventitré 01/

IL CONSERVATORE CAPO
(dott. Ciro MARSULLO)



U.S. POSTAGE



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N°. 87/2006

INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY

contro

[Redacted Name]

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

L'anno duemilasette il giorno 08 del mese di maggio .

Il sottoscritto Ing. Maurizio Balbo , quale C.T.U. nominato nella proc. Esec. N. 87/2006 , in conformità a quanto stabilito dal Giudice nell'udienza del 03/04/2007 , mi sono recato presso gli immobili oggetto della procedura , siti nel comune di Mazzarrone (CT) in via Principe Umberto nn. 47-51 e nn. 155-157 . Avendo avvisato le parti con raccomandata con ricevuta di ritorno spedita il 28/04/2007 , alle ore 9,30 il C.T.U. dichiara aperte le operazioni peritali .

Sono presenti i sigg :

[Redacted] FIGLIO DEL SIG [Redacted]

QUESTIUTUM ASSENTI - ING. MAURIZIO BALBO C.T.U. NON È STATO POSSIBILE ACCEDERE AI LOCALI DI VIA UMBERTO N°47-51.

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

Il sig. [Redacted] dichiara di ricevere e esecuziare dell'edilizio sopralluogo e di non disporre della chiave per accedere ai locali. Il C.T.U. dopo avere eseguito la foto dell'esterno degli immobili, dichiara concluso l'edilizio sopralluogo, documentando successivamente il ricambio telefonico.

Il C.T.U. chiude il presente verbale alle ore 11,35 .

Firma dei convenuti
[Redacted Signature]
M. Balbo (C.T.U.)



2° VERBALE

Le operazioni peritali dell'08/05/2007 continuano presso l'ufficio Tecnico del Comune di MAZZARRONE, dove avere interloquuto con il responsabile UTC ING. ATANOLI e stata inoltrata richiesta di un certificato di destinazione urbanistica degli immobili in oggetto, e di copie documenti attestanti la posizione ①

edilizia degli stessi - le operazioni si concludono alle ore 13,00 -

11 C.T.U.

fuella

3° VERBALE

L'evento domenica, il giorno 27 del mese di Maggio.

Il sottoscritto Ing. Felco Merello, C.T.U., si recò presso i luoghi dei beni pignori. Alla presenza del sig. [redacted], figlio del sig.

[redacted] e della sig.ra [redacted], ha eseguito il rilievo fotografico e metrico dei beni in oggetto. Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 9,30 e si concludono alle ore 12,30.

Letto e confermato vice sottoscritto - [redacted]

- [redacted]
- C.T.U.: fuella.

4° VERBALE

Le operazioni peritali del 24/05/2007 continuano presso l'UFFICIO TECNICO del comune di MANTARONE, per il ritiro del certificato di destinazione urbanistica richiesto in data 08/05/2007, e per visionare e richiedere copie degli atti concernenti le pratiche edilizie degli immobili oggetto dello C.T.U.

fuella

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 87/2006

INTERNATIONAL CREDIT RECOVERY

contro

5° VERBALE CONCLUSIVO

Le operazioni peritali tendenti ad accertare le responsabilità urbanistico-edilizie del locale deposito ubicato a Rosarone in via P. de Umberto n° 155-157, sono proseguite presso l'U.T.C. del Comune di Caltagirone, in seguito l'epoca di realizzazione di detto immobile risale al periodo in cui il territorio di Rosarone apparteneva al Comune di Caltagirone. Perciò in data 18/7/07 mi sono recato presso l'ufficio competente dove alla presenza dell'addetto signore [redacted], abbiamo consultato i registri relativi ai verbali delle Commissioni Edilizie dell'epoca. Una volta riscontrato il n° di pratica inerente l'immobile in oggetto, ho inoltrato istanza per poter consultare la pratica depositata in archivio e quindi richiederne copie. Dopo numerose telefonate ed dopo essermi recato per ben 4 volte presso il detto ufficio competente (ufficio protocollo) dell'U.T.C. di Caltagirone, alla data del 28 agosto 2007, le pratiche edilizie richieste non è ancora state portate in ufficio per la consultazione. Perciò il sottoscritto C.T.U. avendo sufficienti dati di riscontro in merito alle responsabilità edilizie di realt  del locale deposito-garage di propriet  del sigg. [redacted] [redacted], dichiara conclusi le operazioni peritali -



[redacted]

