

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2008**

**MANDATO**

- 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 e dei documenti 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, specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) *Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *Accerti se il/i beni 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 o 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 costo 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 inalienabilità 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 ogni 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 delle 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 vi sia corrispondenza fra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota*

## RELAZIONE

### A) IL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 21/02/2008 notificato ai debitori eseguiti il 22/02/08, sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- 1) *Fabbricato in Caltagirone (CT), Via Vespri n. 97, al N.C.E.U. foglio 87B Part.lla 1127 sub 2 e 1130 sub 2.*
- 2) *Fabbricato in Caltagirone (CT), via Vespri n. 99, al N.C.E.U. foglio 87B, part.lla 1116 sub 1 e 1127 sub 1.*
- 3) *Terreno in Mazzarrone (CT), c.da Case di Caccia, al N.C.T. foglio 97, part.lla 24, di are 19 e centiare 88;*
- 4) *Terreno in Caltagirone (CT) al N.C.T. foglio 97, part. 224 di are 5 e centiare 65;*
- 5) *Terreno in Caltagirone (CT) al N.C.T. foglio 97, part. 226 di are 39 e centiare 92;*
- 6) *Fabbricato in Mazzarrone (CT), via Enrico Berlinguer, al N.C.E.U. foglio 5, part.lla 2433 sub 4, cat. A/7, di vani 7,5, piano T-1;*
- 7) *Fabbricato in Mazzarrone (CT), via E. Berlinguer, al N.C.E.U. foglio 5, part. 2433 sub 3, cat. C/6 di mq 39, piano S1.*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2008 R.G.Es.



Nel pignoramento, come si chiarirà meglio in seguito, vi sono errori nell'individuazione catastale dei terreni (beni 3-4-5)

## **B) I BENI PIGNORATI**

### **B-1) Beni 1-2 - Fabbricati in Caltagirone, via Vespri n. 97- 99.**

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. sono così descritti:

1) Casa sita nel Comune di Caltagirone alla via Vespri n. 97, piano primo, composta da due vani catastali, censita al catasto fabbricati del comune di Caltagirone al foglio 87, **particella 1127, subalterno 2, graffata con la particella 1130, subalterno 2, via Vespri n. 97, piano 1, categoria A/4, classe 2, vani 2, rendita euro 33,05;**

2) Casa sita nel Comune di Caltagirone alla via Vespri n. 99, piano terra, composta da uno virgola cinque vani catastali, censita al catasto fabbricati del comune di Caltagirone al foglio 87, **particella 1116, subalterno 1, graffata con la particella 1127, subalterno 1, via Vespri n. 99, piano T, categoria A/6, classe 2, vani 1,5 rendita euro 36,4.**

**Questa descrizione corrisponde a quella indicata nel pignoramento.**

Detti beni, pur essendo catastalmente individuati in maniera separata, di fatto costituiscono un'unica unità immobiliare con accesso da via Vespri n. 97.

### **B-2) Bene 3: Terreno in Mazzarrone , Contrada Case di Caccia**

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. è così descritto:

*Appezamento di terreno sito nel Comune di Mazzarrone, alla Contrada Case di caccia, della complessiva superficie catastale di are quarantadue e centiare ventotto (area 42.28) e per quanto in effetti misura, censito al catasto terreni del comune di Mazzarrone (ex sezione di Licodia Eubea) al foglio 11 (ex 97) Particelle:*

1. **24, seminativo di 3<sup>^</sup>, di are 19.88, RD euro 8,73, RA euro 2,05;**
2. **224, seminativo di 2<sup>^</sup>, are 13.80, RD euro 9,63, RA euro 2,63** →
3. **226, seminativo di 3<sup>^</sup>, are 08.60, RD euro 9,63, RA euro 2,63** →



**Questa descrizione, specialmente per le partt. 224 e 226, non corrisponde esattamente con quella del pignoramento, certamente errata.**

Nel pignoramento infatti la part. 24 è indicata come appartenente al foglio 97 del Comune di Mazzarrone (indicazione corrispondente con quella del certificato notarile - fgl. 11, ex 97) ed è stata rintracciata nella mappa catastale con un'estensione all'incirca pari a quella risultante dai certificati.

Invece le partt. 224 e 226 sono erroneamente indicate come appartenenti al Comune di Caltagirone, la part. 226 è indicata con una diversa superficie (are 08.60 nella certificazione notarile e are 39.92 nel pignoramento ed entrambe (224 e 226) non esistono nella mappa catastale per cui non è stata materialmente possibile la loro individuazione.

**B-3) Beni 4 e 5: Appartamento e garage in Mazzarrone , via E. Berlinguer s.n.**

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c. sono così descritti:

4) *appartamento sito nel Comune di Mazzarrone alla via E. Berlinguer s.n., composto da sette virgolacinque vani catastali, censito al catasto fabbricati del Comune di Mazzarrone al foglio 309, part. 2433, sub 4, via E. Berlinguer s.n., p. T-1, catg. A/7, cl. 1, vani 7,5, rendita € 371,85*

5) *garage sito nel Comune di Mazzarrone alla via E. Berlinguer s.n. della consistenza catastale di metriquadrati 39 e per quanto in effetti misura, censito al catasto fabbricati del comune di Mazzarrone al fgl. 309, part. 2433, sub 3, via E. Berlinguer s.n. piano S1, cat. C/6, cl. 1, mq 39, rendita € 48,34*

**Questa descrizione corrisponde a quella indicata nel pignoramento.**

**C) LA PROPRIETA' DEI BENI**

Come risulta dal certificato notarile agli atti, i beni pignorati, alla data di trascrizione del pignoramento erano di proprietà dei debitori esegutati, così come indicati nel pignoramento stesso.

Dalla certificazione agli atti non risultano altri comproprietari.

**D) PROVENIENZA, SITUAZIONE CATASTALE E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**



Come risulta dal certificato notarile agli atti, gli immobili pignorati si trovano nella seguente situazione:

- 1) *Fabbricato in Caltagirone (CT), Via Vespri n. 97, al N.C.E.U. foglio 87B Part.Illa 1127 sub 2 graffata 1130 sub 2.*

Pervenne a due dei debitori eseguiti per atto di vendita not. Pafumi del 16/03/1990, trascritto il 6 aprile 1990 ai nn. 14015/11080.

- 2) *Fabbricato in Caltagirone (CT), via Vespri n. 99, al N.C.E.U. foglio 87B, part.Illa 1116 sub1 graffata 1127 sub 1.*

Pervenne a solo uno dei debitori eseguiti per atto not. Cammarata da Caltagirone del 16/03/1987, trascritto il 25 marzo 1987 ai nn. 11754/9122

- 3) *Terreno in Mazzarrone (CT), c.da Case di Caccia, al N.C.T. foglio 97, part.Illa 24, di are 19 e centiare 88; part. 224 e part. 226 non meglio individuate;*

Pervenne a uno solo dei debitori eseguiti per atto not. Cammarata da Caltagirone del 4 ottobre 1995, trascritto il 26 ottobre 1995 ai nn. 32878/24356 al quale era pervenuto per atto not. Montemagno da Caltagirone del 27 aprile 1985 trascritto il 20 maggio 1985 ai nn. 19378/15453

- 4) *Fabbricato in Mazzarrone (CT), via Enrico Berlinguer, al N.C.E.U. foglio 5, part.Illa 2433 sub 4, cat. A/7, di vani 7,5, piano T-1; e*

- 5) *Fabbricato in Mazzarrone (CT), via E. Berlinguer, al N.C.E.U. foglio 5, part. 2433 sub 3, cat. C/6 di mq 39, piano S1*

Pervennero a uno solo dei debitori per atto di assegnazione not. Giovanni Livia da Ragusa del 20 aprile 2004, trascritto il 20 maggio 2004 ai nn. 25830/17197 da cooperativa edilizia; alla cooperativa edilizia pervenne per aver edificato su terreno acquistato giusta convenzione per concessione di aree in diritto di superficie rogato not. Cammarata da Caltagirone del 27 ottobre 1994, trascritto il 18 novembre 1994 ai nn. 17278/27427 e successivo atto rogato not. Filippo Ferrara da Niscemi del 3 febbraio 1999, trascritto il 15 febbraio 1999 ai nn. 17278/27427



5622/4385. Al Comune era pervenuto giusto atto di esproprio del 3 giugno 1998, trascritto il 20 marzo 2000 ai nn. 9560/7101 in danno di varie persone, a tutte pervenuto per titoli ultraventennali.

**E) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli su tutti i beni pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, riportate nella relazione notarile del 1 agosto 2008 sono le seguenti:

n.	Descrizione	A favore
1	Ipoteca giudiziale iscritta il 24 maggio 2007 ai nn. 38010/10592 per € 82.000 (di cui € 57.327,48 sorte capitale)	Intesa S. Paolo s.p.a.
2	Ipoteca volontaria iscritta il 1 agosto 2000 ai nn. 26577/4020 per € 2.004.885,68 (di cui € 1.002.442,84 per sorte capitale) e successivo atto di frazionamento annotato il 3 giugno 2004 ai nn. 28713/3006	Banco di Sicilia s.p.a.

A queste occorre aggiungere il pignoramento immobiliare del 29/02/2008 ( alla base della presente procedura) trascritto il 03/04/2008 presso la conservatoria RR.II. di Catania ai nn. 18969/12576 per il diritto di proprietà su tutti i beni a favore di Intesa S. Paolo s.p.a.

**F) LA REGOLARITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI**

**1) Immobili di via Vespri a Caltagirone.**

Il corpo di fabbrica del quale fanno parte entrambi gli immobili venne edificato prima dell'entrata in vigore della normativa urbanistica e pertanto si può ritenere in regola dal punto di vista urbanistico. Le modifiche interne, tuttavia, con accorpamento delle due distinte unità immobiliari, andrebbero comunicate al Comune; in ogni caso andrà presentata la relativa variazione catastale quando gli immobili accorpati saranno dello stesso proprietario.

**2) Immobili in Mazzarrone, via E. Berlinguer s.n.**

Vennero edificati da cooperativa edilizia sulla scorta della C.E. n. 2 del 24 marzo 1995. L'appartamento è conforme a detta concessione edilizia. Il garage attualmente ha una superficie maggiore di quella autorizzata senza aumento del volume edificato in quanto



interrato. Le maggiori superfici andranno murate, come previsto in progetto, o andrà richiesta al Comune apposita autorizzazione.

### **G) LA DIVISIONE IN LOTTI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Escludendo, per quanto riportato al paragrafo B-2), le partt. 224 e 226 del fgl. 11 (ex 97) del terreno in c.da Case di Caccia del comune di Mazzarrone, il compendio pignorato può essere suddiviso in tre lotti:

- Lotto 1)** Appartamento in via Vespri n. 97-99 a Caltagirone, piano terra e primo piano, in catasto fgl. 97 part. 1127sub 2 graffata con 1130 sub 2 e part. 1116 sub 1 graffata con 1127 sub 1;
- Lotto 2)** Terreno in Mazzarrone , contrada Case di caccia, part. 11 (ex 97) part. 24.
- Lotto 3)** Appartamento con garage in via E. Berlinguer s.n. a Mazzarrone fgl 309 part. 2433 sub 3 e sub 4;

### **H) LOTTO 1 - APPARTAMENTO A CALTAGIRONE IN VIA VESPRI 97/99**

#### **H-1) I DATI CATASTALI ATTUALI**

Attualmente è censito al catasto urbano del comune di Caltagirone al fgl 87, part. 1127 sub 2 graffata 1130 sub 3, via Vespri n. 97 piano 1, cat. A/4, classe 2, vani 2 e part. 1116 sub 1 graffata 1127 sub 1, via Vespri n. 99, piano terra, cat. A/6, classe 2, vani 1,5.

#### **H-2) EDIFICIO E ZONA**

Via Vespri è una strada secondaria nel cuore del centro storico di Caltagirone, di modesta larghezza ma accessibile agli autoveicoli, parallela alla principale via L. Sturzo e distante da essa circa 100 m..

L'immobile dista circa 500 m da piazza Municipio.

Il quartiere ha una certa appetibilità per residenza, studi professionali e piccole attività commerciali riferibili al turismo o a botteghe ceramiche solo nelle strade principali o in prossimità delle piazze mentre le strade secondarie, anche a causa della difficile accessibilità e del tessuto





urbano poco pregiato non sono molto appetibili. Nella zona non costituiscono un'eccezione fabbricati disabitati e in condizioni di abbandono.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura e copertura inclinata; esso si affaccia su una rientranza sopraelevata della via Vespri, essendo le altre pareti cieche (FO-L1-1/2/3).

La sua costruzione risale certamente ad oltre un secolo fa, sebbene siano stati fatti recentemente degli interventi di manutenzione per cui le sue condizioni di conservazione, sia strutturali che di finiture ed impianti, sono discrete. L'intonaco esterno, senza strato finale di finitura, è realizzato solo nella parte rientrante del prospetto (FO-L1-2) mentre non esiste nella parte di prospetto a primo piano afferente alla camera da letto (FO-L1-3).

### **H-3) DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO**

Le due unità catastali indicate nel pignoramento sono state unificate con unico ingresso da via Vespri n. 97 ed accesso ai locali al primo piano mediante scala interna (v. planimetrie PL-L1).

Il piano terra è composto da un unico ambiente cucina-soggiorno (FO-L1-4/5) con annesso un piccolo servizio igienico parzialmente sottoscala. E' aerilluminato direttamente dalla porta d'ingresso e da una finestra adiacente (FO-L1-4), entrambe prospettanti sullo slargo di via Vespri (FO-L1-2).

La lavanderia (FO-L1-6/7), di mq 4,30, ha finiture economiche e caratteristiche risalenti a una quindicina di anni fa; ha impianto elettrico ed idrico sottotraccia ed è dotata di doccia, pila lavapanni, lavabo con colonna, vaso igienico e attacco lavatrice (FO-L1-7); in parte ricavata nel sottoscala, è piastrellata su tutte le pareti per un'altezza di 2,00 m. La porta è in legno tamburato con telaio in lamierino zincato. Le sue condizioni di manutenzione, ad eccezione di alcune lesioni nella pavimentazione, sono più che accettabili. Da essa, mediante porta a soffietto, si accede ad un piccolo ripostiglio ricavato nella parte più bassa del sottoscala.

La cucina-soggiorno (FO-L1-4/5), di mq 20,22, di recente ristrutturazione, ha pavimentazione in ceramica monocottura commerciale e pareti rifinite con intonaco civile e idropittura.



Da essa, tramite una scala adiacente alla porta d'ingresso, in muratura con alzate e pedate in granito (FO-L1-4), si accede al primo piano nel quale è ricavata la zona notte.

A **primo piano** vi è un ambiente di passaggio (FO-L1-8/9) di mq 10,58, nel quale è ricavata una stanzetta per ragazzi con angolo studio, rifinita con pavimentazione in ceramica monocottura, intonaco civile e idropittura, aeroilluminata mediante porta-finestra in lamierino zincato verniciato e avvolgibile in plastica che si affaccia sullo slargo di via Vespri (FO-L1-2). Da questo ambiente si accede al bagno ed alla camera matrimoniale.

Il bagno (FO-L1-10), di mq 3,40, di recentissima ristrutturazione, è dotato di vasca, vaso con cassetta in porcellana, bidet e lavabo con colonna. Pavimento e piastrelle in ceramica smaltata, per un'altezza di m 2,00, sono abbinati.

La camera da letto (FO-L1-11), di mq 15,05, ha pavimentazione in ceramica monocottura, porta-finestra in lamierino zincato verniciato, tinteggiatura con idropittura ed è dotata di condizionatore.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico ed idrico sottotraccia. Il portoncino d'ingresso è in legno; le ringhiere dei balconi in ferro pieno, le porte interne in legno tamburato con telaio in lamierino, gli infissi esterni in lamierino zincato con avvolgibili in plastica, ad eccezione della finestra a piano terra in alluminio anodizzato.

Nel complesso l'immobile, sebbene con finiture commerciali o economiche, è in buone condizioni di manutenzione e, per quel che consentono le sue dimensioni, è ben diviso e con ottimale sfruttamento degli spazi.

**H-4) LO STATO ATTUALE (se libero o occupato)**

Attualmente l'immobile è occupato e adibito ad abitazione principale dei proprietari esecutati.

**H-5) IL VALORE ATTUALE**



Gli immobili pignorati vengono stimati nelle loro condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

#### **Stima con il metodo sintetico-comparativo**

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri e dei ballatoi (ragguagliati questi al 50% della propria superficie), il valore unitario dell'immobile in libero mercato si può stimare in 500 €/mq.

Essendo la superficie lorda del piano terra di mq 28,40, quella del primo piano mq 39,50 e i ballatoi 2,40, il suo valore complessivo è pertanto:  $(28,40 + 39,50 + 2,40/2) \times 500,00 = €$   
34.550,00

#### **Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario**

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali del fabbricato in oggetto, ed uso abitativo, si può stimare in 2.400,00 €/anno (200 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 35% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			2.400 €
A detrarre	Imposte	35% x 2400	840 €
Spese varie		10% x 960	<u>240 €</u>

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2008 R.G.Es.



Beneficio fondiario 1.320 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 4%, il valore dell'immobile è

$1.320/0,04=33.000,00$  € (trentatremila euro).

**Il valore di mercato ed il valore di vendita**

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato del lotto 1 si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a  $(34.550+33.000)/2 = € 33.775,00$  arrotondato a

**34.000,00 € (trentaquattromila euro).**

**I) LOTTO 2 – TERRENO A MAZZARRONE – C.DA CASE DI CACCIA**

**I-1) I DATI CATASTALI ATTUALI**

Come già specificato al par. B-2) i dati catastali riportati nei vari documenti agli atti sono contraddittori nell'individuazione del foglio catastale e del comune di appartenenza e nell'indicazione delle superfici.

E' stato pertanto possibile individuare la particella 24 mentre non è stato possibile individuare le partt. 224 e 226, indicate nel pignoramento in maniera errata e non esistenti in mappa.

I dati catastali attuali della particella correttamente individuata sono i seguenti:

Part 24 del fgl. 11 (ex 97) del catasto terreni del Comune di Mazzarrone (ex sezione di Licodia Eubea), seminativo di 3^ di are 19.88

**I-2) LA DESCRIZIONE**

Il terreno pignorato è sito a circa 300 metri dal nucleo urbano "Cucchi" del Comune di Mazzarrone (FO-L2-1/2).

Ha forma regolare, giacitura in lieve declivio e prospetta interamente sulla strada (FO-L2-3). Attualmente è incolto.

All'interno del fondo è presente un appresamento idrico (FO-L2-4) apparentemente in buone condizioni e nei fondi vicini sono presenti vasche di contenimento idrico in terra che,



insieme alla presenza di serre nei fondi confinanti, fanno presumere una buona dotazione idrica nella zona.

### **I-3) LA DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno, come appurato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazzarrone, nel PRG vigente, approvato con D.A. n. 76 DRU del 22/09/1999, ha destinazione agricola.

### **I-4) IL VALORE ATTUALE**

Trattandosi di fondo a destinazione agricola e di piccola estensione, il metodo di stima più idoneo è quello sintetico-comparativo.

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche (zona, posizione, accessibilità, esposizione, destinazione d'uso, colture in atto e possibili, etc.) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, il valore unitario del fondo in libero mercato si può stimare in 5,00 €/mq. **Il suo valore è pertanto:**

$$1988 \times 5,00 = \text{€ } 9.940,00 \text{ arrotondato } \text{10.000 € (Diecimila euro)}$$

### **I-5) LO STATO ATTUALE (se libero o occupato)**

Attualmente il fondo è incolto e pare abbandonato.

## **J) LOTTO 3 – APPARTAMENTO CON GARAGE A MAZZARRONE IN VIA**

### **E. BERLINGUER**

#### **J-1) I DATI CATASTALI ATTUALI**

E' censito al catasto urbano del comune di Mazzarrone:

- l'appartamento al fgl 309, part. 2433 sub 4, via Enrico Berlinguer s.n., piano T-1, cat. A/7, cl. 1, vani 7,5
- il garage fgl. 309, part. 2433, sub 3, via E. Berlinguer s.n., piano S1, cat. C/6, classe 1, mq 39.

#### **J-2) EDIFICIO E ZONA**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2008 R.G.Es.

13

quocione (FO-L3-3/0).

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2008 R.G.Es.

14



La cucina ha una parete rifinita con stucco veneziano, le pareti dietro la cucina con piastrelle a "mosaico" per un'altezza di 2.40 m , le altre con idropittura; è parzialmente controsoffittata in gesso con faretti incassati (FO-L3-7).

Il servizio igienico ha doccia angolare con box in vetro, lavabo con mobile, vaso e bidet. E' piastrellato per un'altezza di 2,20 m e pavimentato con ceramica monocottura di diversi colori disposti a disegno (FO-L3-8).

Nel sottoscala è ricavata una piccola lavanderia con pilozza ed attacco lavatrice (FO-L3-9).

Dalla cucina e dal soggiorno si accede al terrazzino di mq 11,28, con pavimentazione in cotto, che dà accesso al giardino retrostante il fabbricato di mq 54,97 (FO-L3-10).

**Al primo piano** si accede tramite una scala a giorno adiacente alla porta d'ingresso (FO-L3-6) e con affaccio sul soggiorno. La scala ha alzate e pedate in marmo rosso S. Agata, ringhiera in acciaio e rivestimento delle pareti parte in pietra a faccia vista e parte in pittura "tipo tessuto".

A primo piano vi sono tre camere da letto, della superficie netta rispettivamente di 17,34 mq, 9,12 mq e 11,04 mq, bagno di 8,53 mq e ripostiglio di 2,97 mq.

Tutti gli ambienti hanno pavimentazione in parquet e pareti e soffitti rifiniti con idropittura lavabile, ad eccezione del bagno, che viene descritto a parte, e una parete della camera da letto matrimoniale con rifinitura del tipo "tamponato" (FO L3-11/12).

Da ogni camera da letto si accede a un balconcino con parapetto in muratura, ferro e vetro della superficie di 2,88 mq (FO-L3-4/13).

Il bagno ha lavabo a colonna, vaso, bidet e orinatoio; manca la vasca da bagno, seppur ne sia predisposta la collocazione (FO-L3-14/15). La pavimentazione è in gres porcellanato 10x10 con inserti in mosaico; le pareti sono rivestite con lastre di porfido, con inserti in alluminio e alcuni settori in mosaico, per l'altezza di 1,85 m al di sopra dei quali pareti e soffitto sono rifiniti in stucco veneziano. Il termosifone è del tipo decorativo "scalda salviette".



Le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni sono in legno con serrande esterne tipo "veneziana". Il portoncino d'ingresso è blindato. Impianto elettrico e idrico sono sottotraccia. L'impianto termico e di produzione di acqua calda è autonomo. In parecchi locali sono collocati condizionatori che, a dire degli attuali occupanti l'immobile, sono di loro proprietà e da loro collocati.

Nel complesso l'immobile, di recente realizzazione, si trova in ottime condizioni di manutenzione e con impianti e finiture interni ricercati e di buona qualità. Solo le veneziane esterne, in legno, abbisognano di verniciatura.

### I-3-2) Il garage

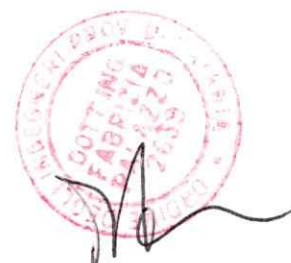
Ha l'accesso principale carrabile da una scivola con accesso autonomo da via Berlinguer. Un altro accesso, pedonale, è realizzato dal giardino posteriore mediante una scala esterna. E' totalmente al rustico, con impianto elettrico provvisorio, ed è privo di tramezzature, intonaci e pavimentazione (vi è solo il massetto di cemento di sottofondo) (FO-L3-16/17/18). Ha una superficie complessiva di mq 80,55, oltre al sottoscala, comprendente sia le superfici interne originariamente previste in progetto che due vuoti tecnici, uno dei quali di mq 17,10 non indicato in progetto.

### J-4) LO STATO ATTUALE (se libero o occupato)

Attualmente l'immobile è occupato e adibito ad abitazione di una famiglia per comodato d'uso gratuito, a loro dire. Non è stato prodotto alla sottoscritta alcun contratto in merito.

### J-5) LA REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato venne realizzato con concessione edilizia n. 2 del 24/03/1995. Esso è conforme al progetto approvato ad eccezione del garage interrato nel quale, a causa della mancata realizzazione dei tramezzi, non sono ancora individuati gli spazi per parcheggio, spazio di manovra, ripostiglio e cantina e i vuoti tecnici (né quello indicato nel progetto, né quello rinvenuto a lato della scivola, non indicato in progetto).



Detti vuoti tecnici, della superficie di 30,30 mq, andrebbero murati per mantenere la conformità al progetto. Attualmente, infatti, la loro superficie, benché, essendo interrata, non costituisca volume edificato, non può essere autorizzata perché supera la superficie massima ammissibile per edilizia agevolata.

#### **J-6) IL VALORE ATTUALE**

Gli immobili pignorati vengono stimati nelle loro condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

##### **Stima con il metodo sintetico-comparativo**

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, il valore unitario dell'immobile in libero mercato si può stimare in 1.000,00 €/mq l'appartamento e 500,00 €/mq il garage. Per i ballatoi si assume una superficie ragguagliata del 50% , per i giardinetti del 20%. Il suo valore è pertanto:

Appartamento  $(139,16+19,92*0,50+99,60*0,20) \times 1.000,00 = € 169.040,00$

Garage, compresi i vuoti tecnici  $80,55 \times 500 = € 40.275,00$

Valore complessivo lotto 3 € 169.040,00+40.275,00=€ 209.315,00

##### **Stima con il metodo di capitalizzazione del beneficio fondiario**

Il beneficio fondiario si ricava sottraendo dal reddito lordo tutte le spese che il proprietario del fabbricato deve sostenere.

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali del fabbricato in oggetto, ed uso abitativo comprensivo di posti auto e magazzino al piano interrato, si può stimare in 12.000,00 €/anno (1.000 €/mese).





Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 35% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			12.000 €
A detrarre	Imposte	35% x 12.000	4.200 €
	Spese varie	10% x 12.000	<u>1.200 €</u>
Beneficio fondiario			6.600 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 4%, il valore dell'immobile è  $6.600/0,04=165.000,00$  € (centosessantacinquemila euro).

#### **Il valore di mercato ed il valore di vendita**

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a  $(€ 209.315,00+165.000)/2 = € 187.157,50$  arrotondato a **187.000,00 euro (centottantasettemila euro)**.

#### **J) CONCLUSIONI**

a) I beni pignorati di proprietà degli esecutati, nella loro esatta descrizione e identificazione catastale, distinti in lotti autonomamente vendibili, sono i seguenti:

**Lotto 1) Appartamento in via Vespri n. 97-99** a Caltagirone, piano terra e primo piano, in catasto fgl. 97 part. 1127 sub 2 graffata con 1130 sub 2 e part. 1116 sub 1 graffata con 1127 sub 1, composto da cucina-soggiorno con lavanderia al piano terra e da camera di passaggio, camera da letto e bagno a primo piano, della superficie lorda complessiva di mq 69,10 mq, in buono stato di conservazione; **valore stimato € 34.000,00 (trentaquattromila euro)**;

**Lotto 2) Terreno agricolo in Mazzarrone**, contrada Case di caccia, fgl. 11 (ex 97) part. 24, di mq 1988, a destinazione agricola e incolto, distante circa 300 m dal quartiere "Cucchi" e confinante con la strada principale; **valore stimato € 10.000,00 (diecimila euro)**.

**Lotto 3) Villetta unifamiliare a schiera con garage interrato in cooperativa edilizia in via E. Berlinguer s.n. a Mazzarrone** fgl 309 part. 2433 sub 3 e sub 4, composta da ingresso



soggiorno, cucina, bagno e lavanderia e due giardinetti a piano terra e da tre camere da letto e bagno a primo piano, della superficie commerciale di mq 169,04 l'appartamento e mq 80,55 il garage interrato, in ottimo stato di conservazione; **valore stimato € 187.000,00 (centottantasettemila euro)**

Non si è tenuto in considerazione il terreno in Mazzarrone, c.da case di Caccia fgl 11, partt. 224 e 226 in quanto indicato in maniera errata nel pignoramento e non esistente in mappa.

b) I beni pignorati sono di proprietà degli esecutati, così come indicato nel pignoramento. Non vi sono altri comproprietari.

c) Il **lotto 1** pervenne ai debitori esecutati in parte (primo piano) per atto di vendita not. Pafumi del 16/03/1990, trascritto il 6 aprile 1990 ai nn. 14015/11080 e in parte (piano terra) per atto not. Cammarata da Caltagirone del 16/03/1987, trascritto il 25 marzo 1987 ai nn. 11754/9122.

Il **lotto 2** pervenne a uno solo dei debitori esecutati per atto not. Cammarata da Caltagirone del 4 ottobre 1995, trascritto il 26 ottobre 1995 ai nn. 32878/24356 al quale era pervenuto per atto not. Montemagno da Caltagirone del 27 aprile 1985 trascritto il 20 maggio 1985 ai nn. 19378/1545.

Il **lotto 3** pervenne a uno solo dei debitori per atto di assegnazione not. Giovanni Livia da Ragusa del 20 aprile 2004, trascritto il 20 maggio 2004 ai nn. 25830/17197 da cooperativa edilizia; alla cooperativa edilizia pervenne per aver edificato su terreno acquistato giusta convenzione per concessione di aree in diritto di superficie rogato not. Cammarata da Caltagirone del 27 ottobre 1994, trascritto il 18 novembre 1994 ai nn. 17278/27427 e successivo atto rogato not. Filippo Ferrara da Niscemi del 3 febbraio 1999, trascritto il 15 febbraio 1999 ai nn. 5622/4385. Al Comune era pervenuto giusto atto di esproprio del 3 giugno 1998, trascritto il 20 marzo 2000 ai nn. 9560/7101 in danno di varie persone, a tutte pervenuto per titoli ultraventennali.

d) A parte le partt. 224 e 226 del fgl 11 del Comune di Mazzarrone, indicate in maniera errata nel pignoramento, la documentazione agli atti, nel complesso, era completa ma sono stati necessari accertamenti presso vari pubblici uffici al fine di chiarire alcune problematiche irrisolte in detta documentazione.



e) Il lotto 1 è accatastato ma la sua situazione catastale non è corrispondente all'attuale realtà. Oltre le difformità planimetriche per la diversa posizione della scala e la diversa distribuzione interna, piano terra e primo piano, essendo di diversi proprietari, sono censiti separatamente e in due diverse partite per cui non è possibile attualmente fare la variazione catastale per la loro unificazione.

Il lotto 2 e il lotto 3 sono censiti in catasto conformemente alla situazione attuale.

f) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli su tutti i beni pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, sono le seguenti:

n.	descrizione	A favore
1	Ipoteca giudiziale iscritta il 24 maggio 2007 ai nn. 38010/10592 per € 82.000 (di cui € 57.327,48 sorte capitale)	Intesa S. Paolo s.p.a.
2	Ipoteca volontaria iscritta il 1 agosto 2000 ai nn. 26577/4020 per € 2.004.885,68 (di cui € 1.002.442,84 per sorte capitale) e successivo atto di frazionamento annotato il 3 giugno 2004 ai nn. 28713/3006	Banco di Sicilia s.p.a.
3	Pignoramento immobiliare del 29/02/2008 ( alla base della presente procedura) trascritto il 03/04/2008 presso la conservatoria RR.II. di Catania ai nn. 18969/12576	Intesa S. Paolo s.p.a.

g) Il lotto 2 è un terreno a destinazione agricola;

h) Il lotto 1, essendo stato realizzato anteriormente al 1940, è in regola dal punto di vista urbanistico; occorrerà tuttavia comunicare al Comune la diversa distribuzione interna e l'accorpamento delle due unità immobiliari.

Il lotto 3 è stato edificato con C.E. n. 2 del 24 marzo 1995 ed è conforme ad essa, ad eccezione del garage, ancora al rustico e senza alcuna tramezzatura né delimitazione dei vuoti tecnici.

i) Il lotto 1 è occupato dai debitori ed utilizzato quale loro residenza principale;

Il lotto 2 è incolto e pare abbandonato;

Il lotto 3 è abitato a titolo gratuito da terzi, in merito non è stato prodotto alcun contratto.

l) I beni pignorati non sono di proprietà di impresa per cui non sono soggetti a IVA

m) I dati riportati nel pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione, entrambi agli atti della procedura.

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 32/2008 R.G.Es.



Quanto sopra in fede

Caltagirone, 30 marzo 2011

II CTU

(Dott. Ing. Fabrizia Palazzo)

