

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIALE MARIO MILAZZO, N°119 P.2°
95041 - CALTAGIRONE
TEL. 0933 - 22943

COD. FISC. FCA MIL 72806 84280
PARTITA IVA 03338050379

Caltagirone li, 16/10/2003

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

PROMOSSA DAL

CONTRO

IL C.T.U.

(Geom. Pace Michelangelo)

Geom. Pace Michelangelo



ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

(creditore procedente)

CONTRO

o/po

Il sottoscritto Geom. Michelangelo Pace, con studio in Caltagirone, al viale Mario Milazzo n.119, è stato nominato C.T.U. nell'esecuzione indicata in oggetto.

Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 19/06/2003 ha ricevuto l'incarico il cui testo integrale, relativo ai quesiti posti dal G.E. al C.T.U., è riportato nel verbale di giuramento allegato al fascicolo dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Caltagirone.

Accettato l'incarico, con giuramento di rito all'udienza del 19/06/2003, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione dei sopralluoghi del 29/07/2003 e del 29/08/2003, nonchè acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dalla parte esecutata ed in parte richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione.

- 2) a seguito dell'accatastamento dell'edificio ubicato nel terreno soggetto a pignoramento, si sono costituite in catasto le seguenti particelle:
- fabbricato censito al N.C.E.U. di Caltagirone al foglio 105 part.Ila 540;
 - terreno censito al N.C.T. di Caltagirone al foglio 105 particella 448;

RIEPILOGO DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO ACCERTATI E DA STIMARE

- 2). abitazione in villino sita in Caltagirone, in c/da Regalseme, censita al N.C.E.U. al foglio 105 particella 540, piano rialzato e primo;
- 2a). terreno sito in Caltagirone censito al N.C.T. al foglio 105 particella 448 di are 18.30.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 2

il terreno costituito dalla particella 448, e il fabbricato su di esso ubicato identificato dalla particella 540, sono pervenuti in piena proprietà al signor _____ come segue:

- in parte, in virtù della denuncia di successione in morte di _____ nato a _____, deceduto il (_____) den. n°71 vol.591 trascritta il 05/02/1993 ai nn. 4500/3616;
- in parte, in virtù della denuncia di successione in morte di _____, nata a _____, den. n°4 vol.637 del 22/04/1995.

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 3

Gli immobili, per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio), sono riportati in catasto come segue:

- 2) **Abitazione in villino**, censita al N.C.E.U. di Caltagirone, al foglio 105 particella 540, categoria A/7 di classe 1, consistenza 7,0 vani, rendita €.451,90, c/da Regalsemi, piano R-1°;

intestata a: (doc.7)

2a) Terreno, censito al N.C.T. di Caltagirone:

Foglio | Part. | Qual. e classe | Superficie | Redd. Dom. | Redd. Agr.

105 448 sem. 3 0.18.30 € 7,56 € 1,89

intestato a: (doc.6)

Note del C.T.U.

- 1) l'indirizzo dell'immobile di cui al n°2 indicato con c/da Regalsemi, oggi, per variazione toponomastica fatta dal comune di Caltagirone, è stato cambiato in Strada Vicinale n°26 Regalseme – Mazzone, civico 19;
- 2) nell'atto di pignoramento vi è riportata la particella letterale provvisoria 448/c di are 20.00, stessa consistenza riportata nell'atto di provenienza

(doc.2), considerato che oggi il terreno ha una superficie di are 18.30 si fa rilevare che i mancanti mq 170 si riferiscono all'area di sedime del fabbricato, infatti il fabbricato di cui all'immobile n°2 prima di essere censito al N.C.E.U. era censito al N.C.T. come porzione di fabbricato rurale di are 01.70 (doc.9),

3) ancora oggi, a seguito dell'accatastamento al N.C.E.U. della particella 540, ai dati censuari, non risulta la meccanizzazione della predetta particella alla "partita 1", (partita speciale nella quale vengono censiti gli immobili che dal N.C.T. passano al N.C.E.U.) ;

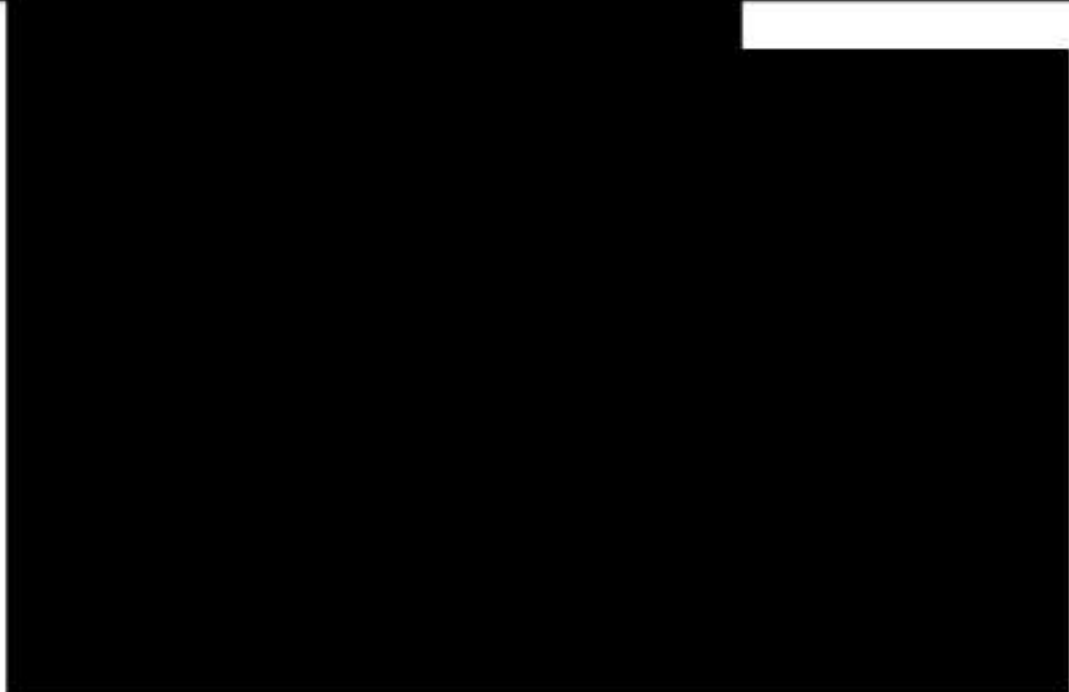
ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI.

Paragrafo 4

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto un'ispezione ipotecaria, dall'impianto meccanografico sino alla data del 29/09/2003, presso la CC.RR.II. di Catania. La richiesta è stata fatta per dati anagrafici, relativa all'esecuto, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (vedi doc.13), costituita dall'elenco sintetico delle formalità rilevate e dalle note integrali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Paragrafo 5



2) IMMOBILE N°2-2A – ABITAZIONE IN VILLINO sita a Caltagirone nella Strada Vicinale n°26 Regalseme – Mazzone, civico 19, piano rialzato e 1°.

L'intero immobile è costituito da un grande fabbricato e dal terreno di pertinenza circostante (doc.10). Confina per tre lati con terreni di altre ditte, mentre ad est oltre a confinare con terreni di altre ditte, confina con la stradella privata (foto n°3), sulla quale i fratelli hanno diritto di passaggio, che si diparte sino allo stradale principale (Strada Vicinale n°26 Regalseme – Mazzone).

L'immobile, è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (Tav.2).

La zona di ubicazione nel P.R.G. del comune di Caltagirone è agricola per l'intera consistenza, per come rilevato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al fascicolo dell'esecuzione.

L'edificio ha una struttura portante in c.a. e muratura, la copertura è in parte a tetto, con struttura in latero-cemento, ed in parte a terrazza calpestabile pavimentata con mattoni scaglie di marmo.

Le pareti esterne dell'edificio sono ad intonaco tradizionale per come si può rilevare dall'elaborato fotografico.

In occasione del sopralluogo del 29/08/03, il C.T.U. ha potuto rilevare lo stato di consistenza e di rifiniture dell'abitazione per come si dirà di seguito.

Il settore di abitazione a piano rialzato è costituito da un corridoio comunicante con tutti i vani abitabili, un grande salotto adiacente e comunicante con le due verande coperte, una cucina adiacente e comunicante con la veranda 1, tre stanze da letto e un bagno.

In quest'ultimo vi sono ubicati un lavabo, un water, un bidet e una vasca da bagno, il pavimento è di mattoni in ceramica e le pareti sono rivestite in parte da piastrelle in ceramica.

Nei suddetti ambienti vi sono le seguenti rifiniture: pavimento in ceramica di diverso tipo, pareti tinteggiate con idropittura, porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio zincato preverniciato ad ante e vetri, con serrande in plastica, il portone d'ingresso è in alluminio anodizzato e vetri; vi sono inoltre, i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico e fognario con scarico nel pozzo nero, impianto di riscaldamento con elementi singoli e autonomi, alimentati elettricamente.

Adiacente al fabbricato principale, a S/E, a piano terra, vi è un locale di sgombero, quale pertinenza indiretta dell'abitazione (Tav.2). Esso ha le seguenti rifiniture: è pavimentato con mattoni in scaglie di marmo, le pareti sono tinteggiate, vi sono i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico e fognario con scarico nel pozzo nero.

Fra il retro del locale di sgombero e l'abitazione, vi sono stati ricavati un forno (con lo sportello dal locale di sgombero) e un vano doccia a servizio della piccola piscina ubicata a N/E del fabbricato principale, mentre in prossimità del forno vi è un piccolo casotto all'interno del quale vi è un pozzo trivellato, il tutto per come si può rilevare dall'elaborato fotografico.

Dalla veranda 2 tramite una scala esterna, si arriva nella terrazza al 1° piano, dalla quale, tramite due aperture, si accede al grande locale sottotetto. Il predetto locale è completamente allo stato rustico, senza pavimento, intonaco e senza impianti tecnologici.

Tutti gli ambienti sono ben arieggiati ed illuminati.

L'edificio è stato costruito da circa trent'anni. Per quanto visionato in occasione del sopralluogo, si può riferire che l'immobile è in buono stato di conservazione.

In merito alla legittimità urbanistica dell'edificio, si riferisce quanto segue: il C.T.U. da una ricerca presso l'U.T.C. di Caltagirone, ha trovato che vi è in corso di definizione la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.N. 47/85.

Dal signor _____ fu presentata istanza di sanatoria edilizia in data 30/04/86 prot.10890 e sono stati pagati . £.242.000 per oblazione.

Da un colloquio avuto con un tecnico comunale, con il quale il C.T.U. ha esaminato la pratica, si è rilevato che restano ancora da conteggiare e pagare gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, il conguaglio dell'oblazione nonché l'integrazione degli elaborati tecnici necessari per il

completamento della pratica per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria (doc.11).

Si fa presente, che non risultano riportati nel progetto di sanatoria depositato all'U.T.C. di Caltagirone (doc.12), i locali accessori indiretti dell'abitazione (doccia, forno e casotto pozzo) ubicati fra il retro del garage e l'abitazione.

Nota del C.T.U.

1) Per tali manufatti abusivi, il C.T.U. ritiene che tecnicamente, per il futuro acquirente, sarebbe possibile procedere alla richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.N. 47/85 in quanto i predetti manufatti, intesi come accessori indiretti dell'abitazione, non dovrebbero costituire aumento di volume.

Si fa rilevare, che sarà possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica dei manufatti sopra citati, solo dopo aver completato la pratica di sanatoria edilizia dell'edificio principale, ancora in corso di definizione.

Naturalmente considerato che l'immobile è in comproprietà con altri, il futuro acquirente potrà avvalersi del diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli altri comproprietari.

2) a parere del C.T.U. la regolarizzazione urbanistica dei manufatti sopra citati, non converrebbe per i costi da sostenere, che supererebbero di gran lunga il valore degli stessi manufatti.

Se venisse avvalorata la seconda ipotesi i manufatti sono soggetti a demolizione totale a cura e spese del futuro acquirente il quale potrà avvalersi del diritto di rivalsa delle spese sostenute nei confronti degli altri comproprietari.

3) Per il pozzo trivellato, profondo mt 50 circa, con una portata idrica di 15 minuti d'acqua ogni 3-4 ore (per come riferito dalla signora in occasione del sopralluogo); anche se la , che ha presieduto il sopralluogo del 29/08/03, ha dichiarato che sin da quando il lo acquistò esisteva il predetto pozzo, si fa rilevare che non è stata fornita nessuna documentazione che legittimi l'esistenza del predetto pozzo, per cui il futuro acquirente dovrà procedere alla richiesta di autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.N. 47/85 presso l'U.T.C. di Caltagirone, nonché alla denuncia del pozzo al Genio Civile di Catania.

I dati metrici dell'edificio escluso i settori abusivi sono:

superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e i muri esterni)

- abitazione a piano rialzato : mq 138,86
- locale di sgombero a p.t. : mq 21,50
- veranda 1 a piano rialzato : mq 11,10
- veranda 2 a piano rialzato : mq 8,22
- altezza utile interna abitazione a p. rialzato mt 3,00;
- locale sottotetto a 1° piano : mq 68,12
- terrazza a 1° piano : mq 77,29
- altezza utile interna sottotetto a 1° piano da mt 0,50 a mt 2,35;
- le superfici utili interne sono rilevabili dall'elaborato grafico allegato;

Il terreno circostante costituisce l'area cortilizia dell'edificio.

Attorno al fabbricato vi sono piazzali e camminamenti in c.l.s..

A N/E del fabbricato vi è una piccola piscina interrata con un bordo perimetrale fuori terra di 40 cm; le dimensioni sono ml 6,40 x ml 4,40 per un'altezza totale di ml 2,25 (foto n°9).

La restante parte della corte è destinata a verde ed aiuole, per come si può rilevare dall'elaborato fotografico (foto n°12, 13, 14)

Attualmente l'intero immobile è utilizzato principalmente nelle ferie estive dalla sorella Privitera Rosa, la quale ne detiene il possesso, mentre per la maggior parte dell'anno rimane chiuso, per come riferito dalla stessa, in occasione del sopralluogo.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 6

Il metodo con cui verrà effettuata la stima è quello cosiddetto comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima.

Il procedimento che sarà applicato è quello sintetico: esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

Per le unità immobiliari urbane la superficie convenzionale stimabile è data dalla superficie coperta, e cioè compresi i muri perimetrali esterni e $\frac{1}{2}$ dei muri comuni con altre ditte, alla quale si aggiunge la superficie dei ballatoi ragguagliata al 50% di superficie coperta secondo la consuetudine locale.

Per le superfici, si rimanda a quanto riportato sopra, e agli elaborati grafici allegati, redatti dal C.T.U. .

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile e il suo stato di conservazione, le altezze utili interne, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità urbanistica, la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore venale, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Con particolare riferimento alla situazione di mercato, si fa rilevare che attualmente vi è una buona richiesta di immobili per civile abitazione nella contrada Regalseme - Mazzone, infatti lungo la Strada Vicinale n°26 Regalseme - Mazzone vi è un considerevole numero di piccole e grandi abitazioni in villini destinati ad abitazione principale o ad abitazione secondaria per villeggiatura.

Il C.T.U. ritiene che per la vendita dell'immobile, considerate le caratteristiche oggettive e soggettive, si debba procedere alla cessione in unico lotto in quanto non divisibile.

DATI SINTETICI DELL'IMMOBILE N°2-2A OGGETTO DI STIMA : abitazione in villino sita nel comune di Caltagirone Strada Vicinale n°26 Regalseme – Mazzone civico 19, censita al N.C.E.U. di Caltagirone al foglio 105 particella 540, fa anche parte della stima il terreno di pertinenza censito al N.C.T. di Caltagirone al foglio 105 particella 448.

Per il suddetto immobile, tenuto presente quanto detto sopra, con particolare riferimento agli aspetti relativi alla legittimità urbanistica per la sanatoria in corso di definizione nonché ai manufatti abusivi e al pozzo trivellato da regolarizzare, in base ai parametri del mercato di Caltagirone, per immobili simili, per ottenere il valore complessivo, si stima ad €.600,00 al mq l'edificio principale compreso il locale di sgombero, ad €. 200,00 il locale sottotetto a 1° piano e ad € 100,00 la terrazza a 1° piano, per cui si hanno:

Piano rialzato e piano terra

Superficie convenzionale dell'edificio principale a piano rialzato e piano terra:

superficie coperta p.r. - mq 138,86 (abitazione principale)

superficie coperta p.t. - mq 21,50 (locale di sgombero)

s.n.r. veranda 1 p.r. – mq 11,10 di cui il 50%

s.n.r. veranda 2 p.r. – mq 8,22 di cui il 50%

totale sup. convenzionale :

mq 138,86 + 21,50 + 11,10/2 + 8,22/2 = mq 170,02 arrotondata a mq 170,00

mq 170,00 x € 600,00 = € 102.000,00

Piano primo

Superficie convenzionale del locale sottotetto e terrazza:

superficie coperta del sottotetto a 1°p. - mq 68,12 arrotondata a mq 68,00

mq 68,00 x € 200,00 = € 13.600,00

s.n.r. terrazza a p. 1° - mq 77,29 arrotondata a mq 77,00

mq 77,00 x € 100,00 = € 7.700,00

Valore dell'intero immobile:

€ 102.000,00 + € 13.600,00 + € 7.700,00 = € 123.300,00

di cui 1/6 di proprietà Privitera Salvatore : € 123.300,00 : 6 = € 20.550,00

Nella suddetta valutazione sono compresi il terreno di pertinenza, il pozzo, e le spese relative alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile principale, del pozzo e dei manufatti.

Note del C.T.U.

A seguito di quanto valutato sopra, si fa rilevare che la possibilità concreta di vendita di una quota pari a 1/6 di un immobile, è piuttosto ridotta in quanto il mercato di quote indivise di immobili è pressoché nullo, perché non è facile trovare un acquirente disposto ad acquistare solo una quota pari ad 1/6 indivisa di un immobile delle dimensioni e del tipo come quello di cui si tratta, a meno che l'acquirente sia uno degli altri comproprietari dell'immobile, interessato all'aumento della propria quota; tale elemento si ritiene che incida notevolmente sul più probabile valore venale della sola quota soggetta a pignoramento (cioè 1/6). Per questo motivo, lo scrivente

ritiene che sia consigliabile di ridurla del 50%, e pertanto il valore pari a 1/6 per come sopra riportato, dovrebbe essere posto in vendita al 50%.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

IMMOBILE N°2-2A:

1/6 di proprietà : € 20.550,00 di cui il 50% = € 10.275,00

C O N C L U S I O N I
(VENDIBILITÀ E DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
Paragrafo 9

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

IMMOBILE N°2-2A:

L'immobile non è divisibile, ed è liberamente vendibile tenendo presente quanto relazionato nei paragrafi sopra riportati, con particolare riferimento alla legittimità urbanistica del fabbricato e alla regolarizzazione del pozzo.

In merito alla sanatoria edilizia non ancora completa, si può richiedere un'attestazione all'U.T.C. di Caltagirone che certifichi che la sanatoria è ancora in corso di definizione; sarà a cura e spese dell'acquirente la definizione della pratica di sanatoria edilizia dell'edificio principale e alla legittimazione urbanistica degli accessori indiretti (doccia e forno) e del pozzo trivellato.

Nota del C.T.U.

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

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 16 ottobre 2003

Il Consulente

Geom. Pace Michelangelo

