

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Esecuzioni Civili- Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE N. 60/2012



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Consulente tecnico d'ufficio

**Dott. Ing. Agatina LO CURTO**  
Tel. 328 3891320 Email: lo curto.a@tiscali.it



Il Giudice dell'esecuzione

**Dott. Marcello Maria GENNARO**

Militello in Val di Catania (CT) - Gennaio 2013

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CALTAGIRONE  
ESECUZIONI CIVILI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione n. 60/2012

G.E. Dott. Marcello Maria Gennaro

**R E L A Z I O N E  
DI CONSULENZA TECNICA**

La sottoscritta **Dott. Ing. Agatina Lo Curto** con studio in Militello in Val di Catania in via Silvio Pellico n.5, iscritta all'albo degli Ingegneri della provincia di Catania al n° A4846, a seguito di decreto nomina di C.T.U. del 19/10/2012, in data 23/10/2012 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

1. 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 e verifichi la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei;
3. accerti la attuale 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;
4. 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 tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

7. accerti se il/i bene/i l'immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.; il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati in pignoramento nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. 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;
13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati; indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
14. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.,

dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

15. 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 o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);
16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria;
17. 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;
18. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
19. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.

Il Giudice dell'Esecuzione ha inoltre disposto che il C.T.U.:

- provveda a redigere la relazione di stima a norma dell' art.173 bis disp. att. c.p.c.;
- depositi in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo, nonché su supporto Cdrom ai fini della pubblicazione via internet.

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

### PREMESSA

Al fine dello svolgimento dell'incarico, la sottoscritta CTU ha comunicato alle parti, tramite raccomandata A/R del 10/12/2012, l'inizio delle operazioni peritali.

Il sopralluogo è avvenuto in data 20/12/2012, come da verbale in allegato (All.1).-

**1° QUESITO** *(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)*

Gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, notificato il 12/04/2012, trascritto il 23/05/2012 ai nn. 26183/21496 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, sono:

- 1) casa per civile abitazione con annesso corte di pertinenza in Mazzarrone (Ct), via Cesare Battisti n.11-13 (C.da Cucchi), piano terra, distinta al N.C.E.U. al **Fl. 308 part. 267**;
- 2) stacco di terreno in Mazzarrone (CT), distinto al N.C.T. **Fl. 4 part. 14**;

Dal sopralluogo effettuato si evince che la distribuzione interna degli spazi presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (All.2).

L'identificazione catastale del bene è corretta. L'estratto di mappa non riporta ancora il frazionamento dell'area occupata dalla sede stradale.

La casa e la corte di pertinenza confinano:

- ad ovest con via Varese;
- a nord con proprietà Tidona;
- ad est con lo stacco di terreno anch'esso oggetto di pignoramento;
- a sud con via Cesare Battisti.

Il terreno agricolo è confinante con il lotto su cui insiste l'abitazione e con gli appezzamenti di terreno di proprietà XXXXXXXXXX

**2° QUESITO** *(Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti ed inidonei)*

L'atto di pignoramento immobiliare è stato notificato al debitore il 12/04/2012. Il deposito della domanda di vendita è avvenuto il 28/06/2012 ed in data 03/10/2012, ovvero entro 120 giorni, il creditore ha unito al ricorso il certificato notarile contenente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, come sostituito all'art. 1 della legge 3/08/98 n.302.

**3° QUESITO** (Accerti la attuale 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)

La piena proprietà dell'abitazione in Mazzarrone (Ct), via Cesare Battisti nn.11-13, distinta al N.C.E.U. al Fl.308 part. 267, appartiene per ½ a [redacted] e in regime di comunione dei beni con [redacted] per ½ a [redacted] in regime di comunione di beni con [redacted]. Il tratto di terreno, censito al N.C.T. Fl. 4 part.14, appartiene in enfiteusi per ½ a [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted] e in enfiteusi per ½ a [redacted] in regime di comunione di beni con [redacted]. Il diritto del concedente risulta 1000/1000 intestato a [redacted].

I beni sono pervenuti a parte eseguita in virtù dell'atto di vendita rogato dal notaio Filippo Morello ad Ispica il 09 Giu. 2005 Rep. n. 30182 – Raccolta n.9112, trascritto il 20/06/2005 ai nn. 41937/23228:

**4° QUESITO** (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 tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota)

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione, presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, del 23/05/2012 ai nn. 26183/21496 riportano lo stesso oggetto immobiliare, ovvero:

1. Abitazione di tipo in villini individuata al N.C.E.U. al Fl.308 part.267
2. Terreno agricolo individuato al N.C.T. al Fl.4 part.14.

**5° QUESITO** (Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento)

La parte creditrice ha prodotto certificato notarile ex art.567 c.p.c. con la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (All.3).

**6° QUESITO** (Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante)

La documentazione in atti per l'accertamento delle procedura esecutiva risulta completa.

**7° QUESITO** *(Accerti se il/i bene/i l'immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento)*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento risultano accatastate. La planimetria dell'abitazione dovrà essere aggiornata.

**8° QUESITO** *(Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)*

Le formalità gravanti sul bene da cancellare con decreto di trasferimento sono le seguenti:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta il 20 giugno 2005 ai nn. 41938/14012, a favore della Banca Sanpaolo IMI S.p.a, con sede in Torino, per montante ipotecario di euro 120.000 di cui euro 60.000 per sorte capitale, relativa ai cespiti individuati Fl.308 part.267 e Fl.4 part.14;
- PIGNORAMENTO, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania in data 23/05/2012 ai nn.26183/21496, gravante su tutti i cespiti sopra descritti.

**9° QUESITO** *(indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)*

Il P.R.G. vigente del Comune di Mazzarrone (CT) prevede che:

- Il terreno individuato al N.C.T. al **Fl. 4** (ex 308 di Caltagirone) **part. 267**, per una parte di circa 125,00mq, in cui ricade l'immobile, fa parte della zona territoriale omogenea B, per la parte restante di circa 315,00mq ricade in zona di sede viaria (Via Varese- Via Cesare Battisti);
- Il terreno individuato al N.C.T. al **Fl. 4** (ex 308 Caltagirone) **part. 14**, ricade per una parte di circa 100,00 mq in zona territoriale omogenea B e per i restanti 710,00mq in zona di sede viaria e parcheggio. (All.4)

**10° QUESITO** *(Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.; il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice)*

Gli immobili pignorati sono:

1. Casa per civile abitazione con annessa corte di pertinenza, N.C.E.U. Fl. 308 part. 267, sita in Mazzarrone (Ct) C.da Cucchi, via Cesare Battisti n.13. L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su un unico livello in parte seminterrato.

L'accesso alla casa avviene da strada Cesare Battisti (coincidente con la fascia di terreno della corte di pertinenza sul lato sud del lotto).

La costruzione originaria dell'edificio e quella dell'ampliamento ad est risalgono ad epoca antecedente al 1 Sett. 1967, così come dichiarato da parte venditrice nell'atto di vendita rogato il 09/06/2005.

La struttura dell'edificio è del tipo in muratura, con setti di spessore circa 55 cm, la copertura è a tetto; è presente in corrispondenza del corpo di fabbrica originario un locale sottotetto accessibile solo al fine di ispezione.

La struttura non presenta un quadro fessurativo che indichi dissesti statici e non sono presenti manifestazioni visibili di degrado, pertanto l'edificio nel complesso si presenta in normale stato di conservazione.

L'edificio ha superficie coperta di circa 108,50 mq ed insiste su un lotto di 440,00mq. La corte di pertinenza, quasi interamente vincolata per la realizzazione delle strade di piano, è già occupata sul lato ovest dalla sede stradale di via Varese, mentre sul lato est per piccola parte (circa 10,00mq) da una struttura ad uso non residenziale (ricovero attrezzi) che è possibile definire precaria<sup>1</sup>.

Il lotto sopra descritto, secondo le previsioni di piano, presenta ancora delle potenzialità edificatorie.

L'esterno dell'immobile è finito con intonaco senza strato di finitura, gli infissi sono in telai di alluminio con vetri semplici e sistema di oscuramento con persiane.

La distribuzione interna dello spazio è il risultato di una ristrutturazione edilizia, presumibilmente del 2005 (anno del passaggio di proprietà), di cui non risultano titoli abilitativi presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico di Mazzarrone. Entrando nell'abitazione si ha un ampio ingresso che disimpegna i vari ambienti, la cucina-soggiorno ben illuminata ed areata con ottima esposizione solare, un vano non avente caratteristiche di abitabilità perché privo di aperture sull'esterno, un bagno e la camera da letto in seminterrato illuminata e areata.

<sup>1</sup> Si considera la struttura precaria perché priva degli elementi costruttivi che permettano di considerarla "struttura solida e robusta" e rimovibile senza arrecare pregiudizio alla struttura esistente.



Fig.1 Pianta stato di fatto

I parametri dimensionali sono i seguenti:

Descrizione	Superficie Utile	
Ingresso	mq	7,50
Cucina-soggiorno	mq	29,60
Vano	mq	14,18
Letto matrimoniale	mq	18,38
Disimpegno	mq	2,14
Bagno	mq	7,20
<b>TOTALE</b>		
<b>Superficie Utile Residenziale</b>	mq	<b>79,00</b>

Le finiture interne della casa non sono di pregio: pavimento ceramico, intonaco e tinteggiatura in ducotone, rivestimenti per bagno e cucina in piastrelle maiolicati, porte interne in legno tamburato. Gli impianti tecnologici esistenti e funzionanti sono quello idrico-fognario, elettrico e citofonico. Il riscaldamento avviene per irraggiamento da un camino a legna ubicato nella zona giorno. Lo stato di conservazione delle finiture e degli impianti tecnologici dell'appartamento si presenta buono.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite fornitura da autobotte. Gli scarichi domestici avvengono sul suolo previo trattamento di chiarificazione in fossa biologica.

Lo spazio della corte è in battuto di cemento.

Terreno agricolo, distinto al N.C.T. di Mazzarrone (Ct) Sez. Caltagirone Fl.4 part.14, è stato acquistato come pertinenza esclusiva dell'immobile, ha un'estensione di are 8 ca 10 (810mq), la coltura prevalente è seminativo arboreo, ma sono presenti delle piante di ulivo. Il P.R.G. prevede che 710,00 mq di quest'area vengano occupati per la realizzazione del prolungamento di via Cesare Battisti e di un parcheggio, mentre i restanti 100,00mq costituiscono un lotto edificabile che permette la realizzazione di 9 mc/mq.

**11° QUESITO** (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato)

La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

**12° QUESITO** (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)

In data 07/01/2013 è stata trasmessa al Comune di Mazzarrone, tramite posta elettronica certificata, richiesta di verificare l'esistenza in archivio di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile sito in via Cesare Battisti nn.11-13, a partire dal 2005. Dalle ricerche effettuate dall'ufficio tecnico comunale non risulta nessuna pratica edilizia in merito (All.5). Da quanto sopra, si desume che gli interventi di ristrutturazione edilizia dell'immobile e la realizzazione del ricovero attrezzi esterno sono stati realizzati in assenza di concessione edilizia.

Gli interventi di cui trattasi consistono in:

- aumento della quota di calpestio rispetto il piano di campagna per la creazione di un vespaio che impedisce la risalita di umidità;
- demolizione del servizio igienico esistente e realizzazione di un nuovo bagno nella zona notte;
- demolizione e rifacimento di tramezzi interni in laterizio;
- trasformazione dell'accesso (civico n.11) e dell'ulteriore apertura su via Cesare Battisti in finestre;
- realizzazione di nuove aperture (vedi planimetria aggiornata);

- sostituzione delle finitura interne;
  - chiusura di una tettoia per ricavare un ricovero attrezzi per il giardino.
- Gli interventi, non autorizzati:
- non hanno comportato una modifica sostanziale del comportamento strutturale dell'edificio, infatti l'apertura dei due vani costituisce ai sensi del D.M. 14/01/2008 (nuove norme tecniche sulle costruzioni) un intervento locale che riguarda porzioni limitate della struttura;
  - non hanno comportato aumento della superficie o della volumetria;
  - il ricovero degli attrezzi può essere rimosso senza arrecare pregiudizio alla struttura principale;
- pertanto, sono suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 47/85).

**13° QUESITO** *(Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati; indicando il canone pattuito, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio)*

La casa oggetto di pignoramento costituisce la residenza principale del nucleo familiare degli esecutati.  
Il terreno adiacente alla casa è libero a disposizione dei proprietari.

**14° QUESITO** *(Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise)*

Gli immobili pignorati possono essere venduti singolarmente.

**15° QUESITO** *(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 o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.)*

#### DESCRIZIONE DELL'AREA

L'edificio fa parte di un agglomerato urbano periferico di Mazzarrone, sorto senza una precisa regolamentazione urbanistica, nota come quartiere Cucchi.

Quest'area non è, ancora, integralmente dotata della necessaria urbanizzazione primaria: in alcune zone, come quella in cui ricade l'immobile, manca la rete fognaria. I collegamenti viari sono buoni,

non vi sono elementi paesaggistici predominanti e non sono stati rilevati opere artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

Il piano particolareggiato per la zona prevede la realizzazione del prolungamento della via Cesare Battisti e di un parcheggio in corrispondenza di parte della proprietà degli esecutati, ed anche l'individuazione di nuove aree edificabili, fra cui una porzione del terreno agricolo oggetto del pignoramento.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 1

L'edificio è una casa unifamiliare che si sviluppa su un solo livello fuori terra. Le caratteristiche si possono così sintetizzare:

- destinazione d'uso: residenziale;
- tipologia edilizia: casa unifamiliare con piccola corte di pertinenza;
- ubicazione: piano terra
- zona territoriale: periferica
- epoca di costruzione: costruzione originaria antecedente al '67 e ristrutturazione edilizia del 2005;
- sistema costruttivo: struttura portante in muratura con fondazioni continue in pietrame e malta bastarda, solai piani con travi metalliche e tavole, copertura a tetto su ordito ligneo;
- superficie utile residenziale: 79,00mq;
- superfici accessorie: area esterna di circa 16,00 mq;
- stato di conservazione delle finiture e degli impianti tecnologici: buono;
- valutazione strutturale: struttura idonea staticamente;
- autorizzazioni: mancano le autorizzazioni dell'intervento di ristrutturazione, ma esistono le condizioni per ottenere concessione edilizia in sanatoria.

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 2

Le informazioni di rilievo riguardo l'appezzamento di terreno, sono le seguenti:

- estensione complessiva: 810,00 mq
- area edificabile in zona B: 100,00mq
- area da esproprio per l'attuazione delle previsioni di piano: 710,00mq

**16° QUESITO** (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria)

La determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento è ottenuta eseguendo la media fra i valori desunti adottando due diversi metodi estimativi: analitico e sintetico.

Le informazioni necessarie per la stima eseguite con i suddetti metodi vengono desunte dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare del Territorio e da indagini di mercato presso agenzie immobiliari.

Casa unifamiliare con corte pertinenziale:

**Stima analitica (capitalizzazione del reddito):**

Il canone di affitto annuo dell'immobile al piano terra è  $Rpl = 2.520,00$  euro, le spese annue nel nostro caso si possono stimare pari al 20% di  $Rpl$ , segue che il beneficio fondiario è  $Bfn = 2.016,00$  euro. Il saggio di capitalizzazione determinato è pari al 0,034. Il valore dell'immobile ottenuto capitalizzando il reddito è pari a 59.294,12 euro.

**Stima sintetica e commerciale:** Il metodo sintetico o commerciale consiste nel determinare il valore unitario del bene per comparazione con altri simili di cui è noto il prezzo di mercato.

La superficie commerciale determinata al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali, nonché dei tramezzi interni, e applicando un coefficiente correttivo pari a 0,10 per l'area esterna è:  
 $S_c = 108,50 + 16,50 \times 0,1 = 110,50$  mq.

Il valore di mercato di beni simili nella zona è pari a € 550/mq, applicando opportuni coefficienti correttivi per tenere conto delle caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione, ovvero  $\delta = 0,98$  (coefficiente correttivo che tiene conto della zona),  $\gamma = 0,81$  (coefficiente correttivo che tiene conto dell'edificio: vetustà, conservazione dell'edificio, impiantistica e struttura) e  $\Delta = 0,92$  (coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e soprattutto dello stato di conservazione dell'unità abitativa), si ottiene che il valore unitario del bene è 406,03 €/mq, da cui segue che il valore del bene è pari a 44.724,06 euro.

**Stima del costo di sanatoria:**

I lavori di ristrutturazione edilizia del 2005 sono stati eseguiti in assenza di concessione edilizia (la costruzione originaria è plausibilmente antecedente al '42). Gli interventi abusivi potranno essere sanati ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/01.

Del ricovero attrezzi, non si è tenuto conto nella stima, poiché è economicamente più conveniente, data le caratteristiche costruttive, procedere ad una rimozione autorizzata.

I costi di sanatoria comprendenti:

- sanzione amministrativa;
- spese per diritti di segreteria, bolli e registrazione atti amministrativi;

aggiornamento catastale;  
spese per competenze tecniche,  
si stimano in circa 3.000,00 euro.

## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA IMMOBILE 1

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che la casa per civile abitazione con annessa corte di pertinenza sita in Mazzarrone (Ct) – Quartiere Cucchi, censita al N.C.E.U. Fl. 308 par. 267, ha come più probabile prezzo di mercato la cifra tonda di **Euro 49.000,00** (quarantanovemila/00 euro).

### Terreno:

La determinazione del valore corretto per l'immobile oggetto di stima è ottenuta applicando:

1. per il terreno agricolo (valore di esproprio per l'attuazione del piano particolareggiato), il metodo di stima sintetico comparativo con terreni ricadenti nella stessa zona e simili per tipologia di impianto, qualità media della produzione negli anni, presenza di accessori e servitù derivanti da titoli ed applicando al valore agricolo medio, desunto dall'allegato al Decreto 14 Sett. 2009, opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle peculiarità intrinseche ed estrinseche del fondo.
2. per l'area edificabile, il metodo a costo di trasformazione.

### ***Stima sintetica e commerciale:***

Il valore agricolo medio di un seminativo arborato per la zona denominata " Regione Agraria n.4" comprendente Mazzarrone è di 4885,68 €/Ha, quello di un uliveto è di 9.218,76 €/Ha. Considerando un valore medio per tener conto del ridotto numero di ulivi presenti si ottiene:

Valore fondo agricolo:     €/Ha 7.052,22 x Ha 00.07.10 = € 500,70

### ***Stima a costo di trasformazione:***

Premesso che la superficie fondiaria è 100,00mq, che le norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente prevedono per lotti inferiori a 120,00mq in zona B una densità fondiaria di 9 mc/mq, segue che:

- è possibile la realizzazione di una nuova costruzione di 900,00mc (fino ad un massimo di 3 livelli e per una complessiva altezza massima di 11,00m);
- supponendo di realizzare tre livelli di cui uno destinato a garage e due residenziali ( 2 appartamenti da circa 70,00 mq oppure un unico appartamento duplex di circa 140,00 mq) si ottiene un immobile il cui più probabile valore di mercato è di € 200.000,00;
- l'incidenza del costo dell'area edificabile nella zona è del 20%;

pertanto il più probabile valore di mercato dell'area edificabile è di 40.000,00 euro.

## GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA IMMOBILE 2

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente stima, che l'appezzamento di terreno agricolo sito in Mazzarrone, censito al N.C.T. Fl. 4 part. 14, ha come più probabile prezzo di mercato la cifra tonda di **Euro 40.500,00** (quarantamila/cinquecento/00 euro).

**17° QUESITO** (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)

Gli immobili sono vendibili separatamente.

**18° QUESITO** (alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati la planimetria catastale dei fabbricati)

In ottemperanza a quanto disposto dal mandato conferitomi, allego n°14 di foto digitali:

- Foto FO-1: Inquadramento territoriale: vista dall'alto estratta da "Google Earth";
- Foto FO-L1-2: Strada di accesso;
- Foto FO-L1-3: Prospetto su via Cesare Battisti;
- Foto FO-L1-4: Prospetto su via Cesare Battisti (ampliamento);
- Foto FO-L1-5: Prospetto su via Varese;
- Foto FO-L1-6: Prospetto sul retro;
- Foto FO-L1-7: Ingresso;
- Foto FO-L1-8: Cucina-soggiorno;
- Foto FO-L1-9: Cucina-soggiorno;
- Foto FO-L1-10: Ingresso;
- Foto FO-L1-11: Bagno;
- Foto FO-L1-12: Camera da letto;
- Foto FO-L1-13: Vano;
- Foto FO-L2-1: Veduta appezzamento di terreno;

e le planimetrie catastali (All.2).

**19° QUESITO** (verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica ed in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione)

L'abitazione, oggetto del procedimento di cui in oggetto, è una casa unifamiliare realizzata in epoca antecedente al '67, e gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati realizzati entro l'8 ottobre 2006, ovvero prima dell'introduzione dell'obbligo per gli edifici di nuova costruzione e per quelli

oggetto di interventi che coinvolgano l'involucro edilizio e/o gli impianti di un attestato di certificazione energetica, ai sensi del D.Leg.vo n.192/2005.

Per quanto sopra si rileva che l'immobile:

- non è provvisto di certificazione energetica;

- all'epoca della costruzione e dell'intervento non sussisteva l'obbligo di dotarsi della certificazione energetica;

- rientra nella categoria degli edifici per i quali è necessario provvedervi nel caso di "trasferimenti a titolo oneroso".

La sottoscritta C.T.U., con quanto fin qui esposto, conclude la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio che si compone di 15 (quindici) pagine dattiloscritte con in allegato la seguente documentazione raccolta per l'espletamento dell'incarico:

1. Verbale di sopralluogo;
2. Documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali, planimetria catastale;
3. Certificato notarile;
4. Certificato di destinazione urbanistica;
5. Comunicazione del Comune di Mazzarrone del 28/01/2013;
6. Foto digitali.-

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, si consegna la presente relazione presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Caltagirone in duplice copia con allegato CD (copia in supporto digitale) e CD per la pubblicazione su internet.

Militello in Val di Catania, il 28/01/2013

**In espletamento dell'incarico ricevuto**

Il Consulente Tecnico



*Roberto Lupo*