

## ***Indice***

<i>Premessa</i> .....	<i>pag. 1</i>
<i>Mandato</i> .....	<i>pag.3</i>
<i>Immobili oggetto dell'esecuzione</i> .....	<i>pag.6</i>
<i>Verifiche titoli, atto di pignoramento e nota di trascrizione</i> .....	<i>pag.7</i>
<i>Verifica presso gli uffici catastali</i> .....	<i>pag.11</i>
<i>Verifiche presso le pubbliche amministrazioni</i> .....	<i>pag.13</i>
<i>Accertamenti Pubblicità immobiliare</i> .....	<i>pag.16</i>
<i>Formazione dei lotti</i> .....	<i>pag. 19</i>
<i>Descrizione dei luoghi</i> .....	<i>pag.20</i>
<i>Descrizione degli immobili</i> .....	<i>pag.23</i>
<i>Certificazione energetica</i> .....	<i>pag.26</i>
<i>Criteri e stima degli immobili</i> .....	<i>pag.26</i>
<i>Costi delle variazioni catastali</i> .....	<i>pag.36</i>
<i>Formalità da cancellare</i> .....	<i>pag. 47</i>

## **AL SIGNOR GIUDICE ESECUTORE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Il sottoscritto Geom. Alparone Carmelo, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Catania al N°2855 e con studio tecnico in Caltagirone al Viale Europa n°32, ha ricevuto dal G.E. del Tribunale di Caltagirone all'udienza del 05.12.2013, il conferimento dell'incarico nelle forme di rito, relativo agli accertamenti e la stima degli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n°153/2012 promossa dal Banco di Brescia San Paolo con sede in Brescia al Corso Martiri della Libertà n°13 contro i debitori esecutati per come agli atti della stessa esecuzione.

### **PREMESSA**

Si premette che all'udienza del 05.12.2013 il sig. Giudice concedeva giorni 90 per il deposito della consulenza, pertanto in espletamento al mandato ricevuto e considerato che i debitori esecutati sono due che per semplicità di esposizione chiameremo debitore esecutato n°1 e debitore esecutato n°2, si inviavano gli avvisi di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R mentre alla parte procedente a mezzo fax. Si è fissato il primo sopralluogo per il giorno 29.01.2014 alle ore 9,30 ed il secondo per il giorno successivo sempre alle ore 9,30. Il primo sopralluogo si è svolto in presenza del debitore esecutato n°1 che ha permesso l'accesso sui luoghi oggetto di pignoramento, mentre al fissato appuntamento con il debitore esecutato n°2 non si è presentato nessuno. Nei giorni seguenti il sottoscritto ha preso contatto con il legale di parte del debitore esecutato n°2 ed ha fissato nuovo sopralluogo per il giorno 10 febbraio alle ore 15,00. Il giorno ed all'ora concordata si è presentato il debitore esecutato n°1 che ha permesso l'espletamento dei sopralluoghi nei beni di proprietà del debitore esecutato n°2. In entrambi i sopralluoghi si è preso visione dei luoghi espletando rilievo metrico e fotografico esterno ed interno il tutto per come riportato nel verbale di sopralluogo.

Considerato le difficoltà incontrate per i necessari accertamenti anche presso i competenti uffici che hanno ritardato l'espletamento dei sopralluoghi oltre il tempo concesso, in data 05.03.2014 il C.T.U. presentava ed otteneva dal sig. Giudice istanza di rinvio per il deposito della consulenza di ulteriori 30 giorni.

**MANDATO.**

*1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, identificandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

*2) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc segnalando al GE ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

*3) accerti l'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 dei beni verificando la continuità di trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

*6) precisi se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

- 7) *accerti se i beni 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 da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 9) *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione di beni 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 (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 norma 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 evidenziato, 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 indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentato, 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; qualificando 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 un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;

13) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;

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 maggior 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 demaniale);

16) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'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 al necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*18) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria dei fabbricati;*

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

#### **IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.**

Per come riportato nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile depositata agli atti, gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono:

- 1- Abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212;
- 2- Appartamento sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°22 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7;
- 3- Appartamento sito in Mineo alla Via Roccovè n°16 censiti in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4; e lastrico solare di copertura censita al sub.8.
- 4- Fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4 ed al catasto terreni al foglio 66 part.170-172-173;
- 5- Terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38;

6- Terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280.

**TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.**

Dalla certificazione depositata agli atti e nello specifico, in riferimento alla certificazione notarile (giusto art. 567 c.p.c.) del dr. Luigi Grasso Biondi Notaio in Brescia, datata 20 dicembre 2012, e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Catania si è proceduto a verificare la provenienza e la continuità delle trascrizioni dei beni immobili riportati nell'atto di pignoramento, riscontrando quanto segue:

**Immobilabile n°1:** quota di ½ dell'abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 piano T-1°-2°, censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212 cat. A/6 cl. 2 vani 3 rendita catastale €.63,52. Per venne al debitore esecutato n°1 in comproprietà per ½ con il coniuge in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del dott. Pafumi Sergio Notaio in Caltagirone, in data 21.09.1990 rep. 61205, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare al reg. gen. n°42005 e reg. part. n°32539. Successivamente ai rogiti del dott. Galeardi notaio in Caltagirone in data 24.04.2007 ai nn.ri 5338/1667 di repertorio veniva sottoscritta la convenzione in cui il debitore esecutato ed il coniuge scelgono di essere in regime di separazione dei beni.

**Immobilabile n°2:** quota 1/1 dell'appartamento sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°22 piano 1°, censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7 cat. A/2 cl.2 vani 6,5 rendita catastale di €.288,70. Per venne al debitore esecutato n°2 ditta esecutata al foglio in parte per successione per morte di ██████████ apertasi il 12.08.2001 registrata a Caltagirone il 19.03.2004 al n°80 vol 764/1, in parte per e per

successione per morte di [REDACTED] apertasi il 09.08.2003 registrata a Caltagirone il 16.04.2004 al n°75 vol 765/1 e la restante parte in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del dott. Ferrara Filippo Notaio in Caltagirone, in data 07.08.2006 rep. n°43038, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare in data 11.08.2006 al reg. gen. n°55950 e reg. part. n°32951.

**Immobile n°3:** quota di 1/3 dell'appartamento sito in Mineo alla Via Roccovè n°16 piano 2° censito in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4 cat.A/2 cl.4 vani 5 rendita catastale di €.309.87; con annessa porzione di lastrico solare di copertura al piano 4° censita al foglio 99 part.228 sub.8.

In merito alla provenienza e titolarità dei beni è doveroso precisare che essi provengono dall'atto di divisione ai rogiti del dott. Pafumi Sergio notaio in Caltagirone del 02.02.1989 rep. 52858 in cui i coniugi [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED] si dividono i beni costruiti in comproprietà con [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED]. Dopo il suddetto rogito i coniugi [REDACTED] diventano comproprietari dei seguenti beni censiti in catasto fabbricati del Comune di Mineo al foglio 99 p.lla 228 sub. 2-4-6-8-10-11. (vedasi copia dell'atto rilasciata in data 20.01.2014 ed allegata alla presente) Successivamente con atto di compravendita ai rogiti del dott. Riggio Giuseppe notaio in Catania i coniugi [REDACTED] vendono ai signori [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED] l'appartamento censito foglio 99 p.lla 228 sub. 6, ed ancora con atto di compravendita ai rogiti del dott. Montali Roberto notaio in Chiaravalle (An) vendono alla signora [REDACTED] nata a Caltagirone il [REDACTED] il garage censito foglio 99 p.lla 228 sub. 10. Pertanto dopo i citati rogiti

restano ancora in proprietà le seguenti unità immobiliari censite in catasto al foglio 99 p.lla 228 i sub. 2-4-8-11. In seguito per successione di [REDACTED] apertasi il 12.08.2001 registrata a Caltagirone il 19.03.2004 al n°80 vol 764/1 e successivamente per successione di [REDACTED] apertasi il 09.08.2003 registrata a Caltagirone il 16.04.2004 al n°75 vol 765/1 (entrambe le note di trascrizione sono allegate alla presente) vengono riportati solo correttamente i seguenti immobili foglio 99 p.lla 228 sub.4-8 ed erroneamente anche i sub. 15-16 (provenienti dal frazionamento del sub.9 non in ditta) tralasciando invece i sub. 2 e 11. Riepilogando i beni che oggi sono di proprietà per 1/3 al debitore esecutato n°2 e per gli altri 2/3 in comproprietà ciascuno in pari quota con i fratelli [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED] sono le seguenti unità immobiliari censite in catasto al foglio 99 p.lla 228 sub. 2-4-8-11.

In conseguenza, nell'atto di pignoramento, si sono riportati erroneamente anche i sub. 15-16 non in ditta, mentre nella trascrizione dello stesso atto dell'atto di pignoramento del 22.10.2012 reg. part. 40319 e gen. 49986 sono stati riportati tutte le unità immobiliari ovvero in catasto al foglio 99 p.lla 228 sub. 2-4-8-11-15-16.

Il sottoscritto si è quindi limitato ad eseguire i sopralluoghi nei soli beni riportati nell'atto di pignoramento e che sono anche di proprietà del debitore esecutato n°2, tralasciando i sub. 2-11 di cui si sono richieste le visure catastali e le verifiche agli uffici della pubblicità immobiliare per accertarne la titolarità (vedasi visure allegate).

**Immobile n°5:** quota di 1/1 dei fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1 cat. C/6 cl.4 di 38 mq. rendita €.94,20, foglio 66 p.lla 171 sub.2 cat. A/4 cl.4 di 36 vani rendita €.142,54, foglio 66 p.lla 171 sub.3 cat. C/2 cl.4 di 100mq. rendita

€.268,56, foglio 66 p.lla 171 sub.4 cat. C/2 cl.4 di 30mq. rendita €.80,57, foglio 66 p.lla 172 sub.4 cat. C/2 cl.4 di 30mq. rendita €.80,57 ed al catasto terreni al foglio 66 part.170 qualità agrumeto cl.1 di are 47 e ca.16 reddito dom. €.191,20 e reddito agr. €.63,33 ed infine al foglio 66 part.173 qualità vasca. Per venne al debitore esecutato n°2 in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del dott. Balestrazzi Giuseppe Notaio in Caltagirone, in data 02.11.2005 rep. 832, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare al reg. gen. n°72300 e reg. part. n°38435, in cui le quote di [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED], vengono cedute al debitore esecutato che acquisisce l'intera proprietà.

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione i beni che sono accatastati d'ufficio al catasto fabbricati di cui al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4 sono riportati e individuati dalla corrispondente particella 171 al catasto terreni che pur non correttamente indicata individua i fabbricati ivi insistenti.

**Immobile n°6:** quota di 1/1 del terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano censiti in catasto fabbricati al foglio 97 p.lla 278 qualità seminativo erborato cl.3 di are 47 e ca.62 reddito dom. €.18,45 e reddito agr. €.6,15, al foglio 97 part.279 qualità seminativo erborato cl.3 di are 4 e ca.35 reddito dom. €.1,68 e reddito agr. €.0,56 e al foglio 97 part.280 qualità incolto prod. cl.1 di are 4 e ca.67 reddito dom. €.0,19 e reddito agr. €.0,07. Per venne alla ditta esecutata in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del dott. Balestrazzi Giuseppe Notaio in Caltagirone, in data 02.11.2005 rep. 832, trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare al reg. gen. n°72300 e reg. part. n°38435, in cui le quote di [REDACTED] nata a Mineo il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED], vengono cedute al debitore esecutato n°2 che acquisisce l'intera proprietà.

## **ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA SERVIZI CATASTALI**

Dai dati riportati nell'atto di pignoramento, si sono effettuate le visure al catasto dei terreni e dei fabbricati di tutti immobili elencati anche di quelli che erroneamente sono stati considerati di proprietà al solo fine della completezza e della verifica della presente esecuzione.

Al fine di accertare quanto rilevato sui luoghi e quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Catania servizi catastali, gli estratti di mappa ai terreni per verificare la consistenza e la forma, ed inoltre si sono richieste le planimetrie depositate al catasto fabbricati, al fine di effettuare la comparazione di quanto censito con la reale situazione dei luoghi.

Di seguito vengono elencati tutti gli immobili con le difformità riscontrate sia nella titolarità che nelle planimetrie:

**1-** Abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 piano T-1°-2°, che risulta censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212, risulta correttamente intestato al debitore esecutato n°1, la planimetria catastale non risulta aggiornata nella distribuzione degli spazi interni e nella definizione della terrazza al terzo piano;

**2-** Appartamento sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°22 piano 1°, che risulta censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7 risulta correttamente intestato al debitore esecutato n°2, la planimetria risulta conforme a quanto riscontrato sui luoghi;

**3-** Appartamento sito in Mineo alla Via Roccovè n°16 piano 2°, risulta censito in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4, ed il lastrico solare di copertura al piano quarto censita al sub.8, entrambi risultano intestati a XXXXXXXXXX nata a Mineo il

██████████ per 250/1000, ██████████ nato a Mineo il ██████████ propr. per 250/1000 ██████████ nato a Mineo il ██████████ propr. per 250/1000 e ██████████ nata a Mineo il ██████████ propr. per 250/1000 ovvero alla ditta originaria che ha acquistato il lotto di terreno su cui è stato poi realizzato il fabbricato. La planimetria risulta conforme a quanto riscontrato sui luoghi, anche se si fa osservare che sia nella visura catastale che nella planimetria viene indicato erroneamente il piano primo anziché il piano secondo probabilmente per un'errata individuazione di tutti i subalterni delle abitazioni presenti nell'edificio durante il censimento, infatti nell'abitazione sottostante a quella in oggetto (sub.2) viene indicato il piano terra anziché il piano primo, ed in quella soprastante (sub.6) viene indicato il piano primo anziché il piano secondo e così via.

**4-** Fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi risultano censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4 ed al catasto terreni al foglio 66 part.170-172-173. Sia al catasto fabbricati che al catasto terreni i beni risulta correttamente intestati al debitore esecutato n°2.

Si fa osservare che la dichiarazione di accatastamento da parte del proprietario dei fabbricati ricadenti sulla originaria p.lla 135, oggi p.lle 171-172-173, è stata fatta parziale ovvero con la sola presentazione del tipo mappale prot. n°282909 del 18.06.2008 che prevede l'introduzione del fabbricato sulla mappa catastale, la susseguente denuncia al catasto fabbricati per l'individuazione delle unità immobiliari e quindi l'attribuzione delle rendite catastali è stata fatta d'ufficio ai sensi dell'art. 19 comma 10 del D.L. 78/2010 con la pubblicazione all'albo pretorio comunale del 29.01.2013 prot. 370297 del 2012. (vedasi note riportate nelle visure allegate)

Pertanto nelle visure dei fabbricati che oggi risultano censiti viene riportata una rendita presunta scaturita da un accertamento d'ufficio che ne ha valutato gli elementi solo da una visione esterna. Infatti nelle planimetrie richieste delle singole unità immobiliari censite, fatta eccezione per il sub.1 che non risulta meccanizzato, è riportato testualmente: "*Planimetria assente - attribuzione di Rendita Catastale presunta*". (vedasi planimetrie allegate) Per una corretta attribuzione della rendita e per completezza della dichiarazione si rende necessaria la presentazione di variazione catastale tramite procedura docfa al fine di dichiarare quanto esistente sui luoghi.

**5**-Terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38 risulta correttamente intestato al debitore esecutato n°2. La verifica visiva effettuata sui luoghi conferma nella forma quanto riportato nella mappa catastale, non avendone verificata la reale consistenza con specifiche misurazioni sui luoghi.

**6**-Terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280, risulta correttamente intestato al debitore esecutato n°2. La verifica visiva effettuata sui luoghi conferma nella forma quanto riportato nella mappa catastale, non verificandone la reale consistenza con specifiche misurazioni sui luoghi. Si precisa che dalla prima mappa richiesta all'ufficio si è riscontrato un errore nella individuazione delle particelle che venivano individuate con le letterarie derivate dalla originaria p.lla 223 giusta frazionamento n°2367 del 10.02.1981 senza di fatto poterne identificare la loro posizione, pertanto al fine di allineare il dato censuario con quanto riportato in mappa è stata presentata ed evasa positivamente istanza di correzione presso l'ufficio giusto prot. 14767 del 16.01.2014. (vedasi allegato)

## **SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI.**

Per i terreni è stata presentata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mineo con prot. n°372 del 09.01.2014 richiesta di certificazione urbanistica per l'individuazione dei terreni in oggetto nel P.R.G. vigente, mentre per i fabbricati, è stata presentata istanza prot. n°1353 del 30.01.2014 per accertare la conformità o meno, a cui è seguita specifica attestazione rilasciata da parte dell'Ufficio con prot. n°1920 del 12.02.2014. (vedasi allegato) Inoltre è stata effettuata specifica verifica delle pratiche al fine di acquisire ulteriori informazioni il tutto per come di seguito riportato.

1- Per il fabbricato sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 piano T-1°-2 è stata rilasciata regolare Concessione Sisma 1990 pratica n°92 priorità A in data 24.05.1996.

2- Per il fabbricato sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°22 piano 1° sono state rilasciate regolari Licenze Edilizie n°555 del 29.01.1965 e n°904 del 22.07.1966 nonché certificazione di abitabilità del 17.06.1967.

3- Per il fabbricato sito in Mineo alla Via Roccovè n°16 piano 2° ed il lastrico solare di copertura sono state rilasciate regolari C.E. n°74 del 29.10.1984 e voltura della stessa del 07.01.1989.

4- Per i fabbricati siti in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) è stata emessa Ordinanza Dirigenziale di demolizione n°9 del 17.04.2002 ed in data 06.08.2003 con nota prot. n°10119 è stato comunicato il diniego per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria ex art. 13 della Legge 47/85 presentata in data 06.05.2002 prot. N°4901 pratica edile n°14/2002 a nome del padre dell'esecutata n°2 il sig. ██████████. Dagli ulteriori accertamenti eseguiti nel fascicolo si è presa nota di quanto espresso nel parere espresso per il diniego che viene di seguito trascritto:

*“ Si esprime parere negativo in quanto la pratica è priva di alcuni titoli di proprietà*

del terreno e/o dell'assenso della ditta [REDACTED] in ogni caso deve essere asservito il terreno, con l'indice edilizio dello 0,03 Mc/mq". Da quanto verificato sembrerebbe che una parte del fabbricato realizzato dal sig. [REDACTED] ricade sulla p.lla 140 (stradella) che a seguito dell'atto ai rogiti del notaio Pafumi rep n°3889 del 30.12.1978 è in comproprietà con il Sig. [REDACTED] nato a Mineo il [REDACTED]. Pertanto essendo agli atti dell'ufficio tecnico che il sig. [REDACTED] non ha espresso il parere favorevole all'espletamento della domanda in sanatoria la stessa è stata diniegata.

Per il tratto di terreno annesso di cui al foglio 66 p.lla 170 lo stesso ricade in zona denominata E1 (Aree destinate a verde agricolo) del vigente P.R.G. con volume edificatorio pari ad 0,03 mc/mq per come meglio e dettagliatamente riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato per la vicina p.lla 38.

Concludendo si è accertato che i fabbricati realizzati sul terreno in oggetto non hanno la regolarità urbanistica perché parzialmente realizzati su terreno in comproprietà con altra ditta (stradella interpodereale), pertanto se si ovviasse a tale problematica visto che sui luoghi la strada interpodereale è posta in altro sito si potrebbe procedere alla sanatoria.

**5-Terreno** sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38 per cui in data 14.01.2014 prot. 476 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica da cui si evince che il terreno in oggetto ricade in zona denominata E1 (Aree destinate a verde agricolo) del vigente P.R.G. con volume edificatorio pari ad 0,03 mc/mq per come meglio e dettagliatamente riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

**6-Terreno** sito in Mineo alla c.da Brancagliano censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280, per cui in data 14.01.2014 prot. 476 è stato rilasciato il certificato di

destinazione urbanistica da cui si evince che il terreno in oggetto ricade in zona denominata E2 (Aree destinate a verde agricolo con vincolo Idrogeologico) del vigente P.R.G. con volume edificatorio pari ad 0,03 mc/mq per come meglio e dettagliatamente riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato alla presente.

**ACCERTAMENTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA**

Al fine di accertare l'esistenza di creditori iscritti e di verificare le trascrizioni dei titoli di proprietà si sono effettuate, presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Catania le visure, per accertare nel ventennio precedente della presente esecuzione, le note di iscrizione di trascrizioni a favore e contro e anche successivamente alla certificazione notarile a nome dei debitori eseguiti richiedendo la stampa meccanizzata delle note di trascrizioni e iscrizioni a favore e contro (allegati alla presente). Inoltre per ulteriori accertamenti e per attestare quanto dichiarato sono state richieste la note di trascrizione complete delle due successioni e dell'atto di pignoramento.

**Debitore esecutato n°1**

**-Nota di Trascrizione a favore**, reg. part. n°32539 e reg. gen. n°42005 del 12.10.1990 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Pafumi Sergio rep n°61205 del 21.09.1990.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°22993 e reg. gen. n°31021 del 12.10.1990 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Pafumi Sergio rep n°77890 del 09.09.1994, fabbricato in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212;

**-Nota di Trascrizione a favore**, reg. part. n°14008 e reg. gen. n°18162 del 04.06.2006 per atto amministrativi C.E. n°92 del 24.05.1996, fabbricato in Mineo al foglio 100 part.1212;

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°3698 e reg. gen. n°27884 del 12.10.1990 per ipoteca volontaria pubblico ufficiale notaio Musumeci Angioletta rep n°12139 del 24.07.2001. soggetto terzo datore di ipoteca.

**-Nota di Trascrizione a favore e contro**, reg. part. n°17907 e reg. gen. n°31262 del 04.06.2006 per convenzione matrimoniale di separazione dei beni ai rogiti del notaio Galeardi Gaetano rep n°5338 del 24.04.2007.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°6054 e reg. gen. n°33644 del 12.10.1990 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Modena rep. 11681 del 22.05.2008.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°4742 e reg. gen. n°32087 del 13.06.2011 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Brescia rep. 4540 del 24.05.2011.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°40319 e reg. gen. n°49986 del 22.10.2012 dell'atto di pignoramento rep. 438 del 31.07.2012 presso il Tribunale di Caltagirone Ufficiale Giudiziario della sezione staccata di Grammichele. Immobili trascritti: Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212; Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7; Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4; Lastrico solare di copertura censita in Mineo in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.8; Fabbricati in Mineo censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4; terreni al foglio 66 part.170-172-173; Terreno sito in Mineo censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38; Terreno sito in Mineo censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280. (nota completa allegata)

## **Debitore esecutato n°2**

**-Nota di Trascrizione a favore** reg. part. n°24898 e reg. gen. n°39343 del 22.07.2004 per denuncia di successione di [REDACTED] apertasi il 12.08.2001 per le seguenti le unità negoziale: Immobili in Mineo censiti al catasto fabbricati al foglio 100 p.lla 2464 sub.7., al foglio 100 p.lla 2464 sub.4, al foglio 99 p.lla 228 sub.4, al foglio 99 p.lla 228 sub.8, al foglio 99 p.lla 228 sub.15 al foglio 99 p.lla 228 sub.16 ed al catasto terreni al foglio 66 p.lla 135. (nota completa allegata)

**-Nota di Trascrizione a favore**, reg. part. n°28075 e reg. gen. n°44345 del 12.08.2004 per denuncia di successione di [REDACTED] apertasi il 09.08.2003 per le seguenti le unità negoziale: Immobili in Mineo censiti al catasto fabbricati al foglio 100 p.lla 2464 sub.7., al foglio 100 p.lla 2464 sub.4, al foglio 99 p.lla 228 sub.4-8-15-16, ed al catasto terreni al foglio 66 p.lle 135-38, al foglio 97 p.lle 278-279-280. (nota completa allegata)

**-Nota di Trascrizione a favore**, reg. part. n°38435 e reg. gen. n°72300 del 05.11.2005 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Balestrazzi Giuseppe rep.3921 del 02.11.2005.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°30463 e reg. gen. n°52071 del 28.07.2006 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Bonaccorso Giuseppe rep.72 del 24.07.2006. Negozio in Mineo censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.18, ex sub. 4.

**-Nota di Trascrizione a favore**, reg. part. n°32951 e reg. gen. n°55950 del 11.08.2006 per atto di compravendita ai rogiti del notaio Ferrara Filippo rep.43038 del 07.08.2006. Appartamento in Mineo censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°15791 e reg. gen. n°55951 del 11.08.2006 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale notaio Ferrara Filippo rep n°43039 del 07.08.2006.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°2415 e reg. gen. n°8649 del 16.02.2009 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Modena rep. 401 del 04.11.2008.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°11862 e reg. gen. n°46021 del 04.08.2009 per ipoteca legale pubblico ufficiale SE.R.I.T. Sicilia s.p.a. agente della riscossione rep. 188109 del 30.07.2009.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°4742 e reg. gen. n°32087 del 13.06.2011 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Brescia rep. 4540 del 24.05.2011.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°40319 e reg. gen. n°49986 del 22.10.2012 dell'atto di pignoramento rep. 438 del 31.07.2012 presso il Tribunale di Caltagirone Ufficiale Giudiziario della sezione staccata di Grammichele. Immobili trascritti: Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212; Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7; Abitazione in Mineo censita in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4; Lastrico solare di copertura censita in Mineo in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.8; Fabbricati in Mineo censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4; terreni al foglio 66 part.170-172-173; Terreno sito in Mineo censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38; Terreno sito in Mineo censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280. (nota completa allegata)

#### **FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Dopo aver espletato i necessari accertamenti sui luoghi e presso gli uffici competenti e precisando che per gli immobili in cui non si ha la piena proprietà non è possibile

effettuare una divisione del bene in modo razionale in modo da poter ricavare più lotti pertanto di seguito si elencano i lotti di vendita.

**Lotto n°1** Abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212; (proprietà per ½ debitore esecutato n°1)

**Lotto n°2** Appartamento sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°10 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7; (intera proprietà debitore esecutato n°2)

**Lotto n°3** Appartamento sito in Mineo alla Via Roccovè n°22 censiti in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4; e lastrico solare di copertura censita al sub.8. (proprietà per 1/3 debitore esecutato n°2).

**Lotto n°4** Fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4 ed al catasto terreni al foglio 66 part.170-172-173; (intera proprietà debitore esecutato n°2)

**Lotto n°5** Terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38; (intera proprietà debitore esecutato n°2)

**Lotto n°6** Terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280. (intera proprietà debitore esecutato n°2)

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Nei sopralluoghi si è rilevato quanto necessario per redigere gli elaborati grafici planimetrici, documentando il tutto anche con rilievo fotografico interno ed esterno.

Di seguito si riporta una breve descrizione di ogni lotto.

**Lotto n°1**-Abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 s'insedia nella zona perimetrale denominata "A" del vigente P.R.G. del centro storico abitato esistente di antica formazione del vigente P.R.G è sito in un isolato vicino la Chiesa Santa Maria Maggiore ed è ubicato vicino ad alcuni uffici pubblici comunali. L'abitazione si estende

su tre piani fuori terra con tipologia costruttiva tipica dei centri storici ovvero realizzati in aderenza con i fabbricati limitrofi, quindi risulta confinante con proprietà di terzi sui tre lati e da un lato prospiciente la via pubblica. La copertura è in parte a tetto ed in parte a terrazza piana calpestabile. Il fabbricato è realizzato in struttura portante in muratura con le pareti esterne rifinite da intonaco color bianco, all'interno le tramezzature sono in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione è in mattoni di ceramica. I servizi igienici e la cucina si presentano con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio elettroverniciato dotati di avvolgibili in plastica. Gli impianti tecnologici quale quello idrico, elettrico e di scarico sono tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici nella rete pubblica. Complessivamente gli immobili si trovano in buono stato di conservazione considerando che l'immobile è stato ristrutturato nel 1990. (vedasi elaborati grafici n° 1 e rilievo fotografico). L'unità immobiliare in oggetto risulta abitata dall' debitore esecutato n°1 con il coniuge e la sua famiglia.

**Lotto n°2-**Abitazione sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°22, s'insedia nella zona perimetrale denominata "B" del vigente P.R.G. definita area di agglomerato urbano esistente di recente formazione, ovvero in una zona satura di costruzioni di recente edificazione, è ubicato in una zona perimetrale della città ai margini del centro storico. E' vicino la centrale piazza Buglio con la presenza di servizi pubblici ed attività commerciali. L'unità immobiliare è ubicata in un condominio costituito da un edificio avente struttura portante in c.a. e copertura a lastrico solare, si presenta con sette piani fuori terra, dove i piani terra sono destinati ad attività commerciale mentre i restanti

piani in elevazione sono destinati ad abitazione di tipo civile per complessivi 12 appartamenti. L'ingresso agli appartamenti è dal civico 22 a cui si accede nell'androne comune che per mezzo di una scala e dell'ascensore permette di raggiungere l'unità immobiliare in oggetto posta a piano primo. L'abitazione confina da due lati con proprietà di terzi da un lato parzialmente con la scala condominiale ed in parte con proprietà di terzi e dal quarto con la strada pubblica. Si presenta con le tramezzature tutte in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione è in mattoni a scaglie di marmo. I servizi igienici e la cucina si presentano con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica, e non presentano recenti interventi di rinnovamento. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre quelli esterni sono alluminio dotati di avvolgibili in plastica. Gli impianti tecnologici quale quello idrico, elettrico, di riscaldamento e di scarico sono tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici nella rete pubblica. Complessivamente l'immobile costruito nel 1966, si trovano in buono stato di conservazione anche se necessita di interventi di rinnovamento nei servizi igienici. (vedasi elaborato grafico n°2 e rilievo fotografico). L'unità immobiliare in oggetto risulta disabitata.

**Lotto n°3-**Abitazione sito in Mineo alla Via Roccovè n°22, s'insedia nella zona perimetrale denominata "B" del vigente P.R.G. definita area di agglomerato urbano esistente di recente formazione, ovvero in una zona satura di costruzioni di recenti edificazione, è ubicato in una zona perimetrale della città ai margini del centro storico. E' ubicato in una zona perimetrale urbana con la presenza di alcune attività artigianali. L'unità immobiliare è ubicata in un condominio costituito da un edificio avente struttura portante in c.a. e copertura a lastrico solare, si presenta con quattro piani fuori

terra, in cui i piani terra sono destinati a garage mentre i restanti piani in elevazione sono destinati ad abitazione di tipo civile per complessivi 6 appartamenti. L'ingresso agli appartamenti è dal civico 16 a cui si accede nell'androne comune che per mezzo di una scala e dell'ascensore permette di raggiungere l'unità immobiliare in oggetto posta a secondo piano. L'abitazione confina da tre lati con proprietà di terzi da un lato dal quarto con la strada pubblica, presenta con le tramezzature tutte in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione è in mattoni di ceramica. I servizi igienici e la cucina si presentano con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica, e non presentano recenti interventi di rinnovamento. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre quelli esterni sono alluminio dotati di avvolgibili in plastica. Gli impianti tecnologici quale quello idrico, elettrico, di riscaldamento e di scarico sono tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici nella rete pubblica. Complessivamente l'immobile realizzato tra la fine degli anni 80 si trovano in buono stato di conservazione. (vedasi elaborato grafico n°2 e rilievo fotografico). L'unità immobiliare in oggetto risulta disabitata e/o usata in certi periodi dall'debitore esecutato n°2.

**Lotto n°4** I fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi sono ubicati in zona agricola denominata "E1" nel vigente P.R.G., il lotto di terreno si raggiunge percorrendo Km. 2,550 dal bivio di Mineo sulla la s.s. 385 Caltagirone-Catania in direzione Catania. Il lotto è morfologicamente pianeggiante è di forma rettangolare con un due lati di circa 16,00 di cui uno prospiciente la strada pubblica e l'altro con proprietà di terzi, mentre gli altri due lati di circa 280.00 m., risultano uno

confinante con proprietà di terzi e l'altro con la stradella interpoderale di accesso ai fondi di cui alle p.lle 139-137. (vedasi foglio di mappa ed allegato n°5).

E' doveroso precisare che dal sopralluogo effettuato si è accertato che la stradella segnata in mappa di cui alla p.lla 140, sui luoghi risulta, nel tratto iniziale tra le p.lle 170 e 38, ubicata sulla p.lla 170 a confine con la p.lla 134 per poi riprendere il suo percorso segnato in mappa appena raggiunge la p.lla 139. Questo ha generato la situazione per cui una parte dei fabbricati realizzati abusivamente e per cui è poi stata richiesta la sanatorie risultano presumibilmente ricadenti sulla particella 140 che in mappa segna il tracciato della strada e per cui l'U.T.C. ha rilasciato il diniego alla sanatoria perché in comproprietà con altra ditta. (vedasi foglio di mappa ed elaborato grafico n°4). Tutto il terreno è impiantato ad agrumeto con un'età stimata di circa trent'anni, all'atto del sopralluogo si presentava con un buon carico di frutta, dovuto comunque ad un'attenta e costante manutenzione anche per la presenza di impianto di irrigazione e riserva idrica. Nella parte più distante dalla via pubblica si insediano i fabbricati che per facilità di esposizione d individuazione sono stati denominati A-B-C-D-E-F (vedasi elaborato grafico n°4). Il fabbricato denominato "A" ha le caratteristiche di abitazione di tipo economico si estende tutto a piano terra risulta realizzato con struttura portante in muratura presenta con solaio in c.a. e la copertura ad una falda inclinata. All'interno l'abitazione si presenta con le tramezzature tutte in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione è in mattoni di ceramica. I servizi igienici e la cucina si presentano con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. Gli infissi interni sono tutti in legno tamburato mentre quelli esterni sono con battenti in ferro dotati all'esterno di grate antintrusione anch'esse in ferro. Gli impianti tecnologici presenti sono quello idrico, elettrico, e di scarico sono

tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici in una fossa biologica posta a distanza dal fabbricato. Complessivamente l'immobile per la destinazione che deve svolgere si trova in buono stato di conservazione. (vedasi rilievo fotografico). Il fabbricato denominato "B" è destinato a magazzino risulta realizzato con struttura portante in muratura con il solaio di copertura del tipo a lastrico solare. All'esterno risulta ultimato con intonaco civile di tipo tradizionale mentre all'interno si presenta con le pareti intonacate al rustico e la pavimentazione in battuto di calcestruzzo. I fabbricati denominati "C" "D" "E" sono destinate a box per cavalli sono realizzati con struttura portante di blocchi di tufo calcareo legati con calce cementizia con coperture in legno ultimate con lastre di eternit, gli infissi sono in ferro. (vedasi rilievo fotografico) Le unità immobiliari in oggetto risultano in uso all' debitore esecutato n°2.

**Lotto n°5** Il terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi è ubicato in zona agricola denominata "E1" nel vigente P.R.G., si raggiunge percorrendo Km. 2,570 dal bivio di Mineo sulla la s.s. 385 Caltagirone-Catania in direzione Catania. Il lotto è morfologicamente pianeggiante è di forma rettangolare con un due lati di circa 28,00m. di cui quello a nord prospiciente la strada pubblica da cui si accede e l'altro a sud con la strada denominata c.da Maddalena, gli altri due lati per una lunghezza di circa 580,00m. risultano uno confinante con la stradella di cui alla p.lla 140 e l'altra con proprietà di terzi. (vedasi foglio di mappa allegato n°5). Per come descritto nel precedente lotto la stradella segnata in mappa di cui alla p.lla 140, sui luoghi risulta, nel tratto iniziale tra le p.lle 170 e 38, ubicata sulla p.lla 170 a confine con la p.lla 134 per poi riprendere il suo percorso segnato in mappa appena raggiunge la p.lla 139, pertanto

il lotto di cui alla p.lla 38 risulta sui luoghi unito al limitrofo lotto 4. Tutto il terreno è impiantato ad agrumeto con un'età stimata di circa trent'anni, all'atto del sopralluogo si presentava con un buon carico di frutta, dovuto comunque ad un'attenta e costante manutenzione anche per la presenza di impianto di irrigazione e riserva idrica.

**Lotto n°6** Terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano è ubicato in zona agricola denominata "E2" nel vigente P.R.G., si raggiunge percorrendo la strada per come indicato nell'elaborato grafico n° 6. Il lotto è morfologicamente in pendenza e di forma irregolare confina da tutti i lati con proprietà di terzi ed è raggiungibile da una stradella interpodereale per come indicato nell'elaborato grafico n°6 Il terreno risulta prevalentemente incolto con una ventina di piante di albero d'ulivo.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Infine bisogna far presente che nessuno dei fabbricati oggetto del presente procedimento esecutivo, presenta il certificato energetico che individui l'indice di prestazione energetica.

### **CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

#### **Fabbricati**

Per la valutazione dei fabbricati, si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione catastale dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania. Al fine di una più veritiera ricerca della valutazione, si è eseguita una media di due diversi tipi di stima e precisamente, la stima analitica e la stima sintetica per indagine di mercato, adottando nei calcoli di stima la superficie lorda delle unità immobiliari.

*Criteria di Stima analitica.*

Per quanto prima esposto, viste le condizioni delle unità immobiliari, delle finiture, della posizione, della vivibilità o utilizzazione complessiva, si sono scelti i probabili valori locativi per come disposto dalla L 392/78 e per come riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale, tenendo conto dei rapporti di pertinenze in genere e precisamente, per le superfici non residenziali quali accessori indiretti (garage, cantine, loc. di sgombero ecc) il 50%, per accessori diretti (terrazze, balconi, ed aree di pertinenza) il 25% e per le pertinenze esclusive (corte, giardino, orto ecc.) il 10% del valore locativo.

#### *Criteria di Stima sintetica o per valore di mercato*

Dalle indagini eseguite sulla base delle quotazioni e contrattazioni di mercato, avvenute di recente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, alle caratteristiche del fabbricato e in base ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale, si sono accertati i valori di mercato relativi ai beni oggetto di stima.

#### *Media dei due valori di stima*

Confrontando i due valori ottenuti dalla stima analitica e dalla stima sintetica, che sostanzialmente si ritengono validi per le due metodologie scelte, ed operando la media si ottiene il più probabile valore dell'immobile; precisando altresì che i valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare sono indicativi.

### **Terreni**

#### *Criteria di Stima sintetica o per valore di mercato*

Dalle indagini eseguite sulla base delle quotazioni e contrattazioni di mercato, avvenute di recente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, si sono accertati i valori di mercato relativi ai beni oggetto di stima.

### *Valore Agricolo medio*

Per la valutazione dei terreni ci si è basati sui valori esposti dalla Commissione provinciale espropri di Catania, pubblicato sulla GURS nr. 61 del 31.12.2009 in cui l'indennità è determinata in base al criterio del valore agricolo medio, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona fondo.

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI.**

**Lotto n°1** Abitazione sito in Mineo alla Via Sezione Ultra n°9 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.1212; (proprietà per ½ debitore esecutato n°1)

Per la stima analitica si è convenuto un valore medio locativo pari a € 1,5 € al mq (valore per abitazioni di tipo economico), con spese di gestione pari al 30% e saggio di capitalizzazione pari al 2,50%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze vengono considerate al 25% della superficie.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 380,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo economico), e per le pertinenze il 50% della superficie reale.

### *Sima Analitica*

-Superficie lorda abitazione: mq.58,00; Superficie utile non residenziale: mq.7,00

Riducendo la superficie non residenziale si ha:  $\text{mq.}7,00 \times 0,25 = \text{mq.}1,75$

Sommando  $\text{mq.}58,00 + \text{mq.}1,75 = \text{mq.}59,75$

*Calcolando si ha:*  $\text{mq.}59,75 \times €1,50 = €89,63$  Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 30 % del reddito lordo si ha:

€.89.63 - €.26,89 = €.62,74 Reddito netto mensile;

€.62,74 X 12= €. 752,85 Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 2,5%, applicabile per caratteristiche riscontrate si ha:

€. 752,85 X100/2,5= €.30.114,00.

Stima sintetica o di mercato:

-Superficie lorda abitazione: mq.58,00; -Superficie utile non residenziale: mq.7,00.

Riducendo la superficie non residenziale si ha: mq.7,00x0,50=mq.3,50.

Sommando mq.58,00+mq.3,50=mq.61,50

Calcolando si ha: mq. 61,50 X €.380,00 = €.23.370,00.

Valore stimato (€.30.114,00 + €.23.370,00)/2= €.26.742,00.

Valore di proprietà del debitore esecutato n°1: €.26.409,50/2=**€.13.371,00.**

**Lotto n°2** Appartamento sito in Mineo alla Via delle Rimembranze n°10 censito in catasto fabbricati al foglio 100 part.2464 sub.7; (intera proprietà debitore esecutato n°2)

Per la stima analitica si è convenuto un valore medio locativo pari a € 2,60 € al mq (valore per abitazioni di tipo economico), con spese di gestione pari al 30% e saggio di capitalizzazione pari al 2,50%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze vengono considerate al 25% della superficie.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 800,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo civile), e per le pertinenze il 50% della superficie reale.

Sima Analitica

-Superficie lorda abitazione: mq.130,50; Superficie utile non residenziale: mq.17,45

Riducendo la superficie non residenziale si ha: mq.17,45x0,25=mq.4,36

Sommando mq.130,50+mq.4,36=mq.134,86.

*Calcolando si ha:* mq. 134,86 X €2,60 = €350,64 Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 30 % del reddito lordo si ha:

€350,64 - €105,19 = €245,50 Reddito netto mensile;

€245,50 X 12 = €2.945,410 Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 2,5%, applicabile per caratteristiche riscontrate si ha:

€2.945,40 X 100/2,5 = €117.815,88.

*Stima sintetica o di mercato:*

-Superficie lorda abitazione: mq.130,50; -Superficie utile non residenziale: mq.17,45.

Riducendo la superficie non residenziale si ha: mq.17,45x0,50=mq.8,725.

Sommando mq.130,50+mq.8,725=mq.139,23.

Calcolando si ha: mq. 139,225 X €800,00 = €111.380,00.

Valore di proprietà dell' debitore esecutato n°2 (€117.815,88 + €111.380,00)/2=

**€.114.597,94.**

**Lotto n°3** Appartamento sito in Mineo alla Via Roccovè n°22 censiti in catasto fabbricati al foglio 99 part.228 sub.4; e lastrico solare di copertura censita al sub.8. (proprietà per 1/3 del debitore esecutato n°2). Si precisa che nella stima non si è tenuto conto del sub. 8 in quanto destinato a lastrico di copertura in comune con gli altri sub. 2-6.

Per la stima analitica si è convenuto un valore medio locativo pari a € 2,50 € al mq (valore per abitazioni di tipo economico), con spese di gestione pari al 30% e saggio di capitalizzazione pari al 2,50%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze vengono considerate al 25% della superficie.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 770,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo civile), e per le pertinenze il 50% della superficie reale.

*Sima Analitica*

-Superficie lorda abitazione: mq.91,50; Superficie utile non residenziale: mq.20,55.

Riducendo la superficie non residenziale si ha:  $\text{mq.}20,55 \times 0,25 = \text{mq.}5,1375$ .

Sommando  $\text{mq.}91,50 + \text{mq.}5,1375 = \text{mq.}96,6375$ .

*Calcolando si ha:*  $\text{mq.}96,6375 \times \text{€}2,50 = \text{€}241,59$  Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 30 % del reddito lordo si ha:

$\text{€}241,59 - \text{€}72,48 = \text{€}169,12$  Reddito netto mensile;

$\text{€}169,12 \times 12 = \text{€}2.029,39$  Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 2,5%, applicabile per caratteristiche riscontrate si ha:

$\text{€}2.029,39 \times 100/2,5 = \text{€}81.175,50$ .

*Stima sintetica o di mercato:*

-Superficie lorda abitazione: mq.91,50; -Superficie utile non residenziale: mq.20,55.

Riducendo la superficie non residenziale si ha:  $\text{mq.}20,55 \times 0,50 = \text{mq.}10,275$ .

Sommando  $\text{mq.}91,50 + \text{mq.}10,275 = \text{mq.}101,775$ .

Calcolando si ha:  $\text{mq.}101,775 \times \text{€}770,00 = \text{€}78.366,75$ .

Valore di proprietà del debitore esecutato n°2:

$(\text{€}81.175,50 + \text{€}78.366,75)/2 = \text{€}79.771,13$ .

**Lotto n°4** Fabbricati con annesso terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censiti in catasto fabbricati al foglio 66 p.lla 171 sub.1-2-3-4 ed al catasto terreni al foglio 66 part.170-172-173; (intera proprietà debitore esecutato n°2)  
Stima del fabbricato identificato con la lettera "A" nell'allegato grafico n°4.

Per la stima analitica del fabbricato identificato con la lettera, si è convenuto un valore medio locativo pari a € 1,20 € al mq (valore per abitazioni di tipo economico), con spese di gestione pari al 35% e saggio di capitalizzazione pari al 2,50%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze vengono considerate al 25% della superficie.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 320,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo economica), e per le pertinenze il 50% della superficie reale.

#### Sima Analitica

-Superficie lorda abitazione: mq.94,70; Superficie utile non residenziale: mq.41,00.

Riducendo la superficie non residenziale si ha:  $\text{mq.}41,00 \times 0,25 = \text{mq.}10,25$ .

Sommando  $\text{mq.}94,70 + \text{mq.}10,25 = \text{mq.}104,95$ .

Calcolando si ha:  $\text{mq.}104,95 \times €1,20 = €125,94$  Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 35 % del reddito lordo si ha:

$€125,94 - €44,08 = €81,86$  Reddito netto mensile;

$€81,86 \times 12 = €982,33$  Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 2,5%, applicabile per caratteristiche riscontrate si ha:

$€982,33 \times 100 / 2,5 = €39.293,28$ .

#### Stima sintetica o di mercato:

-Superficie lorda abitazione: mq.94,70; -Superficie utile non residenziale: mq.41,00.

Riducendo la superficie non residenziale si ha:  $\text{mq.}41,00 \times 0,50 = \text{mq.}20,50$ .

Sommando  $\text{mq.}94,70 + \text{mq.}20,50 = \text{mq.}115,20$ .

Calcolando si ha:  $\text{mq.}115,20 \times €320,00 = €36.864,00$ .

Valore del fabbricato "A"  $(€39.293,28 + €36.864,00) / 2 = \underline{€38.078,64}$ .

Stima del fabbricato identificato con la lettera "B" nell'allegato grafico n°4.

Per la stima analitica del fabbricato identificato con la lettera, si è convenuto un valore medio locativo pari a € 1,10 € al mq (valore per magazzini), con spese di gestione pari al 30% e saggio di capitalizzazione pari al 2,50%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 240,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo economica).

#### Sima Analitica

-Superficie lorda magazzino: mq.71,40;

Calcolando si ha: mq. 71,40X €1,10= €78,54 Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 30% del reddito lordo si ha:

€78,54 - €23,56 = €54,98 Reddito netto mensile;

€54,98 X 12= €659,74 Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 2,5%, applicabile per caratteristiche riscontrate si ha:

€. 659,74X100/2,5= €26.389,44.

#### Stima sintetica o di mercato:

-Superficie lorda magazzino: mq.71,40.

Calcolando si ha: mq.71,40 X €240,00 = €17.136,00.

Valore del fabbricato "B" (€26.389,44+ €17.136,00)/2= €21.762,72.

Stima dei fabbricati identificati con la lettera "C-D-E" nell'allegato grafico n°4.

Per la stima dei beni immobili in oggetto si è preferito adottare il solo metodo per stima sintetica o di mercato per determinare il valore più prossimo a quello reale.

Da compravendite avvenute di recente per beni simili si è accertato un valore di mercato pari a €160,00 al mq.

-Superficie lorda delle stalle: mq.68,30.

Calcolando si ha: mq.68,30 X €.160,00 = €.10.928,00.

Valore dei fabbricati denominati “C-D-E”: €.10.928,00

La stima del valore del terreno individuato dalla particella 170 del foglio 66 del Comune di Mineo adibito ad agrumeto e che si estende per 0 Ha 47 are e 16 ca (4.716,00 mq.), verrà calcolata come media della Valutazione Commissione Espropri ed il valore di mercato per beni simili individuato ad €.4,00 al mq..

*Valutazione Commissione Espropri:*

Avendo individuato il valore agricolo medio (V.A.M.) pari a € 30.470,96 / ha, valore individuato della Commissione provinciale per gli espropri di Catania per un terreno adibito ad agrumeto per il territorio di Mineo ricadente nella zona denominata “Colline nord occidentali degli Iblei” e pubblicato sulla GURS nr. 61 del 31.12.2009, il valore di stima si ha calcolando € 30.470,96 /Ha \* 0,4716 Ha = € 14.370,10.

*Per stima di mercato:*

Mq. 4.716,00 X €.4,00=€.18.864,00

Valore del terreno (€.14.370,10+ €.18.864,00)/2= €.16.617,05.

Sommando tutti i valori di proprietà del debitore esecutato n°2 si ha:

€.38.078,64+€.21.762,72+€.10.928,00+€.16.617,05=€.87.386,41

**Lotto n°5** Terreno sito in Mineo alla c.da Pagliarazzi (s.s. 385 Caltagirone Catania) censito in catasto terreni al foglio 66 p.lla 38; (intera proprietà del debitore esecutato n°2). La stima del valore del terreno individuato dalla particella 38 del foglio 66 del Comune di Mineo adibito ad agrumeto e che si estende per 0 Ha 47 are e 16 ca (4.716,00 mq.), verrà calcolata come media della Valutazione Commissione Espropri ed il valore di mercato per beni simili individuato ad €.4,00 al mq..

*Valutazione Commissione Espropri:*

Avendo individuato il valore agricolo medio (V.A.M.) pari a € 30.470,96 / ha, valore individuato della Commissione provinciale per gli espropri di Catania per un terreno adibito ad agrumeto per il territorio di Mineo ricadente nella zona denominata “Colline nord occidentali degli Iblei” e pubblicato sulla GURS nr. 61 del 31.12.2009, il valore di stima si ha calcolando  $\text{€ } 30.470,96 / \text{Ha} * 1,6230 \text{ Ha} = \text{€ } 30.470,96$ .

*Per stima di mercato:*

$\text{Mq. } 1.6230,00 \times \text{€ } 4,00 = \text{€ } 64.920,00$

Valore di proprietà del debitore esecutato n°2:

$(\text{€ } 30.470,96 + \text{€ } 64.920,00) / 2 = \text{€ } 57.187,18$ .

**Lotto n°6** Terreno sito in Mineo alla c.da Brancagliano censito in catasto terreni al foglio 97 p.lla 278-279-280. (intera proprietà debitore esecutato n°2)

La stima del valore del terreno individuato dalle particelle 278-279-280 del foglio 97 del Comune di Mineo sono per come riportato in visura le p.lle 278-279 destinate a seminativo erborato per complessivi 0 Ha 51 are e 97 ca (5.197 mq.), verrà calcolata come media della Valutazione Commissione Espropri ed il valore di mercato per beni simili individuato ad € 1,50 al mq, mentre la p.la 280 destinata a incolto produttivo di 0 Ha 04 are e 67 ca (467,00 mq.),

*Valutazione Commissione Espropri:*

Avendo individuato il valore agricolo medio (V.A.M.) pari a € 4.374,39 / Ha, valore individuato della Commissione provinciale per gli espropri di Catania per un terreno adibito ad agrumeto per il territorio di Mineo ricadente nella zona denominata “Colline nord occidentali degli Iblei” e pubblicato sulla GURS nr. 61 del 31.12.2009, il valore di stima si ha calcolando:

€ 4.374,39 /Ha \* 0,5197 Ha = € 2.273,37; € 1.497,73 /Ha \* 0,0467 Ha = € 69,94.

Sommando si ha: € 2.273,37+ € 69,94= € 2.343,31

*Per stima di mercato:*

Mq.5.197,00 X € 1,50=€ 7.795,50; Mq.467,00 X € 0,50=€ 233,50

Sommando si ha: € 7.795,50+ € 233,50= € 8.029,00.

Valore di proprietà del debitore esecutato n°2: (€ 2.343,31+ € 8.029,00)/2= **€ 6.357,81.**

#### **TOTALE DEL VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI DEGLI ESECUTATI:**

Lotto n°1: € 13.371,00

Lotto n°2: € 114.597,94

Lotto n°3: € 26.590,38

Lotto n°4: € 87.386,41

Lotto n°5: € 57.187,18

Lotto n°6: € 6.357,18.

Valore stimato complessivo di proprietà dei debitori esecutati = € 305.490,73.

#### **COSTI PER LE VARIAZIONI CATASTALI**

Considerato che negli atti di trasferimento bisogna allegare la planimetria catastale aggiornata, si renderebbe necessario la presentazione di una planimetria per il lotto n°1 e di cinque planimetrie per il lotto n°4 con la presentazione di una variazione catastale con procedura "docfa" al Catasto utilizzando le planimetrie già redatte dallo scrivente ed allegate alla presente. Pertanto sempre in relazione al quesito del mandato, la scrivente identifica i costi per l'adeguamento catastale di cui ai punti precedenti pari ad € 300,00 oltre iva e cpg ed € 50,00 di spese per l'adeguamento di ogni unità immobiliare. Pertanto complessivamente ammonterebbe ad € 1.800,00 di compenso oltre iva e c.p.g. ed € 300,00 per le spese di presentazione.

## **FORMALITA' DA CANCELLARE:**

Di seguito si elencano le formalità pregiudizievoli a carico degli debitori esegutati:

*A carico del debitore esegutato n°1*

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°6054 e reg. gen. n°33644 del 12.10.1990 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Modena rep. 11681 del 22.05.2008.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°4742 e reg. gen. n°32087 del 13.06.2011 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Brescia rep. 4540 del 24.05.2011.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°40319 e reg. gen. n°49986 del 22.10.2012 dell'atto di pignoramento rep. 438 del 31.07.2012 presso il Tribunale di Caltagirone

*A carico del debitore esegutato n°2*

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°2415 e reg. gen. n°8649 del 16.02.2009 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Modena rep. 401 del 04.11.2008.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°11862 e reg. gen. n°46021 del 04.08.2009 per ipoteca legale pubblico ufficiale SE.R.I.T. Sicilia s.p.a. agente della riscossione rep. 188109 del 30.07.2009.

**-Nota di Iscrizione contro**, reg. part. n°4742 e reg. gen. n°32087 del 13.06.2011 per decreto ingiuntivo presso il Tribunale di Brescia rep. 4540 del 24.05.2011.

**-Nota di Trascrizione contro**, reg. part. n°40319 e reg. gen. n°49986 del 22.10.2012 dell'atto di pignoramento rep. 438 del 31.07.2012 presso il Tribunale di Caltagirone

Tanto dovevo all'incarico affidatomi.

Caltagirone Aprile 2014

Il tecnico  
(Geom. Alparone Carmelo)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Geom. Alparone Carmelo", is written over the bottom portion of the professional seal.