

geom. tommaso platania

Ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Caltagirone
Esecuzione n° 107/89 promossa dal
BANCO DI SICILIA S.p.A. , rapp.to e difeso dallo
avv. Francesco Alba , [REDACTED]
[REDACTED]



./.

Il sottoscritto Geom. Tommaso Platania , con studio
in Caltagirone , Viale Mario Milazzo 115 , è stato
nominato C.T.U. nella esecuzione indicata in ogget
to . Alla udienza dell'11-06-93 , ha prestato il
giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico di
individuare, descrivere e valutare i beni pignorati
e di riferire anche sulla regolarità delle costru
zioni fabbricate e sulla loro conformità agli stru
menti urbanistici .

Accettato l'incarico, studiati i documenti della
esecuzione, assunte informazioni presso i competen
ti uffici ed eseguiti gli accertamenti ed i rilievi
sui luoghi , può riferire con la seguente relazione

RELAZIONE

PREMESSA.

Dalla nota di trascrizione del pignoramento immobi
liare del 20-10-89 , trascritto il 25-10-89 al n°
38026/29790 , si rileva che sono stati pignorati i
beni appartenenti ai coniugi [REDACTED]



geom. tommaso platanina

[REDACTED]

[REDACTED] o precisamente :

① Fabbricato in Mazzarrone a due elevazioni fuori terra , costituito da un appartamento di un vano ed accessori al piano terra avente ingresso da Via T. Campanella n° 13 , da un ampio vano a piano terra avente ingresso dalla Via P. Umberto n° 140 ed un appartamento di cinque vani e accessori al primo piano avente ingresso dalla via T. Campanella n°13 .
Inscritto al N.C.E.U. di Mazzarrone , alla partita 142711 , foglio 309 , particelle 1678/3 - 1678/4 - 1678/5 .

E' compresa l'area su cui sorge il fabbricato , estesa mq 250 , catastata al foglio 309 part. 1678.

② Terreno in territorio di Mazzarrone , contrada Poggio di Mezzo , esteso are 11.74 , in catasto al foglio di mappa 309 , particelle 526/b , definitiva 1550 e part. 528/c , definitiva 1551 .

Confina con [REDACTED]

[REDACTED]

Pervenuto per atto di donazione 8-5-71 e atto di rettifica del 16-10-81 da potere di [REDACTED] e successione di C [REDACTED] .

PROVENIENZA E POSIZIONE CATASTALE DEI BENI

Si premette che entrambi i beni sottoposti a pigno



geom. tommaso platanina

ramento, si appartengono al solo T. [redacted]
in quanto entrambi provenienti per donazione dal
proprio genitore .

1) Con dichiarazione resa in data 19 nov. 85 , T. [redacted]
G. [redacted] , accatastò il suo immobile , che venne
caricato alla pagina 14271 del NCEU di Mazzarone-
-Caltagirone , con il mappale 1678 del foglio 309 e
precisamente il mappale 1678/3 Via T. Campanella 13
piano terra , il mappale 1678/4 Via P. Umberto 140
piano terra e il mappale 1678/5 Via T. Campanella
13 , 1° piano . Ancora non classati e tariffati .
L'accatastamento è avvenuto a seguito di Tipo Mappa
le n° 2714 del 19-nov-1985 , a cura del Geom. Bono
che dichiarava la non corrispondenza della superfi-
cie reale con quella catastale .

Da una visura fatta presso l'UTE di Catania, in
data 30-7-93 , si è verificata la rispondenza di
tale carico ed intestazione, per come può leggersi
nel foglio di visura che qui si allega .

La particella 1678 (ex 244/a divenuta successiva-
mente 244 , per come mostra lo stralcio catastale)
provviene da un atto di donazione del genitore [redacted]
[redacted] per come si legge nell' atto di rettifica
rogato dal notaio V. Montemagno in data 19-4-86 ,
che richiama l'atto di donazione rogato dallo



geom. Tommaso Platania

stesso notaio , del 6 agosto 1967 .

Si fa rilevare che sebbene la dichiarazione catastale sia stata fatta dallo stesso [redacted] , quale unico proprietario , il catasto ha caricato con una ditta che include entrambi i genitori di [redacted] ([redacted]) , che oggi risultano entrambi deceduti , ma che non avevano alcun diritto sulla casa riedificata .

E' necessario procedere alle necessarie rettifiche catastali .

2) Alla pagina 38282 del NCT di Caltagirone-Mazzarone , risulta la ditta : [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted] , con la seguente

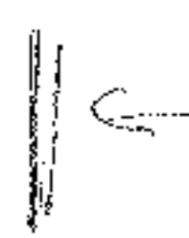
consistenza .

Fog.	part.	qualità	superficie	R.D.	R.A.
309	1550		0.02.93		
	1551	sem. arb.	0.08.81	10.131	2.643
Totale superficie			0.11.74		

nonchè la particella

1549 sdem arch 0.01.84 2.116 552

che non risulta elencata nell'atto di pignoramento, nè nell'atto di provenienza .



geom. tommaso platanica

Da una visura fatta presso l'UTE di Catania, in data 30-7-93, si è verificata la rispondenza di tale carico ed intestazione, per come può leggersi nel foglio di visura che qui si allega.

La superiore intestazione catastale deve essere ancora corretta per l'atto di rettifica rogato dal notaio V. Montemagno, in data 16 Ott 81, per come specificato al punto 5 di detto atto, che richiama gli atti rogati dal Notaio Costa in data 20 sett. 1968 reg. al n° 3969 e dal notaio Montemagno in data 8-7-1971 reg. al n° 466, donate il padre Turzi Salvatore.

POSIZIONE AMMINISTRATIVA DEI BENI

1) Con progetto di demolizione e ricostruzione della casa di civile abitazione, di proprietà del sig. [REDACTED], redatto dall'architetto [REDACTED], il Comune di Mazzarone rila scio concessione edilizia n°807 in data 09-07-86 e successivamente dichiarazione di abitabilità, in data 5-01-91, per come da fotocopia che alla presente si allega in uno al progetto edilizio che raffigura la consistenza immobiliare, per come accertata dallo scrivente e per come più avanti si dirà.

2) Il terreno di cui alle particelle 1550 e 1551



geom. tommaso platanìa

costituiscono allo stato un'area agricola con un fabbricato rurale consistente in un'ampia tettoia, per come piú avanti si dirà.

Questo immobile è stato interessato da un'espropriazione da parte del Comune di Mazzarone, che interessa la particella 1551, per una superficie di mq 585, già in possesso e proprietà del Comune, per avere questi completato ogni pratica espropriativa, con la determinazione delle indennità provvisorie, per come si legge nella comunicazione fatta dal Comune alla ditta interessata in data 22 maggio 1992 la cui fotocopia viene qui allegata.

La espropriazione è servita le la costruzione del "parco comunale", 2° stralcio, giusto provvedimento dello assessorate al turismo n° 391/8 del 21-04-89.

La porzione residua consiste nel fabbricato rurale e nell'area antistante all'ingresso, per complessivi mq 3.176 - 585 mq 589.

L'indennità che è stata determinata in favore del [redacted] è stata di lire 7.177.950, in ragione di lire 12.770 il mq.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

A) FABBRICATO URBANO

Il fabbricato, che costituisce l'abitazione del



geom. tommaso platanina

██████████, è posto in Mazzarone ad angolo tra la via P. Umberto 138-140 (lato ovest) , Via Adda n° 2/a (lato Nord) e Via Tommaso Campanella n° 13 (lato Sud) . Dal lato Est confina con area edificabile di certo Turti Vincenzo . A fronte della Via P. Umberto, vi è un piccolo terrazzino , per come si evince dai disegni .

La particella 1678 (ex 244 ed ex 244/a) che negli atti di provenienza è indicata in mq 250 , rettificata in mq 290 oggi risulta di mq 138,60 per la casa e mq 29,40 per il terrazzino e quindi per complessivi mq 168,00 in quanto la restante superficie è stata assorbita di fatto dalle tre vie pubbliche P. Umberto , Adda e Tommaso Campanella , per cui oggi i confini reali sono i limiti delle tre strade ed il confine con area ad Est di ██████████

Il terrazzino antistante il piano terra su Via P. Umberto , misura ml 0,60 a fronte della Via Adda, ml 3,60 a fronte della via T. Campanella e ml 10,50 a fronte della via P. Umberto, per complessivi mq 22,05. Esso in parte costituisce anche accesso al vano garage del civico 140.

L'edificio ha una larghezza di ml 10,50 ed una lunghezza , sulle vie Adda e T. Campanella, di ml 13,20 , per cui la superficie coperta è di mq



geom. tommaso platania

138,60 .

Si compone :

- di piano terra adibito in parte ad abitazione (oggi affittata) con ingresso dalla Via Adda 2/a ed in parte a garage con ingresso dalla via P. Umberto n° 140 , in uso dei [redacted] ;

- di un primo piano interamente ad abitazione dei coniugi [redacted] con ingresso dal civico 13 di via T. Campanella ;

- di un secondo piano che è costituito da un piccolissimo vano sottotetto e da una piccola terrazza che prospetta sulla via T. Campanella.

Il secondo piano costituisce pertinenza inscindibile del primo piano.

La sezione a piano terra, ad abitazione, ha altresì ingresso comune dal civico 13 di Via T. Campanella. Dalle risultanze della concessione edilizia si evince che il vano garage costituisce " l'area di parcheggio privato " che in superficie è una percentuale fissata dalla legge, in rapporto al volume assentito.

Di fatto il vano garage risulta diviso in due settori , in quanto quello avente ingresso dalla via Adda è stato incorporato alla abitazione terrana, ceduta in locazione .



geom. tommaso platanìa



Per tale modifica è stata chiusa una finestra e l'altra è stata tramutata in porta.

Ai fini della valutazione, si tiene conto del vincolo a parcheggio (si veda il cert. di abitabilità) , per cui nell'esame delle superfici si tiene conto della destinazione d'uso assentita .

Le superfici utili dei vani risultano dal seguente elenco :

piano terra-abitazione

-letto	3,80 x 3,70 = mq	14,06
-bagno	1,60 x 2,60 = mq	4,16
-cucina	3,00 x 2,60 = mq	7,80
-corrid.	6,40 x 1,00 = mq	6,40

Totale

mq 32,42

piano terra - garage-parcheggio

-	12,60 x 6,30 = mq	79,38
-meno	2,20 x 6,30 = mq	11,00

Totale

mq 68,38

piano terra - centrale termica

2,60 x 1,50 = mq 3,90

(più androne e corpo scala)

primo piano - abitazione

-cucina	4,10 x 4,05 = mq	16,61
-soggior.	4,05 x 6,10 = mq	24,71
-lettino	3,70 x 2,20 = mq	8,14



geom. tommaso platanja

-bagno	3,50 x 2,95 = mq	7,38
-letto	3,02 x 3,50 = mq	10,57
-letto	3,95 x 4,85 = mq	19,16
-w.c.	1,40 x 2,80 = mq	3,92
-cucinino	2,05 x 2,80 = mq	5,74
-ingresso	3,60 x 3,40 = mq	12,24
-	2,95 x 1,00 = mq	2,95

Totale mq 111,42

Le pertinenze sono il piccolo vano sottotetto a 2° piano e la piccola terrazza .

(più corpo scala e ballatoi sulle tre vie)

Le rifiniture sono alquanto di qualità , superiori alla " media " , di buon gusto e ottimamente realizzati .

Pavimenti in ceramica a tappeto in tutti i vani della abitazione .

Scala in marmo granito di ottima qualità , con ringhiera in legno massiccio , sino al 2° piano .

Infissi interni in legno noce di buona qualità.

Infissi esterni in legno, con persiane esterne anch'esse in legno .

Controsoffitti in gesso, con sagome e centri luce .

Arredo bagno con servizi di pregio .

W.C. con piatto doccia ;

Al piano terra gli infissi esterni sono in allumi



geom. tommaso platanìa

-piano terra garage-parcheggio			
mq 74,00 a £ 700.000	= £	51.800.000	
-piano terra abitazione			
mq 38,00 a £ 900.000	= £	34.200.000	
-primo piano abitazione			
mq 126,00 a £ 1.200.000	= £	151.200.000	
Totale	£	237.200.000	
aggiunta , a corpo , delle pertinenze quali terrazzino a piano terra, vano a 2° piano sottotetto, terrazza a 2° piano centrale termica ,ballatoi ecc.	£	12.800.000	
Compressivamente	£	250.000.000	

B) TERRENO AGRICOLO

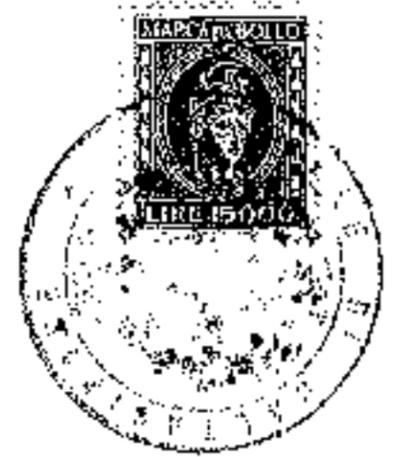
Come si è detto il terreno residuo è costituito dalla part. 1550 per mq 293 e di parte della 1551 di mq 296 , residui dopo l'espropriazione e quindi con una superficie totale di mq 589.

In esso vi è un fabbricato rurale costituito da una tettoia a garage e magazzino agricolo con muri in blocchi di tufo privi di intonaci, pavimento con gettata di cemento e copertura con lastre di eternit su travicelli in legno. Vi è una serranda in lamiera a scorrimento orizzontale.

Misura mediamente ml 12,35 x 4,75 = mq 58,66.
L'altezza alla gronda è di ml 2,70 ed al colmo di



geom. Tommaso Platania



ml 3,50 .Il tetto è in due falde simmetriche .
La zona in cui ricade questo terreno è zona B , con
possibilità edificatoria di mc 5 su mq , con
altezza di ml 11 e con distanza minima tra pareti
finestrato di ml 10,00 .

La zona urbanistica limitrofa è il "verde pubblico"
e vi è in corso la realizzazione della del parco
comunale.

Vi si accede dalla stessa via Adda , al la fine
della quale vi è una servitù di passaggio, per come
descritta nell'atto di provenienza, su terreno di
terzi .

In base ai prezzi di mercato esistenti in zona e
dovendo valutare la tettoia con pertinenza il
terreno circostante, urbanisticamente in zona b ,
si valuta a corpo per lire 30.000.000

Caltagirone Settembre 1993

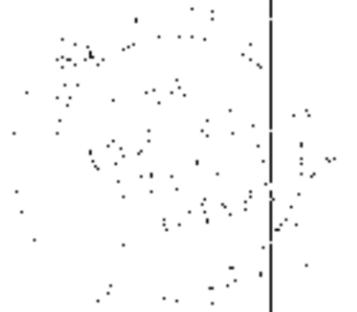
il consulente

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Tommaso Platania".



geom.tommaso platania

=



r:

v.