

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 104/2011**

**MANDATO**

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, nonché 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 o inidonei;*
3. *Accerti la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
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, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
7. *Accerti se il/i bene/i 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;*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

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 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 nel 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 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 costo 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, 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*

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

*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 di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc);*
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, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
18. *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

## RELAZIONE

### A) IL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 05/07/2011, notificato ai debitori esecutati il 06/07/2011, e trascritto il 21/07/2011 ai nn. 39262/27898 sono stati sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

- A-1) **Beni di piena proprietà di entrambi i debitori esecutati, coniugi, in regime di comunione**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G. Es.

1) *Fabbricato sito in Caltagirone, c.da. San Bartolomeo s.n., in catasto al fgl 104,*

- *p.lla 3, sub 2, categ. A2, classe 5, vani 6,0, piano T;*

- *P.lla 3, sub 3, categ. A2, classe 5, vani 5,5, piano 1;*

- *P.lla3, sub 4, categ. C6, classe 4, mq 41, piano T.*

2) *Terreno sito in Caltagirone, c.da San Bartolomeo, in catasto al fgl 104:*

- *p.lla 4, seminativo, classe 4, ha 00.35.80, reddito dom. € 11,09, reddito agrario €3,70;*

- *p.lla 5, seminativo, classe 4, ha 00.05.80, reddito dom. € 1,80, reddito agrario €0,60.*

**A-2) Beni di proprietà per 1/4 di un solo debitore**

1) *Fabbricato sito in Caltagirone, c.da San Regalsemi, in catasto al fgl 104, p.lla 306, sub 1, categ. A3, classe 7, v.c. 5,0, piano T;*

2) *Terreno sito in Caltagirone, c.da Regalsemi, in catasto al fgl 104:*

- *p.lla 305, sem., classe 3, ha. 00.15.40, reddito dom. €6,36, reddito agrario € 1,59;*

- *p.lla 307, sem., classe 3, ha. 00.09.62, reddito dom. € 3,97, reddito agrario € 0,99.*

I fabbricati e i terreni sono riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con l'esatta ed attuale identificazione catastale.

**B) I BENI PIGNORATI**

**B-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

L'immobile di cui al punto 1 del pignoramento è composto da un fabbricato a due elevazioni fuori terra con due appartamenti, da un fabbricato ad una sola elevazione (seminterrato), adibito a garage e locale caldaia, e dal terreno circostante. E' sito in c.da San Bartolomeo, a circa 1,5 km dall'ingresso di Caltagirone ed ha accesso dalla SS 124.

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c esso è così descritto ed individuato: "*Bene A: intera piena proprietà di immobile in Caltagirone, località S. Bartolomeo s.n. composto da fabbricato comprendente due appartamenti e garage e da terreno circostante di are 41.60 (pari a mq 4.160)*"

La descrizione non è perfetta in quanto il fabbricato adibito a garage è distinto da quello comprendente i due appartamenti.

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

## **B-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

L'immobile di cui al punto 2 del pignoramento è composto da parte di un fabbricato ad una sola elevazione e comprende un appartamento ed il terreno circostante. E' sito in c.da Regalsemi e ha accesso dalla SS 124, a circa 2,5 km dall'ingresso di Caltagirone.

Nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c esso è così correttamente descritto ed individuato: "*Bene*

*B: : Metà indivisa della piena proprietà di immobile in Caltagirone località S. Bartolomeo s.n. composto da fabbricato comprendente un appartamento e circostante terreno di complessive are 25.02 (pari a mq 2.502)"*

## **C) LA PROPRIETA' DEI BENI**

I beni pignorati, come risulta dalla documentazione agli atti, alla data di trascrizione del pignoramento (21/07/2011) erano dei seguenti proprietari:

### **C-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

Era di piena proprietà dei debitori esegutati, coniugi in regime di comunione legale, in ragione del 50% ciascuno.

### **C-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

Era di piena proprietà per ½ indiviso di uno solo dei debitori esegutati, il restante 50% era di proprietà di terzi, non interessati dalla procedura.

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

### **VENTENNIO**

Come risulta dalla certificazione notarile agli atti, gli immobili pignorati si trovano nella situazione di seguito descritta.

### **D-1) PROVENIENZA**

#### **D-1-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

E' pervenuto ai debitori esegutati in forza della compravendita a rogito notario Sergio Pafumi in data 18/01/1995 rep. 79064 registrato a Caltagirone in data 01/02/1995 al n. 363 trascritto nei

RR.II. di Catania in data 20/01/1995 ai nn. 2532/1837 da potere di [redacted] per la nuda proprietà, e dei coniugi [redacted], i quali ne erano titolari in forza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Pepe del 26/10/1976 rep. 73305 reg. a Caltagirone in data 09/11/1976 al n. 4924.

#### **D-1-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

L'immobile deriva dal frazionamento dell'originaria particella 114 di are 28,40; è pervenuto ad uno solo dei debitori eseguiti in forza della successione legittima in morte della madre in data 24/05/2002 den. 95 vol.747 eredità accettata con trascrizione accettazione tacita in data 08/09/2006 ai nn. 59334/35167.

Ella ne era proprietaria, per quanto concerne il terreno, in forza dell'atto di compravendita not. Pepe del 03/08/1978 rep. 77395 reg. Caltagirone il 21/08/1978 al n. 326 trascritto nei RR.II. di catania in data 12/08/1078 ai nn. 24723/20982 e, quanto al fabbricato, per realizzazioni e dalla stessa operata successivamente.

#### **D-2) SITUAZIONE CATASTALE**

##### **D-2-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

**FABBRICATI:** Dati censuari del N.C.E.U. di Caltagirone:

N.	Fgl.	Part.	Sub	Via / Piazza	Piano	Cat.	cl.	Cons.	R.C. (€)	Ditta	Proprietà
1	104	3	2	San Bartolomeo	T	A/2	5	Vani 6	433,82	Debitori eseguiti	100%
2	104	3	3	San Bartolomeo	I	A/2	5	Vani 5,5	397,67	Debitori eseguiti	100%
3	104	3	4	San Bartolomeo	T	C/6	4	mq 41	143,99	Debitori eseguiti	100%

**TERRENI:** Dati censuari del N.C.T. di Caltagirone:

N.	Fgl.	Part.	Qualità	Classe	H.	R. Dom. (€)	R. Agrario (€)	Ditta	Proprietà
1	104	4	seminativo	4	00.35.80	11,09	3,70	Debitori eseguiti	100%
2	104	5	seminativo	4	00.05.80	1,80	0,60	Debitori eseguiti	100%

**D-2-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

**FABBRICATI: Dati censuari del N.C.E.U. di Caltagirone:**

N.	Fgl.	Part.	Sub	Via / Piazza	Piano	Cat.	cl.	Cons.	R.C. (€)	Ditta	Proprietà
1	104	306	1	Regalsemi	T	A/3	7	Vani 5	271.14	Debitore esecutato	500/1000

**TERRENI: Dati censuari del N.C.T. di Caltagirone:**

N.	Fgl.	Part.	Qualità	Classe	H.	R. Dom. (€)	R. Agrario (€)	Ditta	Proprietà
1	104	305	seminativo	3	00.15.40	6.36	1.59	Debitore esecutato	500/1000
2	104	307	seminativo	3	00.09.62	3.97	0.99	Debitore esecutato	500/1000

**D-3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

**D-3-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

**Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli anteriori alla trascrizione del pignoramento (21/07/2011):**

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Note
1	Ipoteca volontaria iscritta in data 20/01/1995 al nn. 2531/301 per € 230.000.000 (oggi € 118.785.09) di cui in sorte capitale € 115.000.000 (€ 59.392.54) mutuo fondiario a rogito Notaio Pafumi del 18/01/1995.	Banca Ambrosiano Veneto S.p.A. - Vicenza.	Danti causa dei debitori.	Piena proprietà.	-----
2	Acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Caltagirone trascritta il 10/12/2003 ai nn. 50165/35309 in forza di atto amministrativo n. 8821 del 07/01/1999 (per refuso 2003 nella certificazione notarile)	Comune di Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Solo foglio 104 part. 3 sub 3
3	Ipoteca volontaria iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 9062/3021 per € 172.500.00 (s.c. € 115.000.00) derivante da mutuo a rogito notaio Cammarata Gaetano del 04/02/2005 rep. 95211/24649	Banca Intesa S.p.A. Milano	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Solo foglio 104 part. 3 sub 4, sub 2, sub 1 (come) e terreno Fg 104 part. 4 di mq. 3580 e part. 5 di mq. 580.
4	Ipoteca legale iscritta in data 26/01/2006 ai nn. 5855/2065 per € 6.703.86 (s.c. € 3.351.93) ai sensi art. 77 D.P.R. 602/1973 derivante da atto amministrativo del 13/01/2006 rep. 15927/2005	Montepaschi SERIT Catania	Un solo debitore	Piena proprietà.	-----

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G. Es.

ASTE GIUDIZIARIE.it

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Note
5	Ipoteca legale iscritta in data 05/06/2008 ai nn. 33793/8081 per € 81.200,20 (s.c. € 40.550,10) derivante da atto amministrativo del 04/06/2008 rep. 151292/2007	Montepaschi SERIT Catania	Un solo Debitore	Piena proprietà.	-----
6	Ipoteca legale iscritta in data 02/06/2008 ai nn. 37626/682 per € 81.200,20 (s.c. € 40.550,10) derivante da atto amministrativo del 04/06/2008 rep. 151292/2007	Montepaschi SERIT Catania	Un solo Debitore	Piena proprietà.	-----
7	Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/03/2011 ai nn. 15887/2278 per € 125.000,00 (s.c. € 85.798,30) derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2011 rep. I del Tribunale di Caltagirone	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	-----
8	Pignoramento trascritto in data 21/07/2011 ai nn. 39262/27898 derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Caltagirone in data 06/07/2011 n. 253/2011	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Pignoramento relativo alla presente procedura

**D-3-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Note
1	Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/03/2011 ai nn. 15887/2278 per € 125.000,00 (s.c. € 85.798,30) derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2011 rep. I del Tribunale di Caltagirone	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Un solo debitore esecutati	½ piena proprietà.	-----
2	Pignoramento trascritto in data 21/07/2011 ai nn. 39262/27898 derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Caltagirone in data 06/07/2011 n. 253/2011	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Un solo debitore esecutato	½ piena proprietà.	Pignoramento relativo alla presente procedura

**E) LA REGOLARITA' URBANISTICA**

**E-1) IMMOBILE IN C.DA S. BARTOLOMEO**

I fabbricati sono stati edificati abusivamente nel 1982. Nel 1998 venne rilasciata

Concessione edilizia in sanatoria n. 1 del 09/01/98 relativa ad entrambi i fabbricati pignorati (v.

Allegati).

Successivamente la terrazza al primo piano venne coperta e chiusa lateralmente per realizzarvi un'ampia cucina ed un servizio igienico (v. planimetria 1). Per tale nuova edificazione il 14/07/1998 venne emessa "ordinanza di demolizione delle opere abusivamente realizzate in c.da Regalsemi ... notificata in data 24/07/1998" e successivo "Verbale di consistenza e d'immissione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

in possesso" del 7 gennaio 1999 relativo a :*"Fabbricato posto sul prospetto lato destro dell'immobile preesistente, costituito da un piano tipo mansarda delle dimensioni di m. 9,90\*3,80, eseguito con compagnatura in blocchi di cemento e copertura a due falde con orditura in legno e manto di tegole tipo portoghesi, avente altezza alle gronde di m. 2,20 e 3,00 ed al colmo di m. 4,00; inoltre ballatoio posto sul prospetto lato destro delle dimensioni di 7,60x0,70 m . L'immobile risulta in catasto al fgl 104 part. 3 in adiacenza al subalterno 3. Si precisa che sarà costituita servitù di passaggio dalla stradella privata esistente nel lotto e dalla corte comune all'edificio preesistente nonché dal vano scala comune all'unità immobiliare anch'essa preesistente legittimata con C.E. n. 1/98 in sanatoria ai sensi della L. 47/85 e L.R.S. n. 37/85."* (v. allegati)

Con tale verbale, trascritto il 10/12/2003 ai nn. 50165/35309 detta porzione d' immobile venne acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone

#### **E-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

Nell'atto originario di provenienza del 03/08/1978 alla dante causa dell'esecutato, è indicato il solo terreno.

Nella certificazione notarile agli atti è scritto che il fabbricato venne realizzato dalla dante causa dell'esecutato successivamente a detto atto.

Da ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Caltagirone, come riscontrato nella nota prot. 4750 del 04/02/2014 (v. allegati), non sono state rintracciate concessioni edilizie già rilasciate o istanze di concessione edilizia in sanatoria né a nome del debitore esecutato, né a nome della sua dante causa per cui **il fabbricato è da ritenersi abusivo.**

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

Il compendio pignorato è divisibile in natura in cinque lotti distinti.

##### **F-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

**Lotto 1) Appartamento al piano terra** del fabbricato in c.da San Bartolomeo - fgl. 104, p.la 3, sub 2 con terreno adiacente fgl 104 part. 4, oltre proprietà della corte comune (fgl 104 part.la 3) e della zona d'accesso (fgl 104, part. 5).

**Lotto 2) Appartamento al primo piano** del fabbricato in c.da San Bartolomeo - fgl. 104, p.lla 3, sub 3, oltre comproprietà della corte comune (fgl 104 part.lla 3) e della zona d'accesso (fgl 104, part. 5).

**Lotto 3) Garage a piano terra** in c.da San Bartolomeo - fgl. 104, p.lla 3 sub 4, oltre comproprietà della corte comune (fgl 104 part.lla 3) e della zona d'accesso (fgl 104, part. 5).

**Lotto 4) Terreno** in c.da San Bartolomeo – censito al catasto terreni del comune di Caltagirone al foglio 104, p.lla 4, seminativo, cl 4, ha 00.35.80, oltre comproprietà della corte comune (fgl 104 part.lla 3) e della zona d'accesso (fgl 104, part. 5)..

**I quattro lotti così individuati mantengono in comune fra loro e con i magazzini seminterrati non pignorati, in proprietà indivisa, la corte comune e la zona d'accesso dalla SS 124 (fgl 104 p.lle 3 e 5)**

#### **F-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

**Lotto 5) 50% indiviso di terreno con fabbricato abusivo a piano terra** in c.da Regalsemi costituito dal fabbricato con corte adiacente (fgl. 104, p.lla 306, sub 1) e dal terreno circostante fgl 104 part.lle 305 e 307, oltre comproprietà della stradella d'accesso (fgl 104 part. 306 sub 3). Il lotto mantiene in comune con l'adiacente fabbricato part. 306 sub 2 la comproprietà della stradella d'accesso (fgl 104 part. 306 sub 3)

#### **G) EDIFICI E ZONA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

##### **G-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

L'immobile pignorato è costituito da un fondo sito a circa 1,5 km dall'abitato di Caltagirone (v. FO L1-L2-L3-L4-1) comprendente un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed una seminterrata (v. FO L1-L2 1-2-3-4-5-6-7-8). ed un fabbricato seminterrato (FO L3-1).

Ha accesso dalla SS 124, con la quale confina a sud (v. FO L1-L2-L3-L4 2-3-4). Per il resto confina con terreni di proprietà di terzi.

La zona è parecchio scoscesa e molto panoramica. Dall'immobile in effetti si ha ampia veduta panoramica della vallata della piana di Catania e delle colline che la delimitano (FO L1-L2-L3-L4 4-7).

E' sita all'esterno del centro abitato per cui non vi sono opere di urbanizzazione.

Attualmente ha vocazione agricola e residenziale con presenza di piccoli fabbricati adibiti perlopiù a residenza stagionale.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

Il fabbricato è stato edificato nel 1982 ed ha struttura in cemento armato intelaiata e solai in latero-cemento. Ha copertura inclinata a due falde con l'ultimo piano mansardato ed i prospetti sono rifiniti con intonaco plastico tipo "graffiato".

#### **G-2) IMMOBILE IN C.DA REGALSEMI**

L'immobile pignorato è costituito da un lotto di terreno sito a circa 2,5 km dall'abitato di Caltagirone (FO L5-1) con un fabbricato a una elevazione fuori terra (v. foto L5-2-3-4-5-9-10). Ha accesso dalla SS 124, con la quale confina a sud (FO L5-13-14). Per il resto confina con terreni di proprietà di terzi.

La zona è parecchio scoscesa e molto panoramica. Dall'immobile si ha ampia veduta panoramica della vallata della piana di Catania e delle colline che la delimitano (FO L5-8).

E' sita all'esterno del centro abitato per cui non vi sono opere di urbanizzazione.

Attualmente ha vocazione agricola e residenziale con presenza di piccoli fabbricati adibiti perlopiù a residenza stagionale.

L'accessibilità, relativa alla rete viaria è comoda.

Nell'atto di provenienza, del 1978, il fabbricato non è citato però, per le sue caratteristiche di conformazione, strutturali e di finitura, appare realizzato in epoche diverse, anche antecedenti al 1978.

Ha struttura in muratura. Solai e coperture, in parte piani ed in parte inclinati, sono realizzati con vari materiali e tecniche compresi, in qualche parte della copertura, il cemento-amianto.

I prospetti sono solo parzialmente rifiniti con intonaco di varie epoche e condizioni di conservazione.

## **H) LA DESCRIZIONE DEI LOTTI ED IL LORO VALORE**

### **H-1) IMMOBILE IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

Ne è prevista la suddivisione in 4 lotti.

Per ciascun lotto, al valore dei beni in proprietà esclusiva, è aggiunto il valore della comproprietà indivisa delle parti che restano comuni sia ai 4 lotti pignorati che ai due magazzini seminterrati sottostanti al fabbricato principale, non pignorati (FO magazzini non pignorati 1-2), in quanto necessarie per l'accesso, in proporzione al valore delle proprietà esclusive.

Detta parte comune è costituita dai terreni in catasto fgl 104 part. 5, di mq 580 (zona d'accesso) e fgl 104 part. 3 (corte comune ai fabbricati, esclusa la loro area di sedime) di circa mq 4.461 (v. planimetria)

Il valore delle parti comuni, considerando tutte le loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, anche in considerazione del loro potenziale edificatorio nullo, in quanto già ampiamente utilizzato per i fabbricati esistenti, e dei manufatti esistenti (muretti, pavimentazione, etc), si può stimare in un valore unitario di 5,00 €/mq.

Pertanto il **valore complessivo dei beni in proprietà indivisa** fra i lotti 1-2-3-e 4 e i magazzini interrati non pignorati si può stimare in  $(4.461,00+580,00)*5,00= € 25.205,00$ , arrotondato a **€ 25.000,00 (Venticinquemila euro)**.

Di questo il 4%, pari a € 1.000,00, è attribuito in proprietà indivisa ai magazzini interrati non pignorati. Il resto sarà attribuito ai singoli lotti come specificato nei singoli paragrafi.

### **H-1) PRIMO LOTTO - APPARTAMENTO A PIANO TERRA IN C.DA SAN BARTOLOMEO**

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

### **H-1-1) I dati catastali**

Il lotto 1 è così attualmente censito (v. Planimetrie):

- il fabbricato – di proprietà esclusiva - al catasto urbano del Comune di Caltagirone, foglio 104, part. 3 sub 2, piano terra, cat. A/2, vani 5 – C.da San Bartolomeo s.n.,
- la corte comune – in comproprietà - fgl 104, p.lla 3 del comune di Caltagirone
- la zona d'accesso – in comproprietà - fgl 104, p.lla 5, seminativo, cl 4, ha 00.05.80 del comune di Caltagirone

L'identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento.

### **H-1-2) La descrizione**

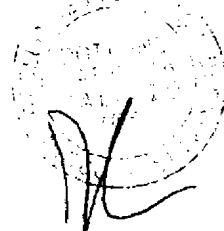
E' un appartamento al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito a Caltagirone in c.da San Bartolomeo s.n. E' in mediocre stato di conservazione, sia esternamente che internamente, con impianti e finiture risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato (1982)

E' composto da ingresso-leaving, tre camere da letto, cucina – soggiorno, bagno, lavanderia e disimpegno, per una superficie calpestabile interna di mq 131,25, oltre ballatoi di mq 4,76 ed un portico di mq 71,20 gravato, per la superficie di mq 16,12, da servitù di passaggio sia per l'accesso all'appartamento a primo piano (lotto 2) che per la parte acquisita gratuitamente al patrimonio del comune ad esso adiacente (v. planimetrie)

La superficie lorda è di mq 157,54.

L'accesso principale avviene dalla SS 124, attraverso la zona d'accesso (part. 5 – FO L1-L2-L3-L4 -2-3-4), la corte comune (part. 3 – FO L1-L2-1) (che restano in comune con il lotto 2, il lotto 3, il lotto 4 e i magazzini seminterrati non pignorati) e il portico esclusivo (ma in parte gravato da servitù di passaggio a favore del lotto 2 della porzione d'immobile a primo piano acquisita dal Comune FO L1-L2-2) mediante un portone in legno (FO L1-L2-1).

Tutta la casa, ad eccezione dei servizi igienici, ha pavimentazione in ceramica monocottura 30x30 posata a tappeto, le pareti sono rifinite con intonaco civile e finitura tipo "buccia d'arancia".



L'impianto di riscaldamento, in comune con l'appartamento a primo piano "lotto 2" è alimentato da caldaia a gasolio collocata nel locale caldaia adiacente al "lotto 3".

Il riscaldamento dell'acqua sanitaria avviene mediante boiler elettrico.

L'impianto elettrico è risalente agli anni 60-70 con salvavita.

L'impianto idrico è sottotraccia.

**L'ingresso – leaving** (FO L1 – 3-13) della superficie di mq 41,69, presenta pavimentazione in monocottura 30x30, pareti e soffitto rifinite con intonaco civile e idropittura in buone condizioni. Vi è un camino.

**La cucina – soggiorno (foto L1 14-15)**, della superficie di mq 27,37, ha pareti tinteggiate con idropittura ad eccezione della zona in corrispondenza della cucina che è piastrellata fino ad altezza 2,50 m e presenta tracce di condensa nel soffitto (Fo L1-19). Gli infissi esterni sui balconi sono in lamierino, da riverniciare, con vetrocamera e avvolgibile in plastica, in un balcone vi è un doppio infisso in alluminio anodizzato, nell'altro è realizzata una veranda in alluminio preverniciato (FO L1-20). La porta d'ingresso che dà sul portico è in ferro verniciato (FO L1-22).

**Il doppio servizio** (FO L1-16-17) della superficie di mq 6,01, comprende piatto doccia con box, vaso, bidet, e pila. I sanitari e le rifiniture sono di diverse epoche. E' piastrellato per un'altezza di 1,75m/2,00m.

**Le camere da letto** (fo 11-1-2-5-10-11-23-24) della superficie di mq 17,00, mq 12,24 e mq 14,40, hanno pavimentazione in monocottura 30x30, pareti e soffitto rifinite con intonaco civile e idropittura. Le camere adiacenti al bagno presentano finiture deteriorate e tracce di umidità diffuse dovute sia a condensa che ad infiltrazioni dall'adiacente bagno.

**Il bagno**, della superficie di mq 7,98, comprende vasca da bagno, doppio lavabo, bidet, vaso, e boiler elettrico. L'impianto idrico è da rifare in quanto ha già causato infiltrazioni nei vani e disimpegno adiacenti; le pareti sono rivestite per tutta l'altezza con piastrelle. Pavimentazioni e piastrelle presentano alcune lesioni.

I balconi hanno pavimentazione in klinker ceramico 12x25 cm e ringhiere in ferro verniciato.



Gli infissi esterni sono in lamierino con vetrocamera con persiane esterne all'inglese in alluminio anodizzato.

Le porte interne sono in legno e alcune sono con riquadri a vetro.

I termosifoni sono in ghisa.

Nei locali principali sono collocati dei condizionatori.

Nel complesso l'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione e necessita del rifacimento del bagno principale, compresi gli impianti, di manutenzione ordinaria dei vani adiacenti al bagno e degli infissi.

#### **H-1-3) Lo stato attuale (se libero o occupato)**

L'immobile è occupato ed adibito ad abitazione dagli esecutati.

#### **H-1-4) La destinazione urbanistica**

La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E1" Verde agricolo dal vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2004 con indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq, già utilizzati per il fabbricato esistente (V. certificato di destinazione urbanistica).

#### **H-1-5) La prestazione energetica**

L'immobile è soggetto alla vigente normativa sulla certificazione energetica. Attualmente non è provvisto della relativa certificazione.

#### **H-1-6) Il valore attuale dell'appartamento**

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

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

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, nonché del 50 % della superficie dei ballatoi

e del 25% della superficie del portico ad uso esclusivo, il valore unitario del fabbricato in libero mercato si può stimare in 700,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva dei muri perimetrali, di metà dei balconi e di un quarto del portico non soggetto a servitù di passaggio.

La superficie lorda dell'appartamento è 157,54 mq; la superficie dei balconi è di mq. 4,76 e quella del portico ad uso esclusivo è di mq 55,08.

La superficie commerciale complessiva è  $157,54 + 4,76 * 50\% + 55,08 * 25\% = 173,69$  mq per cui:

Valore immobile  $173,69 \times 700,00 = € 121.583,00$

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

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

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali del fabbricato in oggetto, ipotizzando un utilizzo ad abitazione, stanti le sue caratteristiche, si può stimare in 5.400,00 €/anno (450 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			5.400 €
A detrarre	Imposte	30% x 5.400	1.620 €
	Spese varie	10% x 5.400	<u>540 €</u>
Beneficio fondiario			3.240 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,5%, il valore dell'immobile è

$3.240 / 0,035 = 92.571,43$  (novantaduemilacinquecentosettantuno/43 euro).

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

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'appartamento si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a ( € 121.583,00+92.571,43 )/2 = € 107.077,22 che si può arrotondare a € 107.000,00 (centosettemila euro).

**H-1-7) Il valore attuale della quota delle parti comuni ai lotti 1-2-3-4 e ai magazzini non pignorati**

Si può attribuire, in proporzione al valore dell'appartamento, la comproprietà al 45% delle parti comuni del valore di  $25.000 \times 45\% = € 11.250,00$

**H-1-8) Il valore complessivo del lotto 1**

Il valore complessivo del lotto 1, dato dalla somma del valore dell'appartamento a piano terra, e del valore della comproprietà al 45% della corte comune e della zona d'accesso, è pari a  $107.000 + 11.250 = 118.250,00 €$  (centodiciottomiladuecentocinquanta euro)

**H-2) SECONDO LOTTO – APPARTAMENTO PRIMO PIANO C.DA SAN BARTOLOMEO**

**H-2-1) I dati catastali**

Come risulta dalla documentazione catastale allegata, l'unità immobiliare è attualmente censita al catasto urbano del Comune di Caltagirone, foglio 104, part. 3 sub 3, cat. A/2, vari 5 – C.da San Bartolomeo s.n.

L'identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento.

In catasto esiste la planimetria (v. allegato) conforme alla concessione edilizia rilasciata ma difforme dall'esistente per la realizzazione della cucina e servizio igienico nella preesistente terrazza a livello.

**H-2-2) La descrizione**

È un appartamento al primo piano di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito a Caltagirone in c.da San Bartolomeo s.n. Internamente è in ottimo stato di conservazione, essendo stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria. Lo stato di

conservazione esterno è mediocre, risalendo le finiture all'epoca della costruzione del fabbricato (1982) (foto L2-1, L2-2, L2-3).

E' composto da soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno, per una superficie calpestabile interna di mq 111,70, oltre ballatoi di mq 4,81.

E' mansardato, essendo la copertura inclinata, con altezza interna massima, al colmo, di 4,00 metri ed altezze minime di m. 3,05 nel lato nord-ovest (letto 1, letto 2, bagno e ripostiglio) e m 1,50 nel lato nord-est (letto 3 e soggiorno).

E' gravato da servitù di passaggio per l'accesso alla parte acquisita gratuitamente al patrimonio del comune, ad esso adiacente, in atto adibite a cucina e lavanderia.

La superficie lorda è di mq 133,00.

L'accesso principale avviene dalla SS 124, attraverso la zona d'accesso (part. 5 – FO L1-L2-L3-L4 -2-3-4) e la corte comune (part. 3 – FO L1-L2 -1) (che restano in comune con il lotto 1, il lotto 3, il lotto 4 e i magazzini seminterrati non pignorati) tramite servitù di passaggio ricadente in parte del portico di cui al lotto 1.

L'accesso dalla parte del portico soggetta a servitù di passaggio, attraverso un portone in legno, avviene mediante scala interna (FO L1-L2 -2).

La scala, in ottimo stato di conservazione, ha pedate ed alzate in marmo e corrimano in acciaio (FO L2 -3).

Tutta la casa ha pavimentazione a tappeto in ceramica monocottura 30x30, le pareti sono con intonaco civile e rifinite con idropittura ad eccezione del corridoio-disimpegno che presenta finitura tipo "buccia d'arancia".

L'impianto di riscaldamento, in comune con l'appartamento a piano terra "lotto 1" è alimentato da caldaia a gasolio collocata nel locale caldaia adiacente al lotto 3.

Il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria avviene mediante boiler.

Impianto elettrico e impianto idrico sono sottotraccia.

**Il disimpegno** della superficie di mq 10,02, presenta pavimentazione in monocottura 30x30, pareti rifinite con plastico a "buccia d'arancia" e soffitto rifinito con intonaco civile e idropittura in ottime condizioni.

**Il soggiorno** (FO L2 -10-11), della superficie di mq 37,40, ha altezza netta interna variabile da 1,50 m a 4,00 m. Ha pareti tinteggiate con idropittura.

**Le camere da letto** (FO L2 -1-2-7-8) della superficie di mq 18,20, mq 14,86 e mq 18,44, hanno pavimentazione in ceramica monocottura 30x30, pareti e soffitto rifinite con intonaco civile e idropittura, ad eccezione di una parete della camera da letto 1 che è rifinita con stucco veneziano.

**Il bagno** (FO L2 -4-5-6), della superficie di mq 9,78, comprende vasca da bagno angolare, mobile-lavabo, bidet, vaso e boiler elettrico. Le pareti sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di 2,10 metri. Il tutto di recente realizzazione ed in ottime condizioni.

I balconi hanno pavimentazione in klinker ceramico 12x25 cm e ringhiere in ferro verniciato.

Gli infissi esterni sono perlopiù in lamierino con vetrocamera con persiane esterne all'inglese in alluminio anodizzato, ad eccezione della porta finestra del letto 2 che presenta doppio infisso in alluminio anodizzato e avvolgibile in plastica. Gli infissi relativi alla parte mansardata sono in alluminio preverniciato.

Le porte interne sono in legno.

I termosifoni sono in ghisa.

Nei locali principali sono collocati dei condizionatori singoli

Nel complesso l'immobile è in ottime condizioni di manutenzione, essendo stato recentemente oggetto di interventi di manutenzione straordinaria relativi a tutte le finiture ed impianti interni.

Attualmente l'immobile è privo di locale cucina in quanto gli attuali abitanti utilizzano a tale scopo l'adiacente porzione di immobile, con accesso dal soggiorno tramite porta interna scorrevole vetrata in legno (FO L2 -19), realizzata coprendo e tompagnando abusivamente la preesistente terrazza a livello (v. planimetrie).

Detta porzione di immobile, nella quale sono realizzati anche una lavanderia e un balcone, è oggetto di ordinanza di demolizione del 14/07/1998 e successiva conseguenziale acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Caltagirone con "verbale di consistenza e d'immissione in possesso" del 07/01/1999.

La cucina (FO L2 -12-13-14-15) della superficie di mq 27,37, ha pavimento in monocottura, infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e persiana ad ante all'inglese in alluminio anodizzato.

La lavanderia (FO L2 -16-17-18), della superficie di mq 5,11, comprende piatto doccia con box, vaso, bidet, pila con mobile, attacco lavatrice e boiler elettrico; le pareti sono rivestite fino all'altezza di 2,00 metri con piastrelle 20x25, la pavimentazione è in ceramica monocottura commerciale da cm 20x20.

In entrambi i locali il soffitto è inclinato e realizzato con travi in legno e tavolato.

#### **H-2-3) Lo stato attuale (se libero o occupato)**

L'immobile è occupato ed adibito ad abitazione della figlia degli esecutati e dal suo nucleo familiare a titolo gratuito.

#### **H-2-4) La destinazione urbanistica**

La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E1" Verde agricolo dal vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2004 con indice di edificabilità fonciaria 0,03 mc/mq, già utilizzati per il fabbricato esistente (v. certificato di destinazione urbanistica).

#### **H-2-5) La prestazione energetica**

L'immobile è soggetto alla vigente normativa sulla certificazione energetica. Attualmente non è provvisto della relativa certificazione.

#### **H-2-6) Il valore attuale dell'appartamento**

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali. La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

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

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, nonché del 50 % della superficie dei ballatoi, il valore unitario del fabbricato in libero mercato si può stimare in 800,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la superficie lorda dell'appartamento, comprensiva dei muri perimetrali e di metà dei balconi.

La superficie lorda dell'appartamento è 133,00 mq; la superficie dei balconi è di mq. 4,81.

La superficie commerciale complessiva è  $133,00 + 4,81 * 50\% = 135,41$  mq per cui:

Valore immobile  $135,41 \times 800,00 = € 108.328,00$

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

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

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali del fabbricato in oggetto. Ipotizzando un utilizzo ad abitazione ovvero ufficio di pregio o rappresentanza, stanti le sue caratteristiche, si può stimare in 4.800,00 €/anno (400 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, sfitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			4.800 €
A detrarre	Imposte	$30\% \times 4.800$	1.440 €
	Spese varie	$10\% \times 4.800$	480 €
Beneficio fondiario			2.880 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,5%, il valore dell'immobile è  $2.880/0,035=82.285,71$  € (ottantaduemiladuecentottantacinque/71 euro).

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

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a  $(€ 108.328,00+82.285,71)/2 = € 95.306,86$  che si può arrotondare a **€ 95.000,00** (novantacinquemila euro).

#### **H-2-7) Il valore attuale della quota delle parti comuni ai lotti 1-2-3-4 e ai magazzini non pignorati**

Si può attribuire, in proporzione al valore dell'appartamento, la comproprietà al 40% delle parti comuni del valore pertanto di  $25.000 \times 40\% = € 10.000,00$

#### **H-2-8) Il valore complessivo del lotto 2**

Il **valore complessivo del lotto 2**, dato dalla somma del valore dell'appartamento a primo piano e del valore della comproprietà al 40% della corte comune e della zona d'accesso, è pari a  $95.000+10.000=105.000,00$  € (centocinquemila euro)

#### **H-3) TERZO LOTTO – GARAGE A PIANO TERRA C.DA SAN BARTOLOMEO**

##### **H-3-1) I dati catastali**

Come risulta dalla documentazione catastale allegata, l'unità immobiliare è attualmente censita al catasto urbano del Comune di Caltagirone, foglio 104, part. 3 sub 4, cat. C/6, mq 41 -- C.da San Bartolomeo s.n.

L'identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento.

In catasto esiste la planimetria (v. allegato ) conforme all'esistente limitatamente alla zona indicata come garage e locale di sgombero. Vi manca la zona nord-ovest, della superficie di  $2,40 \times 6,90 = 16,56$  mq, attualmente adibita a WC e locale caldaia.

##### **H-3-2) La descrizione**

Il locale garage è seminterrato, essendo totalmente fuori terra il prospetto principale a nord-ovest e il laterale a nord est mentre dagli altri due lati è interrato.

E' composto da 2 locali e un bagno, oltre al locale caldaia con accesso dall'esterno per una superficie calpestabile interna di mq 47,30 e lorda di mq 51,75.

Ha struttura in muratura in blocchi di tufo e solaio con travi in ferro e tavelloni.

Ha copertura piana e venne realizzato all'incirca nel 1982, nella massima economia, ad eccezione della zona adibita a locale caldaia e WC, realizzata successivamente con struttura in foratoni di cemento. Detta zona, della superficie di 16,97 mq, non è indicata in concessione edilizia e, pertanto, è abusiva.

L'accesso avviene mediante un portone in alluminio preverniciato e vetri a 3 ante (FO L3 -1).

E' in scadente stato di conservazione, sia esternamente che internamente, con intonaci sia esterni che interni solo spruzzati ed in parte mancanti; la pavimentazione interna è in parte rovinata e in parte rattoppata con varie tipologie di forma, dimensioni e colori (FO L3 -3-4-8).

La zona indicata come locale di sgombero è in realtà adibita a cucina, con i relativi impianti e vi è realizzato un forno a legna (FO L3 -4).

Il bagno (FO L3 -5-6-7), della superficie di mq 4,84, comprende piatto doccia, lavabo, bidet, e vaso; le pareti sono rivestite per un'altezza di m 1,60 con piastrelle ed è dotato di finestra in alluminio preverniciato. La porta interna è in legno tamburato.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita.

Il riscaldamento dell'acqua avviene mediante boiler elettrico collocato nel locale WC.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato.

### **H-3-3) Lo stato attuale (se libero o occupato)**

L'immobile è in atto utilizzato quale magazzino dagli esecutati.

### **H-3-4) La destinazione urbanistica**

La zona nella quale è edificato l'immobile è classificata come Zona "E1" Verde agricolo dal vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2004 con indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq, già utilizzati per il fabbricato esistente (v. certificato di destinazione urbanistica)

### **H-3-5) La prestazione energetica**

L'immobile, per la sua attuale destinazione, non è soggetto alla vigente normativa sulla certificazione energetica. Comunque attualmente non è provvisto di certificazione energetica.

### **H-3-6) Il valore attuale del fabbricato garage – locale di sgombero**

L'immobile pignorato viene stimato nelle sue condizioni attuali, considerando solo la parte assentita (garage e locale di sgombero), con esclusione del locale WC e del locale caldaia, non indicati nella concessione edilizia. Peraltro il locale caldaia costituisce locale tecnico a servizio dei lotti 1 e 2.

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo, nonché con il metodo analitico di capitalizzazione del reddito.

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

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, struttura, finiture, distribuzione interna, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche nel mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, considerando superfici virtuali comprensive dell'incidenza dei muri, il valore unitario del fabbricato in libero mercato si può stimare in 400,00 €/mq di superficie commerciale, intendendo per superficie commerciale la sua superficie lorda, comprensiva dei muri perimetrali.

La superficie lorda del locale di sgombero e garage è 51,75 mq, corrispondente alla superficie commerciale per cui:

**Valore immobile**                       $51,75 \times 400,00 = \text{€ } 20.700,00$

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

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

Il reddito lordo è costituito dalla pigione annua ordinaria che, per immobili con caratteristiche simili a quelle attuali del fabbricato in oggetto, ipotizzando un utilizzo a garage o magazzino, stanti le sue caratteristiche, si può stimare in 1.200,00 €/anno (100 €/mese).

Le spese sono costituite da imposte, mediamente stimabili nel 30% del reddito lordo, nonché negli oneri per manutenzione, affitto, etc, che, nel caso in esame, si possono quantificare nel 10% del reddito lordo. Il beneficio fondiario è pertanto:

Reddito lordo annuo			1.200 €
A detrarre	Imposte	30% $\times$ 1.200	360 €
	Spese varie	10% $\times$ 1.200	120 €
Beneficio fondiario			720 €

Essendo stimabile il saggio di capitalizzazione nel 3,5%, il valore dell'immobile è  $720/0,035=20.571,43$  € (ventimilacinquecentosettantuno/43 euro).

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

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'immobile si può ricavare dalla media dei due valori così ottenuti ed è pari a  $(20.571,43+€ 20.700,00)/2 = € 20.635,72$  che si può arrotondare a € 20.600,00 (ventimilaseicento euro).

#### **H-3-7) Il valore attuale della quota delle parti comuni ai lotti 1-2-3-4 e ai magazzini non pignorati**

Si può attribuire, in proporzione al valore del garage-magazzino, la comproprietà al 9% delle parti comuni del valore pertanto di  $25.000 \times 9\% = 2.250,00$  €

#### **H-3-8) Il valore complessivo del lotto 3**

Il valore complessivo del lotto 3, dato dalla somma del valore del garage-magazzino a piano terra, e del valore della comproprietà al 9% della corte comune e della zona d'accesso, è pari a  $20.600+2.250=22.850,00$  € (ventiduemilaottococinquanta euro)

#### **H-4) QUARTO LOTTO: TERRENO IN C.DA S. BARTOLOMEO LIMITROFO AI**

#### **LOTTE 1-2-3**

#### **H-4-1) I dati catastali**

Il lotto 4 così attualmente censito (v. planimetrie):

- il terreno -- di proprietà esclusiva - al catasto terreni del comune di Caltagirone al foglio 104, p.lla 4, seminativo, cl 4, ha 00.35.80.
- la corte comune -- in comproprietà - fgl 104, p.lla 3 del comune di Caltagirone
- la zona d'accesso -- in comproprietà - fgl 104, p.lla 5, seminativo, cl 4, ha 00.05.80 del comune di Caltagirone

#### **H-4-2) La descrizione**

Ha la superficie catastale di mq 3.580. E' notevolmente scosceso e presenta alcuni alberi di varia essenza (olivi, mandorli, etc...). Non ha accesso da strade pubbliche ma solo dalla corte del fabbricato comune ai tre lotti e ai magazzini seminterrati non pignorati (FO L4 -1-2).

#### **H-4-3) Lo stato attuale (se libero o occupato)**

L'immobile è in atto coltivato dagli esecutati.

#### **H-4-4) La destinazione urbanistica**

La zona nella quale è sito il terreno è classificata come *Zona "E1" Verde agricolo* dal vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2004 con indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq, già utilizzati per il fabbricato esistente (v. certificato di destinazione urbanistica).

#### **H-4-5) Il valore attuale del terreno**

Per detto terreno, considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, anche in considerazione del potenziale edificatorio nullo, in quanto già ampiamente utilizzato per i fabbricati esistenti, e della sua notevole pendenza e difficile accessibilità, si può stimare un valore unitario di 1,20 €/mq per cui il valore complessivo del solo terreno si può stimare in  $3.580,00 * 1,20 = € 4.296,00$  arrotondato a € 4.300,00.

#### **H-4-7) Il valore attuale della quota delle parti comuni ai lotti 1-2-3-4 e ai magazzini non pignorati**

Si può attribuire, in proporzione al valore del terreno, la comproprietà al 2% delle parti comuni del valore pertanto di  $25.000 * 2\% = 500,00 €$

#### **H-4-8) Il valore complessivo del lotto 4**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Consulenza Tecnica D'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 104/2011 R.G.Es.

Il valore complessivo del lotto 4, dato dalla somma del valore del terreno e del valore della comproprietà al 2% della corte comune e della zona d'accesso, è pari a  $4.300+500=4.800,00$  € (quattromilaottocento euro)

#### **D) QUINTO LOTTO – APPARTAMENTO PIANO TERRA C.DA REGALSEMI**

##### **I-1) I dati catastali**

Come risulta dalla documentazione catastale allegata, l'unità immobiliare è attualmente censita:

- il fabbricato al catasto urbano del Comune di Caltagirone, foglio 104, par.: 306 sub 1, cat. A/3, vani 5 – C.da Regalsemi s.n., con comproprietà della stradella d'accesso part. 306 sub 3
- il terreno al catasto terreni del Comune di Caltagirone fgl 104 p.lla 305, sem., classe 3, ha. 00.15.40, reddito dom. € 6,36, reddito agrario € 1,59 e p.lla 307, sem., classe 3, ha. 00.09.62, reddito dom. € 3,97, reddito agrario € 0,99.

L'identificazione catastale attuale coincide con quella riportata nel pignoramento.

In catasto esiste la planimetria (v.allegato) conforme all'esistente.

##### **I-2) La descrizione**

E' un appartamento a piano terra di un fabbricato a una elevazioni fuori terra sito a Caltagirone in c.da Regalsemi, in aderenza ad altro fabbricato non pignorato (FO L5 -1-3-11). E' in scadente stato di conservazione, sia esternamente che internamente, presenta tracce di infiltrazioni dalla copertura e di risalita di umidità nelle pareti e necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria relativamente a copertura, finiture ed impianti. (foto L2-1, L2-2, L2-3).

E' composto da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, comunicanti fra loro, oltre a dei locali tecnici e di servizio con accesso dall'esterno, per una superficie calpestabile interna dell'abitazione di mq 49,85, ed una superficie lorda dell'abitazione di mq 69,79, mentre la superficie calpestabile dei locali esterni di servizio è di mq 20,45 per una superficie lorda di mq 25,93.

L'accesso avviene mediante una porta in ferro (FO L5 -3-27).

L'ingresso-soggiorno (FO L5 -25-26-27), della superficie di mq 18,42, e la camera da letto (FO L5 -28-29-30), della superficie di mq 19,60, hanno pavimentazione in ceramica decorata; le pareti sono con intonaco civile e tinteggiate con idropittura. Il soffitto della camera da letto è rivestito con cartongesso che ne riduce l'altezza netta interna a mt. 2,45.

La cucina (FO L5 -20-32), della superficie di mq 6,92 ed altezza interna di m. 2,30, ha soglia in granito (FO L5 -31), pavimentazione in ceramica monocottura ed è piastrellata su due pareti fino ad altezza di mt 2; il resto è con intonaco civile tinteggiato con idropittura; il soffitto è rivestito con perlinato (FO L5 -33) e la finestra è in alluminio preverniciato con vetrocamera.

Il bagno (FO L5 -21-22-23-24), della superficie di mq 4,90 e di altezza interna variabile fra 2,10 e 1,90 cm per la presenza di un gradino, comprende vasca da bagno, lavabo, bidet, vaso e piatto doccia con impianto idrico sottotraccia; le pareti sono rivestite fino al soffitto con piastrelle di vario tipo, delle quali alcune lesionate; la finestra è in alluminio preverniciato delle dimensioni di cm 30x40.

Non c'è impianto di riscaldamento.

Impianto elettrico e idrico sono sottotraccia.

Gli infissi esterni sono di vario tipo, in genere dotati di grate.

Le porte interne sono in legno di vario tipo, varia epoca e varie condizioni di manutenzione.

L'appartamento presenta delle porte interne di collegamento con l'adiacente sub 2, di proprietà di terzi, che andranno murate.

I locali lavanderia e magazzino con ripostiglio hanno finiture e impianti mancanti, scadenti e/o deteriorati.

Hanno accesso diretto dall'esterno mediante porte in ferro (FO L5 -4-5-9).

Il magazzino (FO L5 -18-19) ha copertura in fibrocemento a vista, semplicemente appoggiata sui muri perimetrali e su qualche trave in legno; le pareti sono in parte con solo intonaco, senza

strato finale, né altre finiture, in parte ne sono prive. La pavimentazione è in parte in battuto di cemento, in parte con mattoni in scaglietta di marmo. E' privo di impianti.

La lavanderia (FO L5 -15-16-17) ha copertura in fibrocemento a vista, semplicemente appoggiata sui muri perimetrali e su qualche trave in legno; le pareti sono intonacate, e in parte piastrellate; la pavimentazione è con mattoni in scaglietta di marmo di vario tipo. Esistono minimali impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

All'ingresso dell'immobile è realizzata una tettoia precaria ( FO L5 -2).

Nel complesso il fabbricato presenta strutture, finiture ed impianti di livello scadente e in carenti condizioni di manutenzione.

### **I-3) Lo stato attuale (se libero o occupato)**

L'immobile è stato oggetto di preliminare di vendita in data 27/10/2008 da parte di uno degli attuali esecutari, sia per la propria quota di  $\frac{1}{2}$  che per la restante quota non pignorata, a terze persone.

In conseguenza di detto preliminare agli acquirenti venne trasferito anche il materiale possesso dell'immobile. Essi pertanto attualmente ne detengono il possesso e lo abitano.

### **I-4) La destinazione urbanistica**

La zona nella quale è edificato l'immobile, per quanto riguarda la part. 307 e la maggior parte della part. 305, è classificata come *Zona "E1" Verde agricolo* dal vigente Piano Regolatore Generale approvato nel 2004 con indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq; la minor parte della part. 305 ricade in zona "*E5*"- *Aree sottoposte a tutela paesistico ambientale* in cui è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, nonché ogni nuova costruzione senza preventivo N.O. della soprintendenza BB.CC.AA. e la sistemazione dei terreni in pendio e l'abbattimento di alberi sono soggetti ad autorizzazione comunale.

### **I-5) La prestazione energetica**

Il fabbricato, se fosse in regola, sarebbe soggetto alla vigente normativa sulla certificazione energetica. Attualmente non è provvisto della relativa certificazione.

### **I-6) Il valore attuale**

Per il fabbricato pignorato, benchè accatastato, non è stata rinvenuta al Comune alcuna documentazione. Detto fabbricato pertanto, come esplicitato al par. E-2, è da ritenersi abusivo.

Viene dunque stimato il solo terreno, nelle sue condizioni attuali, con esclusione del fabbricato, abusivo, ma comprensivo del potenziale edificatorio e di tutti i manufatti esistenti (muretti, stradelle, recinzioni, etc) che non necessitano di concessione edilizia.

La valutazione viene effettuata con il metodo sintetico comparativo.

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

Considerando tutte le sue caratteristiche estrinseche (zona, posizione, accessibilità, etc) ed intrinseche (orientamento, esposizione, manufatti esistenti, etc,) nonché tutti gli altri elementi che concorrono nel determinare il valore di un immobile ed effettuate le ricerche ne mercato immobiliare della zona, nell'ipotesi di contrattazione in libero mercato, il valore unitario del terreno in libero mercato si può stimare in 10,00 €/mq.

La superficie del terreno è mq 2.502.

**Valore terreno**  $2.502 \times 10,00 = \text{€ } 25.020,00$  (euro venticinquemilaventi).

Da tale valore occorre detrarre il costo per la demolizione del fabbricato .

La superficie lorda complessiva del fabbricato è di 95,72 mq .

Essendo il fabbricato costituito dal solo piano terra ed in ambito extraurbano, per la sua demolizione si può stimare un costo onnicomprensivo di 25,00 €/mq (compresi demolizione, trasporto ed oneri di discarica) per cui il costo della demolizione è  $25,00 \times 95,72 = 2.393,00 \text{ €}$  arrotondato a € 2.500,00.

Il valore attuale dell'intera proprietà del terreno con il fabbricato abusivo è pertanto  $25.020,00 - 2.500,00 = 22.500,00 \text{ €}$ .

Di tale immobile è stato pignorato solo il 50% indiviso, che costituisce il lotto 5.

**Il valore attuale del lotto 5 è pertanto  $22.500,00/2 = 11.250,00 \text{ €}$  (euro undicimiladuecentocinquanta).**

- *fabbricato fgl 104, part. 306, sub 1, cat. A/3 cl. 7, vani 5, PT*
  - *terreno fgl 104, part. 305, seminativo cl 3, ha 00.15.40 RD € 6,36 RA 1,59.*
  - *terreno fgl 104, part. 307, seminativo cl 3, ha 00.09.62 RD € 3,97 RA 0,99.*
  - *Comproprietà della stradella d'accesso fgl 104, part. 306 sub 3.*
- b) **I lotti 1-2-3-4** sono di proprietà dei debitori esegutati. **Il lotto 5** è di proprietà di un solo debitore al 50%; il restante 50% è di terzi.
- c) I dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.
- d) **I lotti 1-2-3-4** sono pervenuti ai debitori esegutati in forza della compravendita a rogito notaio Sergio Pafumi in data 18/01/1995 rep. 79064 registrato a Caltagirone; in data 01/02/1995 al n. 363 trascritto nei RR.II. di Catania in data 20/01/1995 ai nn. 2532/1837 da terzi, i quali ne erano titolari in forza dell'atto di compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Pepe del 26/10/1976 rep. 73305 reg. a Caltagirone in data 09/11/1976 al n. 4924.
- Il lotto 5** deriva dal frazionamento dell'originaria particella 114 di arc 28,40; è pervenuto ad uno solo dei debitori esegutati in forza della successione legittima in morte della madre in data 24/05/2002 den. 95 vol.747 eredità accettata con trascrizione accettazione tacita in data 08/09/2006 ai nn. 59334/35167. Ella ne era proprietaria, per quanto concerne il terreno, in forza dell'atto di compravendita not. Pepe del 03/08/1978 rep. 77395 reg. Caltagirone il 21/08/1978 al n. 326 trascritto nei RR.II. di catania in data 12/08/1978 ai nn. 24723/20982 e, quanto al fabbricato, per realizzazione dalla stessa operata successivamente.
- e) La documentazione agli atti, nel complesso, è completa ma sono stati necessari accertamenti presso vari pubblici uffici al fine di chiarire alcune problematiche irrisolte in detta documentazione.
- f) I beni sono accatastati.
- g) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

**LOTTI 1-2-3-4**

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Note
1	Ipoteca volontaria iscritta in data 20/01/1995 ai nn. 2531/301 per € 230.000.000 (oggi € 118.785,09) di cui in sorte capitale € 115.000.000 (€ 59.392,54) mutuo fondiario a rogito Notaio Pafumi del 18/01/1995.	Banca Ambrosiano Veneto S.p.A. - Vicenza.	Danti causa dei debitori.	Piena proprietà.	
2	Acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Caltagirone trascritta il 10/12/2003 ai nn. 50165/35309 in forza di atto amministrativo n. 8821 del 07/01/1999 (per refuso 2003 nella certificazione notarile)	Comune di Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Solo foglio 104 part. 3 sub 3
3	Ipoteca volontaria iscritta in data 07/02/2005 ai nn. 9062/3021 per € 172.500,00 (s.c. € 115.000,00) derivante da mutuo a rogito notaio Cammarata Gaetano del 04/02/2005 rep. 95211/24649	Banca Intesa S.p.A. Milano	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Solo foglio 104 part. 3 sub 4, sub 2, sub 1 (parte) e terreno Fg 104 part. 4 di mq. 3580 e part. 5 di mq. 580.
4	Ipoteca legale iscritta in data 26/01/2006 ai nn. 5855/2065 per € 6.703,86 (s.c. € 3.351,93) ai sensi art. 77 D.P.R. 602/1973 derivante da atto amministrativo del 13/01/2006 rep. 15927/2005	Montepaschi SERIT Catania	Un solo debitore	Piena proprietà.	
5	Ipoteca legale iscritta in data 05/06/2008 ai nn. 33793/6081 per € 81.200,20 (s.c. € 40.550,10) derivante da atto amministrativo del 04/06/2008 rep. 151292/2007	Montepaschi SERIT Catania	Un solo debitore	Piena proprietà.	
6	Ipoteca legale iscritta in data 02/06/2008 ai nn. 37626/662 per € 81.200,20 (s.c. € 40.550,10) derivante da atto amministrativo del 04/06/2008 rep. 151292/2007	Montepaschi SERIT Catania	Un solo debitore	Piena proprietà.	
7	Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/03/2011 ai nn. 15887/2278 per € 125.000,00 (s.c. € 85.798,30) derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2011 rep. 1 del Tribunale di Caltagirone	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	
8	Pignoramento trascritto in data 21/07/2011 ai nn. 39262/27898 derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Caltagirone in data 06/07/2011 n. 253/2011	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Debitori Esecutati	Piena proprietà.	Pignoramento relativo alla presente procedura

**LOTTO 5**

n.	Descrizione	A favore	Contro	Sopra	Note
1	Ipoteca giudiziale iscritta in data 25/03/2011 ai nn. 15887/2278 per € 125.000,00 (s.c. € 85.798,30) derivante da decreto ingiuntivo del 07/03/2011 rep. 1 del Tribunale di Caltagirone	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Un solo debitore eseguiti	1/2 piena proprietà.	
2	Pignoramento trascritto in data 21/07/2011 ai nn. 39262/27898 derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Caltagirone in data 06/07/2011 n. 253/2011	Banca di Credito Cooperativo Luigi Sturzo Caltagirone	Un solo debitore eseguito	1/2 piena proprietà.	Pignoramento relativo alla presente procedura

- h)* La descrizione completa ed il valore dei cinque lotti sono riportati ai paragrafi H e I.
- i)* La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento.
- j)* Il lotto 4 ed i terreni annessi ai lotti 1-2-3-4 sono classificati come zona E1 – verde agricolo dal vigente piano regolatore generale. Il lotto 5 è sito per la maggior parte in zona classificata come E1 – verde agricolo; una piccola parte della part. 305 ricade in zona E5 – Aree sottoposte a tutela paesistico ambientale.

*k)* **Il lotto 1** è in regola dal punto di vista urbanistico.

**Il lotto 2** è in regola dal punto di vista urbanistico; è tuttavia adiacente ad una parte di fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione ed acquisita gratuitamente al patrimonio del comune di Caltagirone, a favore del quale è gravata da servitù di passaggio.

**Il lotto 3** è in regola dal punto di vista urbanistico; è tuttavia adiacente ad una parte di fabbricato abusiva adibita a servizio igienico e locale caldaia.

**Il lotto 4** è un terreno.

Il fabbricato esistente sul **lotto 5** non è in regola dal punto di vista urbanistico.

*l)* **Il lotto 1** è attualmente utilizzato dal debitore esecutato come abitazione ad uso del proprio nucleo familiare.

**Il lotto 2** è attualmente utilizzato dalla figlia del debitore esecutato come abitazione ad uso del proprio nucleo familiare.

**Il lotto 3** è attualmente utilizzato dal debitore esecutato come magazzino/garage ad uso del proprio nucleo familiare.

**Il lotto 4** è attualmente coltivato dal debitore esecutato

**Il lotto 5** è stato oggetto di preliminare di vendita in data 27/10/2008, sia per la quota di  $\frac{1}{2}$  pignorata che per la restante quota non pignorata. In conseguenza di detto preliminare agli acquirenti venne trasferito anche il materiale possesso dell'immobile. Essi pertanto attualmente ne detengono il possesso e lo abitano.

m) L'immobile costituente i **lotti 1-2-3-4** è stato pignorato nella sua interezza ed è divisibile nei citati lotti;

L'immobile costituente il **lotto 5** è pignorato solo per la quota di 1/2 e non è divisibile.

n) Gli immobili pignorati sono vendibili in cinque distinti lotti così succintamente descritti

**LOTTO 1: Appartamento a piano terra di un fabbricato isolato a due elevazioni fuori terra in mediocri condizioni di conservazione, sito a circa 1,5 km dall'abitato di Caltagirone, in c.da S. Bartolomeo s.n., edificato nel 1982 in mediocre stato di conservazione interno, composto da 4 vani, cucina-soggiorno e servizi, della superficie commerciale di mq 173,69, compreso (il 45%) della comproprietà della zona d'accesso e della corte del fabbricato, di mq 5.041. In catasto l'appartamento fgl 104, part. 3, sub 2, cat. A/2 classe 5 vani 6 P.T., la corte comune al fgl 104, part. 3 e la zona d'accesso comune al fgl 104, part. 5 mq 580. Valore di mercato € 118.250,00 (centodiciottomiladuecentocinquanta euro).**

**LOTTO 2: Appartamento a primo piano di un fabbricato isolato a due elevazioni fuori terra in mediocri condizioni di conservazione, sito a circa 1,5 km dall'abitato di Caltagirone, in c.da S. Bartolomeo s.n., edificato nel 1982 ma di recente manutenzione straordinaria e in buono stato di conservazione interno, composto da 4 vani e servizi, gravato di servitù di passaggio a favore del comune di Caltagirone per l'accesso all'adiacente parte di fabbricato oggetto di ordinanza di demolizione ed acquisita gratuitamente al patrimonio del Comune, della superficie commerciale di mq 135,41, compreso il 40% della comproprietà della zona d'accesso e della corte del fabbricato, di mq 5.041. In catasto l'appartamento fgl 104, part. 3, sub 3, cat. A/2 classe 5 vani 5,5 P1, la corte comune al fgl 104, part. 3 e la zona d'accesso comune al fgl 104, part. 5, mq 580. Valore di mercato € 105.000,00 (centocinquemila euro).**

**LOTTO 3: Garage-magazzino a piano terra di un fabbricato ad una sola elevazione seminterrata in scadenti condizioni di conservazione, sito a circa 1,5 km dall'abitato di Caltagirone, in c.da S. Bartolomeo s.n., edificato nel 1982, composto da 2 locali, della superficie commerciale di mq 51,75, compreso il 9% della comproprietà della zona d'accesso e della corte del fabbricato, di mq 5.041. In catasto fgl 104, part. 3, sub 4, cat. C/6 classe 4 mq 41 PT, la corte comune al fgl 104, part. 3 e la zona d'accesso comune al fgl 104, part. 5, mq 580. Valore di mercato € 22.850,00 (ventiduemilaottocentocinquanta euro).**

**LOTTO 4: Terreno scosceso e parzialmente arborato, sito in zona agricola E1 a circa 1,5 km dall'abitato di Caltagirone, in c.da S. Bartolomeo s.n., della superficie catastale di m 3.580, compreso il 2% della comproprietà della zona d'accesso e della corte del fabbricato, di mq 5.041. In catasto fgl 104, part. 4, mq 3.580, la corte comune al fgl 104, part. 3 e la zona d'accesso comune al fgl 104, part. 5, mq 580. Valore di mercato € 4.800,00 (quattromilaottocento euro).**

**LOTTO 5: 50 % indiviso del terreno con fabbricato abusivo a piano terra in scadenti condizioni di conservazione, sito a circa 2,5 km dall'abitato di Caltagirone, in c.da Regalsemi composto da 2 vani e servizi, per una superficie lorda di mq 69,79, oltre lavanderia e magazzino con accesso dall'esterno, della superficie lorda di mq 25,93. In catasto il fabbricato fgl 104, part. 306, sub 1, cat. A/3 classe 7 vani 5 FT ed il terreno fgl 104, part. 305 mq 1.540 e fgl 104, part.307, mq 962. Valore di mercato € 11.250,00 (undicimiladuecentocinquanta euro).**

Quanto sopra in fede

Caltagirone, 7 febbraio 2014

IL CTU  
(Dott. Ing. Fabrizia Palazzo)  
