



ILL.MO SIG. GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 117/1991, PROMOSSA DALL':

ISTITUTO ITALIANO CREDITO FONDIARIO
(OGGI SPV IEFTE TRE S.R.L.)
(creditore procedente)

CONTRO

o/o

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

Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 22/05/2003 ha ricevuto l'incarico il cui testo integrale, relativo ai quesiti posti dal G.E. al C.T.U., è riportato nel verbale di giuramento allegato al fascicolo dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Caltagirone.

Accettato l'incarico, con giuramento di rito all'udienza del 22/05/2003, lo scrivente ha proceduto ai necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici in occasione del sopralluogo del 02/09/2003, nonchè acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dalla parte eseguita ed in parte richiesta dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione.

RELAZIONE

PREMESSA

Paragrafo 1

Con atto di pignoramento immobiliare del 27/09/1991 contro Bonaciti Angela, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 19/12/1991 ai numeri 51660/36824, allegato agli atti dell'esecuzione immobiliare, l'Istituto Italiano Credito Fondiario sottopose a pignoramento il seguente immobile:

- *"Villino in Scordia c.da Pignatazza avente accesso dalla strada vicinale Pignatazza; confinante verso nord con la predetta strada, e, girando in senso orario con proprietà , proprietà e proprietà . Il detto villino non è rilevato in catasto ma l'area ad esso relativa si identifica nella mappa del catasto terreni del comune di Scordia al fg 24 particelle 623 e 624.*
- Il tutto con ogni singolo, annesso e connesso, adiacenze, pertinenze, accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e pregiudizio di ogni altro diritto comunque competente".*

Note del C.T.U. relative all'immobile pignorato

- 1) A seguito dell'accatastamento del villino soggetto a pignoramento, si sono costituite in catasto le seguenti unità immobiliari urbane:

- villino censito al N.C.E.U. di Scordia al foglio 24 particella 3054 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 (vedi doc.9);
- 2) si fa rilevare che l'immobile, al N.C.E.U., ai dati censuari, è identificato con la particella 3054 (doc.7), mentre al N.C.T., ai dati censuari (doc.3) ed in mappa (doc.10), l'immobile è identificato con la particella 623 ;
- 3) da una verifica fatta dal C.T.U., consistente nella sovrapposizione della mappa catastale (doc.10) allo stralcio aerofotogrammetrico (doc.12), si è rilevato che, mentre nella mappa catastale (doc.10 e doc.11) il fabbricato accatastato risulta ubicato sulle originarie particelle 623 e 624 soggette a pignoramento, nella sovrapposizione delle due cartografie (mappa catastale + aerofotogrammetria, doc.13), si rileva che il fabbricato di fatto è ubicato anche sulla limitrofa particella 622, anch'essa di proprietà dell'esecutata, ma non pignorata. A parere del C.T.U., in occasione dell'accatastamento del fabbricato, vi è stato un errato posizionamento di esso nelle particelle catastali. A seguito di quanto detto, si dovrà procedere ad estendere il pignoramento anche sulla particella 622, che sui luoghi, unita al fabbricato e alla relativa corte, costituisce di fatto un unico ed inscindibile immobile.

Successivamente si dovrà procedere alla rettifica grafica dell'ubicazione in mappa del fabbricato includendo la particella 622 nella corte del fabbricato (oggi particella 623, doc.3 e doc.10), ottenendo un unico lotto di terreno, avente una superficie catastale di $\text{mq } 918 + \text{mq } 458 = \text{mq } 1.376$, costituito dal fabbricato più l'intera corte. Tale operazione sarà possibile farla con un tipo mappale (redatto secondo la cosiddetta



normativa, con rilievo topografico) di rettifica a quello fatto per accatastare il fabbricato nella ubicazione attuale. Il C.T.U. resta a disposizione del G.E. per l'esecuzione delle operazioni catastali sopra menzionate. Considerato che la particella 622, di proprietà dell'esecutata, costituisce un elemento inscindibile dell'intero immobile, anche se non pignorata, verrà inclusa nella descrizione e valutazione della presente consulenza tecnica.

RIEPILOGO DEI BENI SOGGETTI A PIGNORAMENTO ACCERTATI E DA STIMARE

o/p

- a) Unità immobiliare n°1 : locale sito in Scordia, censito al N.C.E.U. al foglio 24 particella 3054 sub 2, piano sottostrada 1° (seminterrato);
- b) Unità immobiliare n°2 : abitazione in villino sita in Scordia, censita al N.C.E.U. al foglio 24 particella 3054 sub 3, piano terra;
- c) Unità immobiliare n°3 : abitazione in villino sita in Scordia, censita al N.C.E.U. al foglio 24 particella 3054 sub 4, piano primo.

Il subalterno 1, censito come bene comune non censibile ai subalterni 2, 3 e 4, è costituito dal terreno circostante, dai piazzali e dai camminamenti adiacenti al fabbricato (doc. 9); alle predette aree di pertinenza, vi è inclusa la particella 622.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 2

Dallo studio dei titoli di provenienza nonché dai documenti allegati agli atti dell'esecuzione, si è rilevato, che il terreno, costituito dalle particelle 623 e 624, compresa l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato in parte il



fabbricato urbano, è pervenuto in piena proprietà alla signora [redacted]

come segue:

- in parte, in virtù della denuncia di successione in morte di
[redacted] deceduto [redacted] den. n°77 vol.131 trascritta il 04/02/4
ai nn. [redacted], giusta testamento pubblico del [redacted] not. [redacted]
- in parte, in virtù della denuncia di successione in morte di:
[redacted] den. n°76 vol.131 trascritta il 04/02, ai
- per atto di divisione del [redacted] in notar G. Caruso trascritto il
[redacted] ai nn.ri [redacted], da-

(n. a

Catania il 03/01/41) (doc.1);

il tutto per come rilevato dalla certificazione notarile, redatta dal notaio Daniela Corsaro, allegata al fascicolo dell'esecuzione, nonché dall'atto di divisione allegato alla presente;

mentre, il terreno costituito dalla particella 622, compresa l'area di sedime sulla quale oggi risulta edificato in parte il fabbricato, è pervenuto in piena proprietà alla signora [redacted] come segue:

- per atto di compravendita del 14/03/ [redacted] rep. [redacted] rogato notar G. [redacted]
[redacted] trascritto il [redacted] i nn.ri-

(doc.2);

Pubblicazi

SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI*Paragrafo 3*

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

- 1) **Garage in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 2, in corso di costruzione, c/da Perrirella, piano sottostrada;
- 2) **Appartamento in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 3, categoria A/7 di classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita €. 335,70, c/da Perrirella, piano terra;
- 3) **Appartamento in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 4, categoria A/7 di classe 2, consistenza 7,0 vani, rendita €. 469,98, c/da Perrirella, piano primo;

tutti intestata a: (doc.7)

- prietar. per 1000/1000;
- Livellaria a: fu Giuseppe P.Pe di Trabia e di Butera.

4) **Terreno**, censito al N.C.T. di Scordia:

Foglio	Part.	Qual. e classe	Superficie	Redd. Dom.	Redd. Agr.
24	622	agr.	2	0.04.58	€ 18,21 € 5,32

intestato a: (doc.6)

- nata a ,livellaria;
- 'nata a ,livellaria;
- nato a Scordia il ,livellario;

nato a Scordia

livellario;

nata a Scordia

livellaria;

fu Giuseppe.

Note del C.T.U.

- 1) il subalterno 2, risulta ancora in corso di costruzione per mancata meccanizzazione della denuncia di variazione del 16/11/1992 prot.9403 (doc.8), nella quale si variava la destinazione da "in corso di costruzione" a garage, non essendo ancora meccanizzata la predetta denuncia di variazione non risulta il relativo classamento definitivo dell'unità immobiliare;
- 2) l'indirizzo delle unità immobiliari indicato nel certificato catastale (doc.7) con c/da Perrirella s.n. è errato, infatti l'attuale indirizzo è c/da Pignatazza n°1 per come riferito dal signor _____, figlio della signora _____ in occasione del sopralluogo;
- 3) la particella 623 di mq 918, censita alla "partita 1" (doc.3), (*partita speciale nella quale vengono censiti gli immobili che dal N.C.T. passano al N.C.E.U.*) nonchè riportata in mappa (doc.10), che identifica il fabbricato più la corte, è scaturita, a seguito dell'approvazione tipo mappale redatto per l'accatastamento del fabbricato, mediante la fusione delle particelle originarie 623 di mq 458 (doc.4) e 624 di mq 460 (doc.5) per come si può rilevare dallo stralcio di mappa catastale storico allegato alla presente (doc.11);
- 3) il terreno particella 622 non risulta ancora intestato a _____ per mancata presentazione della domanda di voltura dell'atto di compravendita



del rep. 20826 rogato notar G. da Scordia trascritto il
ai nn.ri da

(vedi doc.2);

ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI.

Paragrafo 4

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto un'ispezione ipotecaria, dall'impianto meccanografico sino alla data del 10/09/2003, presso la CC.RR.II. di Catania. La richiesta è stata fatta per dati anagrafici, relativa all'esecuta, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (vedi doc.14), costituita dall'elenco sintetico delle formalità rilevate e dalle due note integrali.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Paragrafo 5

L'intero immobile soggetto a pignoramento (compresa la particella 622 non ancora pignorata) è ubicato nella periferia del comune di Scordia, e precisamente in contrada Pignatazza n°1, vi si arriva percorrendo un tratto di strada sterrata dopo aver lasciato lo stradale principale via Pietro Nenni.

La zona di ubicazione nel P.R.G. del comune di Scordia è agricola per l'intera consistenza, per come rilevato dal certificato di destinazione urbanistica allegato al fascicolo dell'esecuzione. L'immobile confina, a N/E con strada vicinale Pignatazza, a N/O e in tutte le altre direzioni con terreni di altre ditte (doc.10).





L'immobile è costituito da un grande edificio isolato così suddiviso: da un garage ancora allo stato rustico, ubicato a piano seminterrato rispetto alla strada d'ingresso e da una grande abitazione disposta su due livelli, piano terra e piano primo rispetto alla strada d'ingresso; infine vi è l'area cortilizia costituita per la maggior consistenza da un giardino di aranci, mentre la minor consistenza adiacente all'edificio, è costituita da piazzali, strada d'ingresso e camminamenti vari.

L'edificio ha una struttura portante in parte in c.a. ed in parte in muratura, la copertura è a tetto a padiglione con struttura portante realizzata con profili scatolari in ferro e tegolato appoggiato. Dati tecnici più dettagliati relativi alla parte strutturale dell'edificio si possono rilevare dal certificato d'idoneità statico che si allega in copia (doc.17), redatto dall'ing. Francesco Salmeri.

L'edificio è senza intonaco esterno per come si può rilevare dall'elaborato fotografico (foto n°1, 2, 3 e 4).

1) - DESCRIZIONE DEL GARAGE A PIANO SEMINTERRATO. Il garage, è visualizzato esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto n°9, 15 e 16), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (Tav.1), è ubicato a piano seminterrato ed è attualmente allo stato rustico senza intonaco e senza pavimento; nell'angolo a S/O del locale vi è stato ricavato un piccolo w.c. molto angusto e rustico. Esso è dotato d'impianto elettrico, idrico e di scarico fognario nella fossa biologica.

All'interno, a destra della porta d'ingresso, vi è collocata la caldaia centralizzata, per il riscaldamento dell'abitazione soprastante a piano terra e a primo piano. Gli infissi esterni sono in ferro.



② - DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE A.P.T. E 1° P. L'abitazione, è visualizzata esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico allegato (foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28), nonchè rappresentata nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico (Tav.2 e Tav.3), ubicata a piano terra e al primo piano, anche se catastalmente è censita con due unità immobiliari autonome, sui luoghi effettivamente è costituita da un'unica unità abitativa, nella quale, il piano terra è adibito a zona giorno ed il primo piano a zona notte.

In occasione del sopralluogo del 02/09/03, il C.T.U. ha potuto rilevare che l'intera abitazione internamente è rifinita in tutti i suoi dettagli per come si dirà di seguito.

Il settore di abitazione a piano terra è costituito da un vano ingresso, comunicante tramite un arco ad un grande salotto, il quale a sua volta comunica tramite un arco con una grande cucina pranzo con adiacente e comunicante una veranda coperta, un ripostiglio, un vano letto 1 ed una lavanderia. In quest'ultima vi sono ubicati un lavabo, un water, un bidet e una pilozza, il pavimento è di mattoni in ceramica e le pareti sono rivestite in parte da piastrelle in ceramica.

Nei suddetti ambienti della zona giorno vi sono le seguenti rifiniture: pavimento in ceramica di buona qualità, pareti con pittura a spruzzo, porte interne in legno tamburato verniciate bianche, infissi esterni in alluminio preverniciato ad ante e vetri, doppio infisso con veneziane sempre in alluminio preverniciato, infine il portone d'ingresso è in ferro; vi sono inoltre, i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico e fognario con



scarico nella fossa biologica, impianto di riscaldamento con elementi in alluminio preverniciato, allacciati ad una caldaia centralizzata (foto n°15), ubicata nel piano seminterrato ed alimentata dal gas metano tenuto nel bombolone ubicato in un'area recintata nella parte antistante il locale seminterrato (foto n°14).

Dal salotto si accede al vano scala che porta al primo piano.

Il settore di abitazione a primo piano è costituito da un corridoio, un ripostiglio, tre stanze da letto (letto 2, letto 3 e letto 4) che si affacciano nel ballatoio a nastro il quale si sviluppa per circa metà dell'edificio, due stanze da letto (letto 5 e letto 6), un doppio servizio e un grande bagno. Nel doppio servizio vi sono ubicati un lavabo, un water, un bidet e un piatto doccia con box, il pavimento è di mattoni in ceramica e le pareti sono rivestite in parte da piastrelle in ceramica.

Nel bagno, di ottima qualità, vi sono ubicati un lavabo a due pozzetti e mobile in legno laccato, un water, un bidet e una grande vasca angolare, il pavimento è di mattoni in ceramica e le pareti sono rivestite in parte da piastrelle in ceramica.

Nei suddetti ambienti della zona notte, vi sono le seguenti rifiniture: pavimento in ceramica di buona qualità, pareti tinteggiate con idropittura, porte interne il legno tamburato verniciate bianche, infissi esterni in alluminio preverniciato ad ante e vetri, doppio infisso con veneziane sempre in alluminio preverniciato; vi sono inoltre, i seguenti impianti tecnologici: impianto elettrico, idrico e fognario con scarico nella fossa biologica, impianto di riscaldamento con elementi in alluminio preverniciato, allacciati



ad una caldaia centralizzata (foto n°15), ubicata nel piano seminterrato ed alimentata dal gas metano tenuto nel bombolone ubicato in un'area recintata nella parte antistante il locale seminterrato (foto n°14).

Si fa rilevare che tutti gli impianti tecnologici sono centralizzati per l'intera abitazione. L'immobile è servito dall'utenza idrica del comune di Scordia.

Le rifiniture interne dell'abitazione a piano terra e 1° piano sono di buona qualità e lo stato di conservazione è ottimo.

Dal primo piano, tramite il vano scala si arriva al sottotetto non abitabile visibile internamente nelle foto n°29 e 30 .

I dati metrici dell'edificio sono:

- superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e i muri perimetrali)
 - 1 - garage a piano seminterrato : mq 85,88
 - 2 - abitazione a p.t. : mq 137,04 più veranda coperta di mq 15,59
 - 3 - abitazione a 1° p. : mq 152,63 più ballatoio a nastro di mq 31,76
- altezza utile interna è p. S1 mt 2,25;
- altezza utile interna è p.t. mt 2,60;
- altezza utile interna è p. 1° mt 2,80.

In merito alla legittimità urbanistica dell'edificio, si riferisce quanto segue: vi è in corso di definizione la pratica di sanatoria edilizia ai sensi della L.N. 47/85.

Dalla signora fu presentata istanza di sanatoria edilizia in data : rot.14780 (doc.15), ed è stata pagata l'oblazione in due rate le cui ricevute si allegano in copia (doc.16). Da un colloquio avuto con il tecnico



che allora curò la presentazione della pratica di sanatoria, si è rilevato che restano ancora da conteggiare e pagare gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione, nonché è da farsi l'integrazione degli elaborati tecnici necessari per il completamento della pratica per ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Nota del C.T.U.

Riguardo all'altezza utile interna dell'abitazione a piano terra di mt 2,60, si fa rilevare che secondo la normativa igienico sanitaria, l'altezza minima abitabile prescritta è di mt 2,70, per cui il piano terra (a parere del C.T.U.) non può ottenere il rilascio del certificato di abitabilità con destinazione ad abitazione, anche se di fatto è utilizzato come abitazione.

3) - DESCRIZIONE DELL'AREA CORTILIZIA. L'area cortilizia dell'edificio è costituita per la maggior consistenza da un giardino di aranci (foto n°12-13) della varietà Monreale, con impianto di irrigazione a goccia. Il terreno dove è impiantato il giardino è piuttosto pianeggiante con sistemazione a terrazze.

La strada d'ingresso ed i piazzali sono in c.l.s.

A S/O del fabbricato vi è ubicata una cisterna idrica fuori terra in c.a. (foto n°8) delle dimensioni di ml 2,75 x ml 3,25 con una capienza d'acqua di 7 mc circa. Sempre a S/O dell'edificio vi sono ubicati un ripostiglio adiacente all'edificio (foto n°10), un forno con tettoia ed una canile (foto n°10 e 11), tutte strutture precarie e abusive.

Nota del C.T.U.

Per tali manufatti abusivi (ripostiglio, forno con tettoia e canile) il C.T.U.

ritiene che non sia possibile la regolarizzazione urbanistica, o meglio ancora

se fosse possibile la regolarizzazione urbanistica non converrebbe per i costi da sostenere, che supererebbero di gran lunga il valore degli stessi manufatti. A tale scopo si riferisce che tali manufatti, in quanto non "commerciabili" si ritengono come inesistenti, ed anzi essi sono soggetti a demolizione totale a cura del futuro acquirente con onere a suo carico.

Concludendo, si riferisce che, attualmente l'intera abitazione è occupata dalla signora [redacted] che vi coabita con il figlio: [redacted] e la sua famiglia.

Il locale a piano seminterrato e l'area cortilizia, sono delle pertinenze dell'abitazione principale, che il C.T.U. ritiene inscindibili.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 6

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

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

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

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Per le superfici, si rimanda a quanto riportato sopra, e agli elaborati grafici allegati (Tav.1, Tav.2 e Tav.3) , redatti dal C.T.U. sulla scorta delle piantine catastali fornite dalla parte eseguita in occasione del sopralluogo.

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

Con particolare riferimento alla situazione di mercato, si fa rilevare che attualmente vi è una discreta richiesta di immobili per civile abitazione nella contrada Pignatazza, in quanto ubicata nelle vicinanze di una zona già ampiamente urbanizzata del comune di Scordia.

Il C.T.U. ritiene che per la vendita dell'immobile, considerate le caratteristiche oggettive e soggettive, si debba procedere alla cessione in unico lotto, comprendente le tre unità immobiliari urbane, le relative parti comuni (terreno, piazzali e camminamenti ecc.) compresa la particella 622, che di fatto complessivamente costituiscono un unico immobile inscindibile, per come già spiegato ampiamente sopra.

DATI SINTETICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA : abitazione in villino sita nel comune di Scordia in c/da Pignatazza n°1, censita al N.C.E.U. di Scordia al foglio 24 particella 3054 subalterni 2, 3 e 4 (più le parti comuni); fa anche



parte della stima il settore di terreno censito al N.C.T. di Scordia al foglio 24 particella 622 per i motivi sopra spiegati.

Per il suddetto immobile, tenuto presente quanto detto sopra, con particolare riferimento alle finiture interne dell'abitazione, all'altezza utile interna dell'abitazione a piano terra, in base ai parametri del mercato di Scordia, per immobili simili, per ottenere il valore complessivo, si stima ad € 250,00 al mq il locale seminterrato, ad € 500,00 il piano terra e ad € 550,00 il primo piano, per cui si hanno:

PIANO SEMINTERRATO

Superficie convenzionale del garage a p.S1 : mq 85,88 arrotondata a mq 86,00
 mq 86,00 x € 250,00 = € 21.500,00

PIANO TERRA

Calcolo della superficie convenzionale dell'abitazione a p.t. :

superficie coperta p.t. - mq 137,04 arrotondata a mq 137,00

s.n.r. veranda p.t. - mq 15,59 arrotondata a mq 16,00 di cui il 50%

totale sup. convenzionale p.t.: mq 137,00 + 16,00/2 = mq 145,00

mq 145,00 x € 500,00 = € 72.500,00

PIANO PRIMO

Calcolo della superficie convenzionale dell'abitazione a p.1° :

superficie coperta 1°p. - mq 152,63 arrotondata a mq 153,00

s.n.r. ballatoio p.1° - mq 31,76 arrotondata a mq 32,00 di cui il 50%

totale sup. convenzionale : mq 153,00 + 32,00/2 = mq 169,00

mq 169,00 x € 550,00 = € 92.950,00

Valore dell'intero immobile:

€ 21.500,00 + € 72.500,00 + € 92.950,00 = € 186.950,00

Arrotondando si ha un valore di € 187.000,00



CONCLUSIONI (VENDIBILITÀ E DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)

Paragrafo 9

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

Per come già spiegato dal C.T.U. nonostante la notevole consistenza dell'immobile, si ritiene che per le caratteristiche oggettive e soggettive non è divisibile, in quanto, per una qualsiasi divisione in più unità immobiliari vendibili singolarmente, sarebbe necessario costituire: varie servitù, diritti di passaggio, diritti di vedute, divisione degli impianti tecnologici ecc., provocando un deprezzamento e una scarsa appetibilità delle singole unità ricavate.

L'intero immobile allo stato attuale non è liberamente vendibile per i motivi già spiegati nei paragrafi sopra riportati e che qui di seguito si citano sinteticamente.

Per rendere vendibile l'intero immobile si dovrà prima:

- procedere ad estendere il pignoramento alla particella 622;
- procedere alla rettifica grafica del posizionamento del fabbricato che risulta in parte ubicato nella particella 622 con la procedura sopra spiegata.

In merito alla sanatoria edilizia ancora non completata, si può richiedere un'attestazione all'U.T.C. di Scordia che certifichi che la sanatoria è ancora in

corso di definizione; sarà a cura e spese dell'acquirente la definizione della pratica di sanatoria edilizia.

Nota del C.T.U.

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

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 08 ottobre 2003

Il Consulente

Geom. Pace Michelangelo

Geom. Pace Michelangelo



ASTE
GIUDIZIARIE.

Pubblicazione

Esecuzione Immobiliare n° 1/2003 Tribunale di Caltagirone
Promossa dall'Istituto Italiano Credito e Assicurazioni

ripubblicazione o riproduzione

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°117/1991 promossa dallo:

ISTITUTO ITALIANO CREDITO FONDARIO

CONTRO

"DEBITORE ESECUTATO"

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

CALCOLO DEI COSTI DI SANABILITA' DELL'IMMOBILE

OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA: " CALCOLO DEI COSTI DA
SOSTENERE PER COMPLETARE PRATICA DI SANATORIA DELL'IMMOBILE
REALIZZATO ABUSIVAMENTE.

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, viale Mario Milazzo n° 119, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata sopra, ha ricevuto l'incarico di cui al verbale di udienza del 06/12/2005.

Dopo aver prestato il giuramento di rito all'udienza del 06/12/2005, ha ricevuto l'incarico di cui in oggetto e per come riportato nel provvedimento del G.E. del 31/05/2005.

Accettato l'incarico con rito di giuramento all'udienza del 06/12/2005, eseguiti i necessari accertamenti, avendo assunto le necessarie informazioni presso l'U.T.C. di Scordia può riferire con la seguente relazione.

*Esecuzione Immobiliare 117/1991 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dall'Istituto Italiano Credito Fondario contro Debitore esecutato*

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

RELAZIONE

- PREMESSA -

Per completezza della presente consulenza tecnica si riportano i dati catastali delle singole unità immobiliari che identificano l'edificio, per come già descritti nella precedente C.T.U. dell' 8/10/2003, per capire meglio la composizione dell'immobile oggetto di sanatoria L.R. 37/85.

- SITUAZIONE CATASTALE -

L'intero immobile oggetto di pignoramento, per come si può rilevare dal certificato catastale risulta censito al N.C.E.U. e al N.C.T. come segue:
(vedi certificato catastale doc.1 e doc.2):

- 1) **Garage in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 2, in corso di costruzione, c/da Perrirella, piano sottostrada;
- 2) **Appartamento in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 3, categoria A/7 di classe 2, consistenza 5,0 vani, rendita €. 335,70, c/da Perrirella, piano terra;
- 3) **Appartamento in villino**, censito al N.C.E.U. di Scordia, al foglio 24 particella 3054 subalterno 4, categoria A/7 di classe 2, consistenza 7,0 vani, rendita €. 469,98, c/da Perrirella, piano primo;

tutti intestata a:

-

1000/1000;

proprietar. per

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- Livellaria : z P.Pe di Trabia e di Butera.

4) Terreno, censito al N.C.T. di Scordia:

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

24 622 agr. 2 0.04.58 € 18,21 € 5,32

intestato a:

-
-
-
-
-
-
-

- SANABILITÀ DEGLI ABUSI -

Facendo riferimento a quanto già detto nella C.T.U. dell'8-10-03, in merito alla regolarità urbanistica dell'intero immobile, in risposta al quesito posto dal G.E., nel dettaglio si riferisce sulla quantificazione dei costi da sostenere e sugli adempimenti tecnico – burocratici che il futuro acquirente dovrà affrontare per il completamento della pratica di sanatoria edilizia, (ai sensi della L.R. n°37/85) in corso di definizione, intestata al debitore esecutato, sino al rilascio del certificato di agibilità e abitabilità.

Considerato che è stata presentata un'unica istanza di sanatoria, anche se l'immobile è composto da tre unità immobiliari, si procederà all'istruttoria tecnica della pratica considerando l'immobile un'unica unità abitativa, elencando i documenti che devono essere integrati gli atti di sanatoria.

di oblazione, gli oneri concessori e gli interessi legali sino ad oggi per la sola oblazione (per gli oneri concessori non sono dovuti interessi).

Si fa presente che, avendo pagato solo una parte dell'oblazione (2 rate), per "riesumare" la pratica, si dovrà pagare, il triplo della differenza fra oblazione dovuta e oblazione pagata oltre interessi legali.

Detta pratica è stata presentata dal debitore esecutato in data 30/09/1986 prot. 14780, riferita all'intero immobile, nella quale si è constatato che risultano allegati all'istanza di sanatoria edilizia i seguenti documenti: modelli di richiesta sanatoria, atto notorio nel quale furono dichiarate le opere abusive realizzate, dichiarazione descrittiva sullo stato dei lavori, dichiarazione descrittiva delle opere e infine ricevute di versamento di ccp relative al pagamento della prima rata di oblazione pari a £ 2.561.000 (€ 1.322,65) e seconda rata di oblazione pari a £ 2.753.000 (€ 1.421,81).

Il comune di Scordia (U.T.C.) ha mandato diversi solleciti al debitore esecutato affinché completi la pratica di sanatoria integrando la documentazione necessaria e provveda al pagamento degli eventuali conguagli di oblazione ed oneri concessori, ancora oggi non completata.

Per il calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori, occorre preventivamente procedere ai calcoli plano-volumetrici delle unità immobiliari interessate, e sulla scorta di essi, procedere ai conteggi delle somme da versare e i relativi interessi maturati dal 1986 sino ad oggi, per la sola oblazione a conguaglio.

Per i suddetti calcoli, le misure sono state ricavate dagli elaborati grafici redatti dallo scrivente ed allegati alla presente (tav.1, tav.2 e tav.3).

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



- CONTEGGI PIANO-VOLUMETRICI -- GARAGE A PIANO SEMINTERRATO (SUB 2)

Superficie coperta : mq 85,88

Altezza interna : mt 2,25

$H = mt\ 2,25 + mt\ 0,30 = mt\ 2,55$

Volume : mq 85,88 x mt 2,55 : 2 = mc 109,50 (si divide per 2 in quanto piano seminterrato)

Superficie utile : mq 79,28 (superficie non residenziale)

In merito all'epoca di abuso dell'immobile, nei modelli di richiesta sanatoria si è rilevato che l'immobile è stato ultimato nel 1975.

- ABITAZIONE A PIANO TERRA E PRIMO (SUB 3 E 4)Piano terra

Superficie coperta : mq 152,63 (compresa veranda)

Altezza interna : mt 2,60

$H = mt\ 2,60 + mt\ 0,30 = mt\ 2,90$

Volume : mq 152,63 x mt 2,90 = mc 442,63

Superficie utile : mq 109,57 (superficie residenziale)

Superficie veranda : mq 14,00 (superficie non residenziale)

Piano primo

Superficie coperta : mq 152,63

Altezza interna : mt 2,80

$H = mt\ 2,80 + mt\ 0,30 = mt\ 3,10$

Volume : mq 152,63 x mt 3,10 = mc 473,15

Superficie utile : mq 124,38 (superficie residenziale)



Superficie ballatoio : mq 31,70 (superficie non residenziale)

In merito all'epoca di abuso dell'immobile, nei modelli di richiesta sanatoria si è rilevato che l'immobile è stato ultimato nel 1975.

-CALCOLO DELL'OBLAZIONE E DEGLI ONERI CONCESSORI-

Nei conteggi di seguito riportati, relativi alle somme da versare a congruaggio dell'oblazione pagata, e per gli oneri concessori, il C.T.U. ha considerato il caso più sfavorevole, cioè l'ipotesi che l'eventuale acquirente non possa usufruire di nessuna delle riduzioni previste dalla L.R. 37/85 (ad esempio riduzione per la prima casa, ecc....).

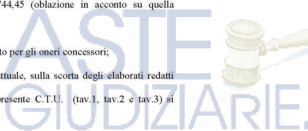
Premesso che:

- l'abuso è stato ultimato nel 1975 e quindi l'oblazione da versare è di £.25.000 (€ 12,91) al mq;
- l'oblazione già versata è di: 1° rata £ 2.561.00 + 2° rata £ 2.753.000 = £ 5.314.000 pari ad € 2.744,45 (oblazione in acconto su quella autodeterminata)
- Nessun importo è stato versato per gli oneri concessori;

Tutto ciò premesso, allo stato attuale, sulla scorta degli elaborati redatti dallo scrivente e allegati alla presente C.T.U. (tav.1, tav.2 e tav.3) si riporta quanto segue:

CALCOLO OBLAZIONE

- garage a piano seminterrato mq 79,28 x 0,60 = mq 47,57
- abitazione a piano terra mq 109,57
- veranda dell'abit. a p.t. mq 14,00 x 0,60 = mq 8,40



- abitazione a piano primo	mq 124,38
- balcone dell'abit. a p.1° mq 31,70 x 0,60 =	<u>mq 19,02</u>
totale	mq 308,94

Superficie utile complessiva mq 308,94

Misura dell'oblazione € 25.000 (€ 12,91) al mq;

oblazione dovuta mq 308,94 x € 12,91 = € 3.988,41

Oblazione dichiarata nell'istanza di sanatoria € 6.857.450 (€ 3.541,57)

[(Oblazione dovuta – oblazione versata) x 3] + interessi legali = oblazione
a conguaglio

(€ 3.988,41 - € 2.744,45) x 3 = € 3.731,88 che si arrotonda ad € 3.732,00

Calcolo degli interessi legali per il conguaglio oblazione :

$I = C \times i \times t$

il 5 % dal 22/09/87 sino al 15/12/1990 € 603,25

il 10 % dal 16/12/90 sino al 31/12/1996 € 2.257,60

il 5 % dal 01/01/97 sino al 31/12/1998 € 373,20

il 2,5 % dal 01/01/99 sino al 31/12/2000 € 186,86

il 3,5 % dal 01/01/01 sino al 31/12/2001 € 130,62

il 3 % dal 01/01/02 sino al 31/12/2003 € 223,92

il 2,5 % dal 01/01/04 sino al 31/03/2006 € 225,45

Totale interessi € 4.000,91

€ 3.732,00 + € 4.000,91 = € 7.732,91 (oblazione a conguaglio)

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



CALCOLO ONERI CONCESSORI

Sulla scorta dei dati plano-volumetrici, considerato che i lavori sono stati ultimati nel 1975, si conteggiano solo gli oneri di urbanizzazione riferiti alla data della sanatoria L.R. 37/85

Volume complessivo del fabbricato

mc 109,50 + mc 442,63 + mc 473,15 = mc 1.025,28

a quell'epoca il costo degli oneri di urbanizzazione era pari a € 500 al mc corrispondente ad € 0,26 al mc che si riducono al 50% per le sanatorie relative alla L.R. 37/85. Per cui si ha:

mc 1.025,28 x € 0,26 : 2 = € 133,29 (oneri di urbanizzazione)

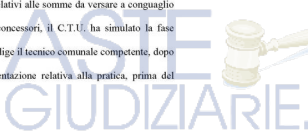
per l'intero importo da versare, in quanto non è stato pagato nessun acconto per come rilevato dalla pratica di sanatoria presso l'U.T.C. del comune di Scordia (non sono dovuti gli interessi legali sugli oneri concessori per le pratiche di sanatoria L.R. 37/85).

Con i conteggi sopra riportati, relativi alle somme da versare a conguaglio dell'oblazione e per gli oneri concessori, il C.T.U. ha simulato la fase d'istruttoria della pratica, che redige il tecnico comunale competente, dopo aver esaminato tutta la documentazione relativa alla pratica, prima del rilascio della C.E. in sanatoria.

CALCOLO SPESE E COMPENSI TECNICI

A dette somme vanno aggiunte le seguenti spese e compensi tecnici professionali:

- Per la redazione del progetto architettonico completo di quotatura riferito all'immobile in sanatoria, l'istruttoria tecnica, l'istruttoria



calcoli planovolumetrici relativi alle u.i. interessate, per un importo di € 1.000,00 circa;

- Per la redazione della perizia giurata sullo stato di consistenza attuale dell'immobile, in quanto le tre unità immobiliari oggetto di sanatoria edilizia hanno un volume superiore a 450 mc, per un importo di € 600,00 circa;
- Per la redazione del certificato di idoneità statica (abuso antecedente al 1981) dell'intero immobile oggetto di sanatoria edilizia, per un importo di € 1.200,00 circa;
- Per marche da bollo, diritti sanitari e diritti di segreteria relativi alla concessione edilizia; per diritti ipotecarie e catastali, per redigere, depositare e ritirare la trascrizione della concessione edilizia presso CC.RR.II. di Catania, € 600,00 circa.

Totale spese e compensi tecnici professionali:

$$€ 1.000,00 + 600,00 + 1.200,00 + 600,00 = € 3.400,00$$

Pertanto, il totale degli oneri concessori, oblazione e spese più compensi occorrenti per espletare la pratica di sanatoria edilizia sino al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, è di:

$$€ 7.732,91 + € 133,29 + € 3.400,00 = € 11.266,20$$

Infine, per ottenere il certificato di abitabilità e agibilità, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, il futuro acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'adeguamento dell'impianto elettrico (ove necessario) ed ottenere la certificazione ai sensi di legge da un installatore autorizzato che dovrà trasmettere all'U.T.C.

A seguito dei predetti adempimenti si potrà procedere, tramite un'istanza al sindaco, alla richiesta del certificato di abitabilità e agibilità, allegando alla predetta istanza una perizia giurata, redatta da un professionista abilitato, nella quale: si dichiara la conformità delle u.i. al progetto e alle planimetrie catastali, si attesta l'avvenuto allaccio alle reti pubbliche o alla fossa biologica, si descrivono le unità immobiliari, si elencano i documenti ottenuti e trasmessi all'U.T.C. per la sanabilità dell'immobile, per un costo di €. 500,00 circa.

Pertanto il costo complessivo relativo alla pratica di sanatoria sino al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità, è di circa:

$$€ 11.266,20 + € 500,00 = \underline{\underline{€ 11.766,20}}$$

Note del C.T.U.

- 1) - Per quanto detto, resta espressamente condizionato che l'acquirente, al momento dell'aggiudicazione dell'intero immobile e richiesta definitiva di acquisto, deve dichiarare, che già prima della partecipazione all'asta, era a conoscenza degli adempimenti che dovrà svolgere per la regolarizzazione dell'edificio abusivo nonché degli oneri e spese che dovrà sostenere, qualunque sia l'importo complessivo e le difficoltà da superare, in quanto consapevole, di aver fatto le necessarie verifiche e assunte informazioni presso gli uffici competenti.
- 2) - Per quanto riguarda i manufatti abusivi in strutture precarie, ubicati nel a S/O dell'edificio, cioè il ripostiglio, forno con tettoia e canile in



**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

cui alla precedente C.T.U., a parere dello scrivente dovranno essere demoliti a cura e spese del futuro acquirente.

Per il lavoro di demolizione di dette strutture e il trasporto a rifiuto dei detriti, si preventiva una spesa di € 1.000,00 circa.

Quanto sopra in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, maggio 2006

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo

.....

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

COD. FISC. P.C.A.MIR. 7208604200
PARTITA IVA 05350830979

Caltagirone li, 26/01/2017

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

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

Redazione di n°2 A.P.E. - Immobili a Scordia

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°117/1991 -

PROMOSSA DALL'ISTITUTO ITALIANO CREDITO FONDIARIO

CONTRO

"DEBITRICE ESECUTATA"

IL C.T.U.

Geom. Pace Michelangelo

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°117/1991, PROMOSSA DAL:

ISTITUTO ITALIANO CREDITO FONDIARIO

CONTRO

“DEBITRICE ESECUTATA”

OGGETTO DELLA PRESENTE CONSULENZA: *“REDAZIONE E RILASCIO DEGLI ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVI AGLI IMMOBILI (PER I QUALI LO PREVEDE LA NORMATIVA) FACENTI PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE DI CUI SOPRA; IMMOBILI SITI A SCORDIA, I CUI DATI DETTAGLIATI SONO INDICATI NEL SEGUITO DELLA PRESENTE RELAZIONE”*

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, in via Ragusa n°17, già incaricato a suo tempo nella procedura di esecuzione immobiliare di cui in oggetto, ha ricevuto ulteriore incarico dal G.E., di procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili siti nel comune di Scordia, parte del compendio pignorato.

Accettato l'incarico, eseguiti i necessari accertamenti tecnici, già in parte espletati in occasione del sopralluogo del mese di settembre del 2003, ed acquisiti ulteriori dati sui materiali che costituiscono l'involucro edilizio, in occasione del sopralluogo del 07/01/2017, può riferire con la seguente relazione tecnico-descrittiva.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

RELAZIONE

Le unità immobiliari per le quali in caso di compravendita o locazione occorre l'APE, sono l'unità immobiliare n.2 e n.3 così come individuate nella perizia di stima redatta dallo scrivente nel 2003 e meglio identificate nel prosequio della presente.

Note preliminari del CTU

Si precisa che le particelle indicate con il numero 3054 nella perizia di stima del 2003, oggi non esistono più in quanto a seguito di una bonifica dei dati censuari da parte dell'Ufficio del Territorio sono state rettifiche e cambiate in 623, così come indicato nello stralcio di mappa catastale. Oggi l'intero immobile (compreso il locale garage sub 2 – immobile n°1 non oggetto della presente) fa riferimento quindi alla particella 623.

Dai accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, dalle visure catastali aggiornate, lo scrivente ha rilevato che la particella 622 (terreno) del foglio 24, non risulta intestata alla debitrice esecutata. Già in occasione della perizia di stima del 2003, lo scrivente aveva chiarito che tale particella è inclusa nella corte rilevata sui luoghi, di pertinenza del fabbricato, inoltre la debitrice esecutata l'aveva acquistata giusto atto di compravendita del 14/03/1959 (doc. 2 della relazione di stima), e non risultava ancora non volturata alla debitrice esecutata.

Dai predetti accertamenti eseguiti sulla particella 622, si è verificato che è stata erroneamente inserita nella denuncia di successione di [REDACTED]

[REDACTED] e quindi di conseguenza volturata erroneamente agli eredi.

In ogni caso si fa presente che la situazione catastale non è probatoria,

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**

pertanto a parere del C.T.U. non sussistono elementi che possano impedire la vendita dei cespiti pignorati.

- LAVORO SVOLTO PER LA REDAZIONE DEGLI A.P.E. -

1. Abitazione a piano terra (immobile n°2)

Abitazione sita a Scordia in contrada Perrirella s.n., censiti al N.C.E.U. del detto comune al foglio 24 particella 623 sub 3 piano terra, categoria A/7, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 335,70.

Per la redazione dell'A.P.E., in occasione del sopralluogo si è eseguito un rilievo metrico dei locali accertando contestualmente le caratteristiche dei materiali costruttivi, di finitura e l'eventuale presenza di impianti termici nell'abitazione, successivamente si è ricostruita la documentazione metrica e descrittiva e si catalogata tutta la documentazione tecnica tramite la quale si è giunti alla redazione ed emissione dell'A.P.E. dell'abitazione.

Si specifica che il lavoro di calcolo e redazione dell'A.P.E., è stato eseguito con l'ausilio del software denominato "Termus", distribuito dalla società ACCA Software S.p.a., i cui dati scaturiti si possono rilevare dalla documentazione tecnica allegata.

Dalle risultanze del calcolo è scaturito che l'abitazione, nello stato strutturale ed impiantistico in cui si trova al momento della redazione dell'A.P.E., rientra nella classe "F" (prestazione energetica 114,8280 kwh/m² anno)

Si precisa che l'A.P.E., è stato redatto nel rispetto delle vigenti

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**