



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

E.I. 3/2004 promossa da:

Italfondario S.p.A

contro



- INTEGRAZIONE C.T.U.

Oggetto: Stima e verifica conformità urbanistica

Premessa e mandato:

All'udienza del 17.02.2025 la s.v. in sostituzione del precedente ctu Ing. Liborio Palazzo, nominava nuovo ctu il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante, affidandogli l'incarico di rispondere al quesito di cui alla lettera B dell'originario mandato conferito a suo tempo al precedente esperto, ovvero quello di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato e verificando anche all'accertamento dell'attuale stato del compendio pignorato.

Per quanto sopra, vista la precedente relazione del custode del 02.01.2025 in cui si chiedeva al giudice di nominare altro ctu, vista l'indisponibilità del primo ctu nominato, per la verifica la conformità urbanistica e aggiornamento della stima alla luce delle condizioni dell'immobile, visto il sopralluogo nell'immobile pignorato del 15.4.2025 in



cui ho riscontrato delle incongruenze tra le misure rilevate dal precedente ctu e visto l'elevato stato di degrado dovuto al mancato uso dell'immobile da decenni, si riferisce quanto sotto riportato.

L'appartamento pignorato, fa parte di un piccola palazzina in muratura sita nel Comune di San Michele di Ganzaria in via [REDACTED] al piano terra e che comprende due appartamenti al piano terra e due al piano primo (foto 16).

L'appartamento pignorato è raggiungibile per mezzo di una porta posta nel pianerottolo del vano scala comune (allegato A) ed è costituito da quattro vani vetusti con servizio igienico e disimpegno anche'essi vetusti.

Dall'ingresso principale si accede ad un primo vano di mt.4,42 x 4,52 = mq.19,97 (foto 10) dotato di porta in legno e veneziana esterna per l'accesso al balconcino esterno di mt.3,30x0,70 (foto 8).

All'interno del suddetto vano, vi è una porta che conduce al secondo vano di mt.4,53x2,98 = mq.13,49 adibito originariamente a zona cucina (foto 12) e all'interno del quale vi è stato realizzato abusivamente un piccolo ripostiglio di mt.2,10x1,25 (foto 9, 13 + allegato A).

Il piccolo ripostiglio abusivo, ha le due pareti realizzate in laterizi da cm.8 (foto 9) e presenta all'interno una pilozza, una finestrella interna e un'apertura a confine con il muro esterno sul lato est di cm.60x50, nonché realizzata



maldestramente per l'alloggiamento delle condutture idriche dell'appartamento (foto 3, 4) e poi chiuse dall'interno con un precario pannello di legno (foto 9).

Il terzo vano ha dimensioni interne di $mt.4,53 \times 3,95 = mq.17,18$ ed è dotato di una finestra esterna in legno con adiacente avvolgibile vetusto (foto 7).

Adiacente al suddetto vano, vi è un piccolo disimpegno di $mt. 1,50 \times 1,18 = mq.1,77$ ed un vetusto vano adibito originariamente a servizio di $mt.3,25 \times 1,50 = mq.4,87$, dotato di finestra e avvolgibile in legno vetusto (foto 14).

L'ultimo vano ha misure interne di $mt. 2,97 \times 4,53 = mq.12,91$ ed è dotato anch'esso di finestra con avvolgibile in legno vetusto (foto 11).

L'interno appartamento ha struttura portante in muratura con spessore delle pareti esterne di $cm.30$ così come anche la parete portante interna mentre i tramezzi interni hanno spessore di $cm.10$ (allegato A).

Nella vendita dell'appartamento pignorato, era compresa anche una piccola porzione di terreno di $6,20 \times 8,70 = mq.54,40$ che si trova a confine con il lato nord del suddetto appartamento e che è circoscritta da muretti esterni (foto 5, 6).

L'intera pavimentazione è costituita da mattoni con scaglette di marmo, gli infissi esterni e gli avvolgibili sono in legno vetusto, la facciata esterna dell'intero stabile è vetusta e sullo spigolo s/e dell'appartamento pignorato,



si stanno formando delle crepe dovute al distacco del
vetusto intonaco esterno (foto 2, 3, 15).

Rispetto ai dati metrici della precedente relazione si
riferisce che la superficie utile è di mq. 70,19 e non di
mq.62,24, la superficie lorda è di mq.85,02 e non di
mq.90,50, la superficie dei balconi è di mq.3,92 e non di
mq.3,34, l'altezza interna è di mt. 2,87 e non di mt. 2,72
mentre la superficie del terreno a servizio
dell'appartamento è di mq.54,40.

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla lettura della precedente relazione redatta dall'Ing.
Palazzo Donato, non si evince la regolarità urbanistica
nonostante abbia riportato la seguente dicitura (vista la
richiesta al Comune di San Michele di Ganzeria del
30.01.2006 prot. 1045, risulta regolare permesso di
costruire).

A questo punto ho consultato l'atto di vendita del
06.01.1981 rogato a Caltagirone dal Notaio Romero Paolo
rep. n. 46760 che in merito alla conformità urbanistica non
riportava nulla ma si limitava a trascrivere che l'immobile
era pervenuto al venditore per atto del 25.06.1966 da
potere di INA CASE, e quindi, antecedente alla data del
01.09.1967.

In data 26.03.2025, ho richiesto e ottenuto una copia
conforme dell'atto di rettifica del 31.01.2007 rogato a
Caltagirone dal Notaio Giuseppe Bonaccorso, rep. 542,



dove veniva riportato che la costruzione dell'immobile è avvenuta in data anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi in assenza di licenza, autorizzazioni o concessioni.

Per quanto sopra riportato, vista la vetusta dell'edificio, la planimetria catastale che riporta la data di presentazione del 06.08.1969, si ritiene l'appartamento pignorato urbanisticamente conforme a condizione che l'unica opera abusiva costituita dalla realizzazione del ripostiglio all'interno del vano cucina, venga demolita (allegato A), in quanto il costo per un'eventuale sanatoria e successivo riaccatastamento dell'intero appartamento. Incide per il 25% del valore di stima finale.

I costi per il ripristino dei luoghi e consistenti nella demolizione delle due pareti interne del suddetto ripostiglio (allegato A), e nella realizzazione di una lastra metallica da ancorare per mezzo di adeguati rampini alla muratura esistente del suddetto ripostiglio in sostituzione dell'attuale tamponatura in legno (foto 9) al fine di chiudere l'attuale apertura verso l'esterno (foto 4) vengono stimati in euro 2.000.



STIMA AGGIORNATA

STIMA CERTA CON IL METODO Market Comparison Approach (MCA) Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte,



cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti compravendita



inseriti per la stima con il metodo MCA (Marketing Comparison Approach) ed esattamente uno sito in via IV Novembre di rimpetto all'appartamento pignorato ed uno sito nella vicina via Regina Elena.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Bonaccorso in data 16.11.2021 rep. n.21.470 e inerente la vendita di una casa al piano terra di vani 4 categoria catastale A/4.

Il prezzo dichiarato è di euro 17.000 e che dà per un valore di €/mq.165,05.

Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Dottore data 15.09.2021 rep. n.17.750 e inerente la vendita di un appartamento ai piani primo e secondo di una palazzina ubicata in via Regina Elena di vani 5,5, categoria A/3 con sottostante garage il cui valore è stato estromesso per il seguente calcolo.

Il prezzo dichiarato è di euro 70.000 ma che con l'esclusione del garage, somma ad euro 40.204 e che dà un valore di €/mq.55,04



METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito



“**Subject**”, mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti “**Comparabili**” (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell’immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l’incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in



assenza di area esterna e di area condominiale

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del



terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato pt per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $pt = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c =$ rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(Sup) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} *$$



q]

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile



Anche in questo caso, dopo avere calcolato p(EST) per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(EST) = p \min$.

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(EST) = p \min$.



Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"



Il prezzo marginale **P** (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).



Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P \text{ (Liv)} = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$



Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo MCA-, si ha:

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE
DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile adibito ad appartamento

Comune:	SAN MICHELE DI GANZARIA (CT), 95040
Indirizzo:	[REDACTED]

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di SAN MICHELE DI GANZARIA (CT) [REDACTED]

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento - Fabbricato sito nel comune di SAN MICHELE DI GANZARIA (CT) Via

Ubicazione

Comune:	SAN MICHELE DI GANZARIA (CT), 95040
Indirizzo:	Via [REDACTED]
Piano:	T
Interno:	1

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
----------	---------	-------



	Piena proprietà	1/1
--	-----------------	-----

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	San Michele di Ganzaria
Foglio:	[REDACTED]
Mappale:	[REDACTED]
Subalterno:	1
Categoria:	A/4
Classe:	3
Consistenza:	4,5
Rendita catastale:	99,93 €
Valore catastale:	12.591,18 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/m ² annuo		
		Minimo	Massimo	Superfici	Minimo	Massimo	Superfici
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	0,00	389,00	Lorda	0,00	1,50	For



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile adibito ad appartamento

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	70,19
	Superficie commerciale	70,19
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie lorda	7,92
	Superficie commerciale	7,92
Superfici pareti interne (100%)	Superficie lorda	3,67
	Superficie commerciale	3,67
Superfici pareti in comunione (50%)	Superficie lorda	3,16
	Superficie commerciale	1,58
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	Superficie lorda	3,92
	Superficie commerciale	1,18
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)	Superficie lorda	54,00
	Superficie commerciale	5,40
Superficie utile netta		70,19
Superficie utile lorda		73,86



Superficie commerciale	90,00
------------------------	-------

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato 1,00%
 immobiliare:

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	casa via IV Novembre	casa via Regina Elena	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	17.000,00 €	53.566,00 €	
3	Data del contratto	16/11/2021	15/09/2021	19/05/2025
4	Differenziale [in mesi]	-43	-45	
5	Prezzo marginale	-14,17 €	-44,64 €	
6	Prezzo della caratteristica	609,31 €	2.008,80 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m²]	103,00	205,00	89,94
8	Differenziale	-13,06	-115,06	
9	Prezzo al m² Superficie	165,05 €	261,30 €	
10	Prezzo marginale Superficie	165,05 €	165,05 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-2.155,55 €	-18.990,65 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	1-2	Terra

13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Accesso [Prezzo]				
20	Accesso edificio	Da strada trafficata	Da strada trafficata	Da strada trafficata
21	Valore numerico	1	1	1
22	Differenziale	0,00	0,00	
23	Prezzo marginale	500,00 €	0,00 €	
24	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali				
25	Prezzo corretto	15.453,76 €	36.584,15 €	
26	Prezzo corretto unitario al m ²	150,04 €	178,46 €	
27	Prezzo corretto medio	26.018,96 €	26.018,96 €	
28	Scarto %	-40,61%	40,61%	
29	Scarto assoluto	-10.565,20 €	10.565,19 €	
Orientamento				
30	Orientamento prevalente	Nord	Nord	Nord
31	Valore numerico	0	0	0
32	Differenziale	0,00	0,00	

Manutenzione esterna edificio				
33	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Scadente
34	Valore numerico	1	1	0
35	Differenziale	-1,00	-1,00	
Affacci				
36	Qualità affaccio prevalente	Normale	Normale	Scadente
37	Valore numerico	1	1	0
38	Differenziale	-1,00	-1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Orientamento	2.695,47 €
Manutenzione esterna edificio	-17.936,54 €
Affacci	0,00 €
Divergenza:	136,73%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	26.018,96 €
Valore rivisto in base a Sistema di Stima:	0,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	26.019,00 €

Al suddetto valore andrà tolto il costo stimato per la regolarizzazione urbanistica di euro 2.000 dopodiché verrà



decurtato del 10% per l'assenza della garanzia di vizi sul bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 26.019 – €2.000 - 10 % = 21.617,10 arrotondato = euro 21.600,00

Valore: €21.600,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICO

Agli atti ho trovato un'APE del 2.9.2014 redatta e inviata dal precedente ctu con identificativo: 73503 ma che riportava i dati catastali del limitrofo appartamento non pignorato ovvero foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] di proprietà di altra ditta nonostante in data 31.01.2007 fosse stato eseguito un atto di rettifica sull'identificativo catastale.

Successivamente, con istanza datata 16.08.2016 e inviata al Tribunale di Caltagirone, lo stesso ex ctu, dichiarava di aver fatto rettificare i dati catastali sull'immobile pignorato in data 23.3.2017 e di avere provveduto a ripresentare una nuova APE con gli esatti identificati catastali, ovvero, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED]

A questo punto, il sottoscritto ctu ha eseguito una visura presso il portale siciliano dell'energia (Sienegia), ed ha riscontrato che l'immobile pignorato è dotato di un'APE in





classe G, con prestazione pari a 230,77 KWh/m³ anno ma che non ha potuto reperire digitalmente.



////////////////////////////////////

CONCLUSIONI:

L'immobile pignorato si trova ubicato nel Comune di San Michele di Ganzaria ed è costituito da un appartamento al piano terra di una palazzina costituita da due appartamenti al piano terra e due al piano primo edificata in origine dall'istituto autonomo case popolari di Catania.



L'appartamento è molto vetusto, al catasto edilizio urbano si trova censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED], categoria A/4, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq.83, rendita euro 99,93, indirizzo: via [REDACTED] piano terra, ditta: [REDACTED] a Edolo (BS) il 26.03.1929 prop. per 1/2 e [REDACTED] nato a San Michele di Ganzaria il 12.07.1937 prop. per 1/2 .



La superficie di mq.54,40 che rappresenta il giardinetto di proprietà dell'appartamento pignorato e che viene citato sia nell'atto di vendita del 6.1.1981 che nel successivo atto di rettifica del 31.1.2007 del suddetto appartamento, non viene identificata in catasto in quanto la suddetta superficie di mq.54, doveva essere frazionata dall'attuale corte dell'intera palazzina particella [REDACTED], già all'epoca della redazione del tipo mappale per poi essere inserita nell'attuale planimetria catastale del 6.8.1969.





Il mancato frazionamento della suddetta porzione di corte di mq.54,40, però, non ha implicato il buon esito degli atti di vendita del 6.02.1981 redatto a Caltagirone dal Notaio Paolo Romero rep. 46760 e dell'atto di rettifica del 31.01.2007 redatto a Caltagirone dal Notaio Giuseppe Bonaccorso rep. 542.



L'appartamento pignorato risulta urbanisticamente conforme a condizione che vengano demolite le due pareti interne che costituiscono l'attuale ripostiglio con pilozza (vedi allegato A e foto 9).



Il valore attuale dell'appartamento pignorato è di euro 21.600.





Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

planimetria catastale conforme;

n.2 atti di vendita ad uso comparabili;

n.1 atto di rettifica conforme del 31.01.2007;

visura storica aggiornata;

visura esistenza APE;

planimetria reale quotata (allegato A);

Caltagirone li 20.05.2025

N.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

