

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. MARCELLO GENNARO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 38/05 R.G.Es.

Promossa da

Banca Monte Paschi di Siena S.p.A.

Contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

C.T.U. DOTT. ARCH. LIBORIO MASSIMO CALCAGNO

PALAGONIA 14.09.2010

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo G.E. Dott. Marcello Gennaro

Sezione Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura esecutiva n. 38/05 R.G. Es. Immobiliari.
Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
nei confronti di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. MANDATO

Con ordinanza del 02/03/2010, il giudice Dott. Marcello Gennaro nominava me sottoscritto Arch. Liborio Massimo Calcagno, regolarmente iscritto Albo Professionale degli Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n.1548, Consulente tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 38/05, promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., contro [REDACTED] e [REDACTED]

Il mandato conferitomi chiede che il sottoscritto adempia i seguenti compiti:

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i rispettivi confini quali emergenti dal sopralluogo, dall'esame degli atti e dei documenti prodotti e verifichi la conformità dei dati stessi 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, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
4. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
5. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
6. precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l' incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. accerti se il/i bene/i risultino o meno accatastrati, quantificando i relativi dati catastali.

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095 7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



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;

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. da 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 che 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 costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative e 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 compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n 282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095 7945031 – Cell. 0039 3476122553 – E-mail lmcagno@tiscali.it



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. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

2 - PREMESSA

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05, è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
- appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
- garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto in Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551/13112, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori esecutati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Prima di dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, veniva presa visione,

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presso l'U.T.E. e la conservatoria di Catania i certificati e le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento per identificare sui luoghi la corrispondenza dei beni.

Dopo avere esaminato la documentazione in atti e la documentazione catastale, il sottoscritto C.T.U. convocava le parti con nota R.R. del 07.04.2010, per dare inizio alle operazioni peritali il 23.04.2010 alle ore 15:30 con appuntamento nei luoghi oggetto di pignoramento. In data 22.04.2010, l'Avv. Angelino Alessandro, nell'interesse dei debitori esecutati, comunicava al sottoscritto C.T.U., a mezzo fax, la necessità di rinviare l'inizio delle operazioni peritali, concordando per il giorno 28 Maggio 2010 alle ore 15:30 l'inizio delle stesse. Alla data e ora stabilita, io sottoscritto C.T.U. mi recavo presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in C.da S. [REDACTED] (CT), constatando l'assenza delle parti rinviava a data da destinarsi l'inizio delle operazioni peritali. Da contatti telefonici con l'Avv. Angelino Alessandro si concordava per il giorno 15 Giugno 2010 alle ore 16,00 l'inizio delle stesse. In data 14.06.2010, l'Avv. Angelino Alessandro, nell'interesse dei debitori esecutati, comunicava al sottoscritto C.T.U., a mezzo fax, la necessità di rinviare l'inizio delle operazioni peritali, a causa dell'indisponibilità del debitore esecutato per motivi di salute, concordando per il giorno 23 Luglio 2010 alle ore 16:30 l'inizio delle stesse. Alla data e ora stabilita, si è potuto iniziare l'accesso nei luoghi oggetto di pignoramento ubicato in Mineo (CT), C.da S. Ippolito s.n., dove, alla presenza del Sig. [REDACTED] si è potuto visionare l'unità immobiliare posta al piano secondo sottostrada (garage) e dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici si stilava l'apposito verbale concordando con il debitore esecutato, un nuovo accesso per il giorno 29 Luglio 2010 alle ore 9:00. Alla data e ora stabilita, mi reco nuovamente sui luoghi dove, alla presenza del Sig. [REDACTED] il quale mi consente l'accesso alle altre unità immobiliari oggetto di pignoramento. Si prende visione dei diversi immobili, ubicati nel piano terra, primo e secondo e dopo aver effettuato gli opportuni rilievi metrici e fotografici e aver stilato l'apposito verbale, si dichiaravano concluse le operazioni di sopralluogo alle ore 11:00 (cfr. Allegato 1 : verbali di sopralluogo).

4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Secondo l'atto di pignoramento gli immobili di proprietà dei debitori esecutati sono:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703,

Architetto Libero Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n. 282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcacagno@tiscali.it



foglio 99 part. 186 sub. 6;

4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari pignorate risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Mineo, alla partita 3.703, foglio 99 particella 186, in testa ai debitori esecutati, così distinte:

- appartamento, sub. 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra;
- appartamento, sub. 4, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano 1;
- appartamento, sub. 6, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano 2;
- garage, sub. 16, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2.

CONFINI

L'appartamento ubicato al piano terra dell'edificio residenziale, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale e su terrazzo prospiciente area di altre ditte, a sud su area condominiale e adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento a piano primo, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale, a sud su area condominiale adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

L'appartamento a piano secondo, confina a nord con la strada provinciale SP 31; ad est su area condominiale, a sud su area condominiale adiacente la strada del piano di lottizzazione e ad ovest con vano scala condominiale e con appartamento di proprietà di altra ditta.

Il garage a piano secondo sottostrada, confina a nord con la strada provinciale SP 31, a sud con terrapieno, ad est e ovest con lotti di altra ditta.

Dalla ricerche effettuate, per quando visionato e rilevato in sede di sopralluogo tutto ciò che emerge è conforme ai certificati prodotti.

5 - PROPRIETÀ DEI BENI

I beni come sopra indicati allo stato attuale risultano in comproprietà tra i debitori

esecutati, nella quota di 500/1000 in piena proprietà al sig. [REDACTED] e
nella quota di 500/1000 in piena proprietà della sig.ra [REDACTED]

6 – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Nell'atto di pignoramento pignoramento del 23.03.2005 della procedura esecutiva n. 38/05, è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati:

1. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 2;
2. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 4;
3. appartamento sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 6;
4. garage sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito, in catasto alla partita 3.703, foglio 99 part. 186 sub. 16.

L'atto di pignoramento notificato il 23 marzo 2005 è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il giorno 05.04.2005 al n. 23551 del Registro Generale e 13112 del Registro Particolare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e contro i debitori esecutati; dal confronto tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione emerge l'esatta corrispondenza dei dati relativi agli immobili pignorati.

7 – PROVENIENZA DEL BENE – VERIFICA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Detti immobili sono pervenuti ai debitori esecutati sottoforma di terreno edificabile acquistato in virtù per atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in data 12.05.1994 trascritto il 22.06.94 ai nn. 13838/18747, da potere dei sig.ri [REDACTED]

Il predetto terreno era pervenuto:

- ai sigg.ri [REDACTED] per la quota pari ad 1/6 ciascuno in virtù della successione in morte al rispettivo marito e padre Sardo Modesto deceduto il 07.08.1991, giusta denuncia di successione n.50 volume 2772 e denuncia integrativa n. 38 volume 2784, non ancora trascritte;
- ai sigg.ri [REDACTED] in virtù della successione in morte alla madre [REDACTED] nata il 16.01.1897 deceduta il 30.09.1977 giusta denuncia n.1 volume 1832 uff. reg. di Catania trascritta il 21.04.1980 ai nn. 12411/14713.



B - ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICAZIONE DEGLI ESTREMI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

ISCRIZIONI CONTRO:

1 - ipoteca volontaria iscritta il 27.05.1997 ai nn. 1844/16257 per £ 1.080.000.000 di cui £ 450.000.000 per sorte capitale da pagare in 10 anni, in favore della Banca Monte Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED], nato a Mineo il 18.12.1954 e [REDACTED] nata a Catania il 12.09.1957, gravante per la quota di 1/1 sul terreno in Mineo C.da S. Ippolito censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186 di 6 are 87 centiare, l'ipoteca risulta annotata da svariati annotamenti di erogazione, ed inoltre risulta annotata di liberazione immobili e di frazionamento;

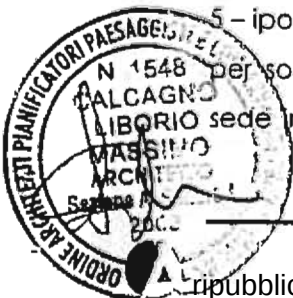
2 - ipoteca giudiziale iscritta il 09.05.2003 ai nn. 2449/18210 per € 75.000,00 di cui € 50.800,12 per sorte capitale, in favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954 e [REDACTED] nata a Catania il 12.09.1957, derivante da decreto ingiuntivo del 26.07.2002 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 2, 4, 6, 13, 14, 15, 16; per la quota di 3/8 sui terreni siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255;

3 - ipoteca giudiziale iscritta il 26.03.2004 ai nn. 3364/15211 per € 82.502,12 di cui € 41.251,06 per sorte capitale, in favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954 e [REDACTED] nata a Catania il 12.09.1957, derivante da decreto ingiuntivo del 15.03.2004 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 1, 2, 4, 6, 13, 14, 15, 16.

4 - ipoteca giudiziale iscritta il 28.04.2004 ai nn. 5031/21308 per € 82.502,12 di cui € 41.251,06 per sorte capitale, in favore del Banco di Sicilia Società per Azioni, con sede in Palermo, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954 e [REDACTED] nata a Catania il 12.09.1957, derivante da decreto ingiuntivo del 15.03.2004 in estensione dell'ipoteca n. 3364 del 26.03.2004 emesso dal Presidente del Tribunale di Caltagirone gravante per la quota di 1/1 sui terreni siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256;

5 - ipoteca legale iscritta il 04.02.2005 ai nn. 2696/8419 per € 51.517,92 di cui € 25.758,96 per sorte capitale, in favore della Montepaschi Se.Ri.T. servizio riscossioni tributi, con sede in Catania, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954, derivante

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 10.12.2004 emesso dalla Montepaschi Se.Ri.T. servizio riscossioni tributi di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186; per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256; 6 - ipoteca legale iscritta il 23.11.2006 ai nn. 21629/76230 per € 8.449,82 di cui € 4.224,91 per sorte capitale, in favore della SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione per la provincia di Catania, con sede in Catania, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 21.04.2006 emesso dalla SE.Ri.T. Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione di Catania, gravante per la quota di 1/2 sul terreno sito in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particella 186, per la quota di 3/16 sui terreni siti in Mineo censito al N.C.T. al foglio 99 particelle 290, 289, 250, 255, 256.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- verbale di pignoramento del 23.03.2005 e trascritto il 05.04.2005 ai nn. 13112/23551, a favore della Banca Montepaschi di Siena S.p.A., con sede in Siena, contro [REDACTED] nato a Mineo il 18.12.1954 e [REDACTED] nata a Catania il 12.09.1957, gravante per la quota di 1/1 sugli immobili siti in Mineo C.da S. Ippolito censiti al N.C.E.U. al foglio 99 particella 186 subalterni 2, 4, 6, 16.

9 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio per civile abitazione con accesso dalla strada del piano di lottizzazione "Sardo" sito nel Comune di Mineo, costituito da un piano terra adibito a garages con accesso dalla strada provinciale SP31, un piano 1° sottostrada adibito a garages, un piano 2° sottostrada adibito a garages, un piano terra, primo e secondo con due appartamenti per piano ed un piano terzo adibito ad appartamento.

Il fabbricato ultimato nel 1999, ricade in zona "C" (Area di espansione e completamento) del vigente Piano Regolatore Generale Comunale, intercluso per due lati da lotti di altre ditte, da un lato dalla strada del piano di lottizzazione e da un lato dalla strada provinciale SP31. La zona è caratterizzata da edifici residenziali con modesta presenza di attività commerciali con facilità di collegamento con il centro del comune.

L'edificio, con struttura portante in c.a., è costituito da quattro elevazioni fuori terra oltre a tre piani interrati.

La copertura dell'edificio è a tetto a falde con manto di copertura in tegole.

Il prospetto risulta rifinito ed in ottime condizioni di manutenzione per la parte relativa

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n 282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcncagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



alle unità immobiliari fuori terra, rifinito con intonaco plastico, mentre il prospetto su strada provinciale SP31 relativo ai tre piani interrati non è rifinito, completo solo con intonaco. I balconi e le terrazze presentano ringhiere in ferro verniciate e gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in plastica.

Il fabbricato risulta recintato in parte con muratura in blocchi di tufo intonacati ed in parte con recinzione a maglie metalliche. Il portone d'ingresso condominiale posto in ritiro rispetto alla strada del piano di lottizzazione, è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, mentre la scala condominiale è rivestita in granito e le pareti e soffitto sono intonacate e tinteggiate ad idropittura.

Il fabbricato presenta tre ingressi carrabili, due ubicati nella strada del piano di lottizzazione ed uno multiplo ubicato nell'unità immobiliare posta a piano terra nella strada provinciale SP31 (cfr. Allegato 5; foto nn. 1 - 4).

9.1 Unità immobiliare piano terra sub. 2

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano rialzato, con accesso dal portone e salendo sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 116 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di due balconi e un ampio terrazzo, per una superficie pari a 76,10 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

In una porzione del balcone nel prospetto est del fabbricato, è occupato da un ripostiglio realizzato con struttura precaria in alluminio e vetro.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la sezione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcacagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



presentano in buono stato di conservazione, sebbene nel vano lavanderia si segnalano tracce di umidità nella parete e soffitto adiacente il muro esterno dovute a probabili infiltrazioni di acqua piovana (cfr. Allegato 5: foto nn. 5 - 12).

9.2 Unità immobiliare piano primo sub. 4

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano primo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, che si estende su una superficie utile netta di circa 99,00 mq., con un'altezza utile dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a due camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.

L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 37,42 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 115,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno tamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegato 5: foto nn. 13 - 18).

9.3 Unità immobiliare piano secondo sub. 6

L'unità immobiliare in esame è un appartamento, posto al piano secondo, con accesso a destra sul pianerottolo del vano scala condominiale.

L'appartamento, si estende su una superficie utile netta di circa 115,00 mq., con un'altezza dei vani di 2,70 m., risulta composto: da un ingresso, che disimpegna il soggiorno ed un'ampia cucina, un disimpegno dal quale si accede a tre camere da letto con aperture sulla SP31, un bagno completo di lavabo, vaso, bidet e vasca, una lavanderia con lavatoio, vaso e doccia ed un ripostiglio.



L'appartamento dispone di quattro balconi per una superficie pari a 41,32 mq., mentre la superficie complessiva lorda è pari a 133,00 mq.

La distribuzione interna dei vani è conforme alla planimetria catastale.

Gli ambienti sono pavimentati con mattonelle di ceramica, il bagno e lavanderia con pavimentazione in ceramica, gli infissi interni sono in legno lamburato (intervallato da vetri in cucina e soggiorno), gli infissi esterni in alluminio anodizzato, con avvolgibili in plastica; le pareti sono tinteggiate ad idropittura, mentre le pareti del bagno e della lavanderia sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo a metano con piastre radianti in alluminio, di impianto elettrico, telefonico, citofonico, TV, idrico ed igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Attualmente l'appartamento si presenta in ottimo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, le finiture e gli impianti tecnologici si presentano in buono stato di conservazione (cfr. Allegato 5: foto nn. 19 - 26).

9.4 Unità immobiliare piano secondo sottostrada sub. 16

L'unità immobiliare in esame posta al piano secondo sottostrada che è identificato al catasto come garage, non è utilizzato come tale, ma è stato oggetto di lavori di ristrutturazione non ultimati. L'unità immobiliare con una superficie utile netta di circa 473 mq., attualmente si presenta in corso di costruzione; sono stati realizzati i tramezzi interni, le tamponature esterne ed una parziale predisposizione di impianto idrico ed elettrico. Sono ancora da realizzare tutte le finiture interne ed esterne (intonaco interno ed esterno, pavimento, tinteggiature, infissi esterni, porte interne, impianti) pertanto per ripristinare lo stato originario e regolarizzare i lavori eseguiti e da eseguire, si deve presentare un progetto di autorizzazione edilizia a completamento dei lavori.

Al piano garage si arriva da una scivola esterna di esclusiva pertinenza del locale. Questa inizia dalla strada del piano di lottizzazione, dove non è presente nessun cancello è larga 3,70 m. e lunga 14,53 m. e per circa la metà è occupata da gradini in calcestruzzo.

L'immobile presenta nel complesso una superficie lorda pari a 505,84 mq.

La distribuzione interna non è conforme alla planimetria catastale, che dovrà essere aggiornata quando i lavori saranno ultimati (cfr. Allegato 5: foto nn. 27 - 32).

9.5 Consistenza

Per le unità immobiliari in questione è stata rilevata e calcolata la superficie commerciale (Sc), utile ai fini della stima; le superfici degli accessori sono state corrette

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



applicando opportuni coefficienti riduttivi, inoltre sono stati considerati i muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e metà dei muri sul confine.

Le superfici commerciali sono pari a:

appartamento piano terra sub. 2

Superficie lorda mq. 133,00 s= 100% S= mq. 133,00

ballatoi mq. 76,10 s= 25% S= mq. 19,03

Superficie commerciale **Sc = mq. 152,03**

appartamento piano primo sub. 4

Superficie lorda mq. 115,00 s= 100% S= mq. 115,00

ballatoi mq. 37,42 s= 25% S= mq. 9,36

Superficie commerciale **Sc = mq. 124,36**

appartamento piano secondo sub. 6

Superficie lorda mq. 133,00 s= 100% S= mq. 133,00

ballatoi mq. 41,32 s= 25% S= mq. 10,33

Superficie commerciale **Sc = mq. 143,33**

garage piano secondo sottostada sub. 16

Superficie lorda mq. 505,84 s= 100% S= mq. 505,84

ballatoi mq. 21,60 s= 25% S= mq. 5,40

Sc = mq. 511,24

10 - CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale dei beni oggetto di pignoramento risulta conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento.

11 - CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME DI MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da ricerche effettuate dal sottoscritto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mineo, ho potuto verificare che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di pignoramento risulta realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 19/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mineo in data 22.06.1994 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 19/94 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mineo in data 03.04.1998.

Dall'analisi degli atti non risulta rilasciato il certificato di abitabilità, che sarà rilasciato dal Comune di Mineo al completamento delle opere di urbanizzazione primarie della lottizzazione.

Non è stata invece presentata presso l'U.T.C. alcuna comunicazione né versato il contributo (così come previsto dalla L.R. n.4 del 16.04.2003) relativamente alla

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



parte di ballatoio, posto a piano terra lato est, sul quale è stata realizzata una struttura precaria in alluminio, allo scopo di creare un vano ad adibire a ripostiglio. Per la regolarizzazione urbanistica di tale struttura si stima un costo di circa € 600,00.

12 – STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Come dichiarato dal debitore esecutato e come accertato in occasione del sopralluogo, l'immobile relativo al sub. 16 è in uso ai debitori esecutati, mentre gli appartamenti sub. 2 – 4 – 6, risultano utilizzati e occupati da altre persone.

13 – QUOTA DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Le unità immobiliari pignorate oggetto di stima sono in piena proprietà ai debitori l'esecutati.

14 – STIMA DEI BENI PIGNORATI

Per la determinazione del valore attuale da attribuire alle unità immobiliari sopra descritte si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di fatto di conservazione e delle "caratteristiche estrinseche ed intrinseche" riscontrate, adottando il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, e quindi, come valore di stima, la media dei valori sopra determinati. In merito agli elementi migliorativi si può annoverare la presenza della fermata dei pullman, la buona luminosità, la vista panoramica, la presenza di impianto di riscaldamento autonomo, le rifiniture esterne ed interne, l'allaccio alla linea cittadina del metano, la lontananza da strutture urbane di disturbo. Come elementi deprezzativi si possono citare la lontananza dal centro urbano, l'assenza di un ascensore condominiale.

a) stima sintetica

Considerato quanto sopra esposto, nonché il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, lo stato di finitura attuale, l'uso dello stesso e l'attuale mercato edilizio, ed in base alle informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti operanti nella zona, e rilevati i valori indicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio di cui al secondo semestre 2009, lo scrivente, ritiene congruo adottare un valore di € 900,00/mq. per gli appartamenti; mentre per l'unità immobiliare sub. 16, tenendo conto, che è in corso di costruzione, che si devono demolire e realizzare ancora delle opere, che occorre richiedere un'autorizzazione edilizia per tali lavori, è stato considerato un valore pari a €

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 3476122553 – E-mail lmcagno@tiscali.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



220,00 mq.

Alla luce degli elementi accessori, il valore venale è stato valutato considerando la superficie commerciale "S" come calcolata precedentemente:

appartamento piano terra sub. 2

Superficie commerciale mq. 152,03

Superficie commerciale arrotondata mq. 152,00

Valore di mercato V1 = mq. 152,00 x € 900,00 = € 136.800,00

appartamento piano primo sub. 4

Superficie commerciale mq. 124,36

Superficie commerciale arrotondata mq. 124,00

Valore di mercato V1 = mq. 124,00 x € 900,00 = € 111.600,00

appartamento piano secondo sub. 6

Superficie commerciale mq. 143,33

Superficie commerciale arrotondata mq. 143,00

Valore di mercato V1 = mq. 143,00 x € 900,00 = € 128.700,00

garage piano secondo sottosstrada sub. 16

Superficie commerciale mq. 511,24

Superficie commerciale arrotondata mq. 511,00

Valore di mercato mq. 511,00 x € 220,00 = € 112.420,00

b) stima a capitalizzazione del reddito

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo pari a € 450,00 relativo agli immobili sub. 2 - 6, ed un canone complessivo pari a € 400,00 relativo all'immobile sub. 4.

Pertanto si ha:

appartamento sub. 2

Spese medie annue a carico del proprietario

Si stimano 25%

Saggio di capitalizzazione

3,00%

Fitto medio mensile lordo

€ 450,00



Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it

Fitto medio annuo lordo	€	450,00	12 mesi	€	5.400,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	5.400,00	25%	€	1.350,00
restano				€	4.050,00
Reddito medio netto annuo	€	4.050,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	4.050,00	3,00%	€	135.000,00
Valore finale V2					€ 135.000,00

appartamento sub. 4

Spese medie annue a carico del proprietario	Si stimano	25%			
Saggio di capitalizzazione		3,00%			
Fitto medio mensile lordo		€	400,00		
Fitto medio annuo lordo	€	400,00	12 mesi	€	4.800,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	4.800,00	25%	€	1.200,00
restano				€	3.600,00
Reddito medio netto annuo	€	3.600,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	3.600,00	3,00%	€	120.000,00
Valore finale V2					€ 120.000,00

appartamento sub. 6

Spese medie annue a carico del proprietario	Si stimano	25%			
Saggio di capitalizzazione		3,00%			
Fitto medio mensile lordo		€	450,00		
Fitto medio annuo lordo	€	450,00	12 mesi	€	5.400,00
Spese medie annue a carico del proprietario	€	5.400,00	25%	€	1.350,00
restano				€	4.050,00
Reddito medio netto annuo	€	4.050,00			
Valore dell'unità immobiliare urbana	€	4.050,00	3,00%	€	135.000,00
Valore finale V2					€ 135.000,00

c) valore finale di stima**appartamento sub. 2**

Valore in base al valore di mercato	V1	€	135.000,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	135.900,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	135.900,00
Costo per regolarizzare la struttura precaria		€	600,00
Totale spese da sostenere		€	600,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 2		€	135.300,00

Architetto Liborio Massimo Calcagno - Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 - Cell. 0039 3476122553 - E-mail lmcagno@tiscali.it



appartamento sub. 4

Valore in base al valore di mercato	V1	€	111.600,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	120.000,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	115.800,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 4			€ 115.800,00

appartamento sub. 6

Valore in base al valore di mercato	V1	€	128.700,00
Valore in base alla capitalizzazione dei redditi	V2	€	135.000,00
	$V = (V1 + V2)/2$	€	131.850,00
VALORE FINALE APPARTAMENTO SUB 6			€ 131.850,00

appartamento sub. 16

Valore in base al valore di mercato	V1	€	112.420,00
VALORE FINALE GARAGE SUB 16			€ 112.420,00

15 - OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

In base alle caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento è possibile procedere con la vendita nei seguenti lotti separati aventi ingressi distinti e pertinenze separate:

- **LOTTO n. 1:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 2, categoria A/2, Classe 4, consistenza 7 vani, rendita €. 433,82, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano terra
- **VALORE DI STIMA..... € 135.300,00**
- **LOTTO n. 2:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 4, categoria A/2, Classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita €. 340,86, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano primo
- **VALORE DI STIMA..... € 115.800,00**
- **LOTTO n. 3:** appartamento, foglio 99 part. 186 sub. 6, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 402,84, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano secondo
- **VALORE DI STIMA..... € 131.850,00**
- **LOTTO n. 4:** garage, foglio 99 part. 186 sub. 16, categoria C/6, Classe 3, consistenza 473 mq., rendita €. 1.001,56, ubicazione C.da S. Ippolito s.n. - piano S2
- **VALORE DI STIMA..... € 112.420,00**
- **VALORE DI STIMA COMPLESSIVO..... € 495.370,00**



Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 3476122553 – E-mail lmcaltagno@tiscali.it

16 – CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, dott. arch. Liborio Massimo Calcagno, con riferimento al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E. Dott. Marcello Gennaro ed alle considerazioni sopra riportate si conclude quanto segue:

- i beni pignorati fanno parte di un edificio per civile abitazione sito in Mineo (CT), C.da S. Ippolito s.n., consistono in:

- n. 3 appartamenti adibiti a civile abitazione ubicati ai piani terra, primo e secondo, censiti al N.C.E.U. al foglio 99 part. 186 sub. 2-4-6, regolarmente catastati ed edificati secondo lo strumento urbanistico. Per quanto riguarda l'appartamento sub. 2 risulta sprovvisto di comunicazione comunale relativamente alla parziale chiusura del ballatoio mediante struttura precaria;
- n. 1 garage ubicato al piano secondo sottostrada censito al N.C.E.U. al foglio 99 part. 186 sub. 16, attualmente si presenta in corso di costruzione, pertanto per ripristinare lo stato originario e regolarizzare i lavori eseguiti ed eseguire i lavori rimanenti, si deve presentare un progetto di autorizzazione edilizia a completamento dei lavori.
- gli appartamenti risultano occupati da terzi, mentre il garage risulta in uso ai debitori esecutati;
- è stata verificata e risulta regolare la continuità nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- considerata la tipologia, la distribuzione degli spazi dei beni il sottoscritto ritiene che è opportuno procedere alla vendita in quattro lotti con un valore complessivo dell'intero compendio pignorato stimato in € 495.370,00, dei quali:

- LOTTO n. 1: appartamento sub. 2, piano terra.....€ 135.300,00
- LOTTO n. 2: appartamento sub. 4, piano primo.....€ 115.800,00
- LOTTO n. 3: appartamento sub. 6, piano secondo....€ 131.850,00
- LOTTO n. 4: garage, sub. 16, piano S2.....€ 112.420,00

Il sottoscritto, ritenendo di aver espletato completamente al mandato conferitogli, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Alla presente relazione di consulenza si allegano:

- ALLEGATO 1: verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 2: documentazione catastale;

Architetto Liborio Massimo Calcagno – Via Vittorio Emanuele n.282 - 95046 Palagonia (CT)
Tel/fax 095.7945031 – Cell. 0039 3476122553 – E-mail lmcagno@tiscali.it



- ALLEGATO 3: documentazione rilasciata dall'U.T.C. di Mineo;
- ALLEGATO 4: elaborati grafici dello stato di fatto;
- ALLEGATO 5: documentazione fotografica.

Palagonia lì 14.09.2010

