

Geometra
Giovanni Salonia
via Ragusa n.17 - 95041, Caltagirone
gio.salonia@gmail.com
giovanni.salonia@geopec.it
cell: 388/4896728

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.8-1/2024 E N.2/2024

GIUDICE DESIGNATO **DOTT.SSA CALVO ORIANA**

GESTORE DELLA CRISI E LIQUIDATORE **Avv. PAGLIA MARIO**

DEBITORE



**Consulenza in rettifica alla già depositata in data 24/12/2024,
che la presente annulla e sostituisce**

Caltagirone 29/01/2025

Consulente

Geometra Giovanni Salonia

GEOMETRA

Giovanni Salonia

via Ragusa n.17 – Caltagirone (CT)

cell. 388/4896728 e-mail: gio.salonia@gmail.com

1

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N.8-1/2024 E N.2/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®
Giudice Designato **DOTT.SSA CALVO ORIANA**
Gestore della crisi e Liquidatore **AVV. PAGLIA MARIO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitore [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
Il sottoscritto geometra Giovanni Salonia, con studio in via
Ragusa n.17, nominato C.T.U. nella Procedura di Liquidazione
Controllata sopra indicata, all'udienza del 01/08/2024 ha ricevuto
incarico di valutare i beni del debitore e accertare eventuali
difformità catastali esistenti, accettando l'incarico la consulenza è
stata depositata il 24/12/2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Con la presente si espongono alcuni chiarimenti alla CTU
per i quali, tramite convocazione presso il proprio studio il gestore
della crisi e liquidatore Avv.to Mario Paglia, ha necessità di
approfondire.

ASTE
GIUDIZIARIE®

**Per la risoluzione dei chiarimenti e per maggior precisazioni, vi sono
resi necessari aggiuntivi espletamenti e verifiche dello scrivente.**

**Per l'entità degli accertamenti si ritiene utile rettificare e sostituire
completamente con la presente la consulenza già depositata in
data 24/12/2024 ed i suoi allegati.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Tribunale di Caltagirone
Procedura di Liquidazione Controllata n.8-1/2024 e n. 2/2024*

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE

1. INDIVIDUAZIONE BENI

In riferimento all'Inventario dei beni immobili facenti parte del compendio debitorio, redatto in occasione del sopralluogo del 19/09/2024, si sono inventariati sono riportati nel programma di liquidazione redatto dal curatore in data 17/10/2024, riportati alla pagina 2 del detto programma, i beni immobili che sono come di seguito testualmente riportati:

“

a) C.da Sovarita nuova sn (fg 74 part 174 cat. A/3, classe 5, vani 4.5, 94 mq) – Immobile

b) C.da Sovarita nuova sn (fg 74 part 135 are 36 ca 93) – Terreno

c) Largo Archimede 35/36, Vizzini (fg 80, part 545 cat. A/5, classe 1, 20 mq, piano T) – Immobile in comproprietà indivisa per 2/9 con i germani e la madre

d) Largo Archimede 37, Vizzini (fg 80, part 546 sub 1 cat. A/6, classe 1, 20 mq, piano T) – Immobile in comproprietà indivisa per 2/9 con i germani e la madre

e) Via Quinto Fabio 26, Vizzini (fg 80 part 546 sub 2 cat. A/4, classe 3, 118 mq, piano T) – Immobile in comproprietà indivisa per 2/9 con i germani e la madre

f) Via Quinto Fabio 18, Vizzini (fg 80 part 541 sub 1 cat. C/2, classe 3, 20 mq) – Immobile in comproprietà indivisa per 2/9 con i germani e la madre

g) Via Quinto Fabio 22/24, Vizzini (fg 80 part 543 e 547 sub 2 cat. A/6,

classe 1, cons. 3 vani, 42 mq, piano T) – Immobile*

h) Via Cortile Giorgia 14, Vizzini, (fg 80 part 544 sub 3, part 546 sub 3 cat. A/5, classe 2, cons. 2.5 vani, piano 2) – Immobile*

*NB: trattasi di casa di abitazione del debitore ricorrente, unico immobile ma catastalmente classificato in frazioni diverse..."

Il tutto come rilevato nell'inventario dei beni.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Dallo studio della documentazione, in parte fornitami dal curatore in sede di sopralluogo e in parte acquisita dal sottoscritto presso i pubblici uffici, nonché sulla base degli immobili come individuati si sono formati n.3 lotti, che di seguito si individueranno:

Lotto 1

Questo lotto è formato dall'unità immobiliari individuati al punto c, d, f, g, h, dell'inventario dei beni, nello specifico trattasi di un'abitazione con annessi locali accessori ubicati nel comune di Vizzini in via Quinto Fabio n.20 e 22, via Quinto Fabio n.16 e Largo Archimede n.ri 33 e 34, in catasto individuati al foglio 80, particelle 543 sub 2, 544 sub 3, 546 sub 1 e 545;

Lotto 2

Questo lotto è formato dall'unità immobiliare individuata al punto e dell'inventario dei beni, nello specifico trattasi di un'abitazione con annessi locale deposito ubicata nel comune di Vizzini in via Quinto Fabio n.24 e Largo Archimede n.35, in catasto individuati al foglio 80, particella 546 sub 2;

Lotto 3

Questo lotto è formato dall'unità immobiliari individuati al punto a e b dell'inventario dei beni, nello specifico trattasi di un'abitazione con annesso terreno ubicata nel comune di Vizzini in c.da Sovarita snc, in catasto individuata al foglio 74, particella fabbricati 174 e particelle terreni 135;

DESCRIZIONE GENERALE DEI LOTTI

Nel seguente paragrafo si descriveranno dettagliatamente tutte le specifiche catastali, di provenienza e urbanistiche degli immobili facenti parte dei lotti individuati;

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'abitazione con pertinenze locali accessori ubicati nel comune di Vizzini in via Quinto Fabio n.20, n.22 e n.16, Largo Archimede n.33 e 34, nello specifico gli immobili sono individuati in catasto come di seguito:

1. L'abitazione è formata da più unità immobiliari catastali fuse tra loro con ingresso dalla via Quinto Fabio n.20 (piano primo) direttamente annessa ad essa vi è un locale accessorio con ingresso dalla via Quinto Fabio n.22 (piano terra) le unità che la compongono risultano censite al catasto fabbricati del comune di Vizzini al foglio 80:

- l. Particella 543 sub 2 (graffata con la p.lla 547) categ. A/6, cl. 1, vani 3, redd € 27,89; P.t e 1°, via Quinto Fabio n.22 e 24;

- Intestata a: Debitore, proprietà 1/1;



II. Particella 544 sub 3 (graffata con la p.lla 546 sub 3),
categ. A/5, cl. 2, vani 2,5, redd € 46,48;

- Intestata a: Debitore, proprietà 1/1;

2. Il primo locale a destinazione deposito pertinenza
all'abitazione di cui sopra, ha ingresso dalla via Quinto Fabio
n.16, p.t., censito al catasto fabbricati del comune di Vizzini
al foglio 80, particella 541 sub 1, categ. C/2, cl.2 mq 20, redd

€ 33,05;

- Intestato a: Debitore, proprietà 1/1;

3. Il secondo locale a destinazione deposito pertinenza
all'abitazione di cui sopra, avente ingresso dal Largo
Archimede n.33, p.t. e 1° censito al catasto fabbricati del
comune di Vizzini al foglio 80, particelle 545, categ. A/5, cl. 1,
vani 20, redd € 30,99;

- Intestato a: Debitore, proprietà 2/9;

- Le altre quote appartengono a terzi;

4. Il garage pertinenza all'abitazione di cui sopra, avente
ingresso dal Largo Archimede n.34 e p.t., censito al catasto
fabbricati del comune di Vizzini al foglio 80, particella 546 sub
1, categ. A/6, cl.1, vani 2, redd € 18,59;

- Intestato a: Debitore, proprietà 2/9;

- Le altre quote appartengono a terzi;

la visura catastale è allegata alla presente al doc.1

Nota del C.T.U.

*L'immobile di cui al punto 1 rappresenta un'abitazione a piano
primo, con ingresso dalla via Quinto Fabio n.20 formata da più*

Tribunale di Caltagirone

Procedura di Liquidazione Controllata n.8-1/2024 e n. 2/2024

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

unità catastali e da un locale deposito direttamente annesso al piano terra con ingresso dalla via Quinto Fabio n.22, nell'indirizzo riportato in catasto i numeri civici non corrispondono a quanto rilevato sui luoghi.

Inoltre si è ulteriormente accertato che per la particella 243 sub 2 graffata 547, esiste la planimetria catastale allegata al (doc. 4/A) che rappresenta la situazione originaria del piano primo

dell'abitazione, e la planimetria catastale originaria del piano terra esiste ma non è stata mai informatizzata, infatti essa è stata

visionata dallo scrivente presso l'Ufficio del Territorio di Catania la quale rappresenta la situazione originaria del piano terra attualmente utilizzato a deposito (doc.4/B)

Per la particella 544 sub3 graffata con la particella 546 sub 3 non sono state riscontrate, presso l'Ufficio del Territorio di Catania, planimetrie carteece nemmeno da informatizzare.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROVENIENZA

Al debitore le unità di cui al punto 1 e 2 del precedente elenco sono pervenuti giusto atto di compravendita del 21/08/2007 rogato dal notaio S. Pafumi e rep. 124012, (doc. 2)

le unità di cui ai punti 3 e 4 del precedente elenco sono pervenuti al debitore giusta dichiarazione di successione in morte del padre del 04/03/2007, reg.ta a Caltagirone il 11/12/2007 al n.2 vol. 818

(doc. 13);

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'abitazione con pertinenze deposito e garage, sita nel comune di Vizzini con ingresso dalla via Quinto Fabio n.20

Tribunale di Caltagirone

Procedura di Liquidazione Controllata n.8-1/2024 e n. 2/2024

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

l'abitazione posta il piano primo, ad essa è direttamente annessa un locale deposito con ingresso dalla via Quinto Fabio n.22 piano terra, un ulteriore locale deposito in via Quinti Fabio n.16 piano terra, un secondo locale deposito con ingresso da Largo Archimede n.33 piano terra, e infine locale garage con ingresso da largo Archimede n.34 piano terra. Essa è visualizzabile nell'elaborato fotografico allegato, nonché nella rappresentazione planimetria dell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (doc.3/A, 3/B, 3/C, 3/D) e dalla planimetria catastale in banca dati informatica (doc.4/A e 4/C).

Ubicato in pieno centro urbano storico zona A4 dell'attuale PRG del comune di Vizzini è un edificio di vecchia costruzione, avente una struttura portante in muratura e una copertura a tetto. Esso confina a sud con la detta via, a ovest con il Largo Archimede, a nord con il cortile Giorgia, a est con fabbricati in aderenza.

L'abitazione si sviluppa a piano primo rispetto la via Quinto Fabio con ingresso dal civico 20, (particella 543 sub 2 graff. con la 547 e particella 544 sub 3 graff. con la 546 sub 3) composto da un ingresso/salotto, due camere da letto e un bagno; una cucina, un bagno e una terrazza al piano secondo, del detto piano si diranno di seguito dettaglio sulla regolarizzazione urbanistica.

Le finiture interne comprendono una pavimentazione in gres, piastrelle nel bagno e nella cucina in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il soffitto nella sala pranzo e nel vano lettino è rivestito con assi in legno o similari bianche. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera. L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici tra cui elettrico, idrico, fognario e impianto di

riscaldamento.

L'abitazione è utilizzata esclusivamente dal debitore ed è in buon stato di conservazione, l'abitazione è visualizzabile dalla foto 2 alla foto 18.

Direttamente unito ad essa (particella 543 sub 2 graffa con la 547) con ingresso dal civico 22 vi è un locale deposito con porta garage, è composto da un unico vano non rifinito con pavimentazione in scaglie di marmo, lo stato di conservazione e manutenzione del locale è sufficiente, e visualizzabile dalla foto 19 e 20.

Il locale deposito posto a piano terra con ingresso dalla via Quinto Fabio n.16, è composto da un unico vano rifinito con pavimentazione in gres, lo stato di conservazione e manutenzione del locale è insufficienti in quanto presenta molteplici problematiche dovute a umidità di risalita, e visualizzabile dalla foto 21 e 22.

Il locale deposito posto a piano terra e primo con ingresso da Largo Archimede n.33, è composto da un vano adibito a deposito, un piccolo wc sottoscala, al piano primo vi è un locale sotto tetto non utilizzabile, lo stato di conservazione e manutenzione del locale è sufficiente, e visualizzabile dalla foto 23 alla foto 30.

Il garage a piano terra con ingresso da Largo Archimede n.34, è composto da un vano adibito a garage/deposito, e da un piccolo soppalco, lo stato di conservazione e manutenzione del locale è sufficiente, e visualizzabile dalla foto 31 alla foto 34.



SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente e dalle risultanze catastali l'abitazione di cui all'ingresso da via Quinto Fabio n.20, posta al piano primo, risulta composta da più particelle catastali in dettaglio dalla particella 543 sub 2 (graffata con la 547) e dalla particella 544 sub3 (graffata con la 546). Di queste particelle non vi sono le planimetrie catastali, tranne che della particella 547, la quale risulta datata 1939, nella quale si possono comunque evincere i confini esistenti all'epoca e corrispondenti con la particella 544 sub 3. Per cui l'intera unità abitativa al piano primo, come si evince anche dalle caratteristiche costruttive risulta essere stata realizzata in data anteriore al 16/10/1942.

L'abitazione al momento del sopralluogo risulta composta anche da un secondo piano il quale è collegato da una scala interna ed è formato da cucina, bagno e terrazza con tetto a falda, da un'attenta lettura dell'atto di acquisto del 2007 (doc. 2), con il quale il debitore acquistava l'immobile, il detto piano veniva descritto e individuato come "sottotetto". Da ricerca eseguita dallo scrivente presso l'UTC del comune di Vizzini, dopo il 2007 non vi sono titoli edilizi che giustificano l'intervento di recupero del sottotetto ad abitazione, (doc.5) per cui stando a quanto accertato il piano secondo è da ritenersi abusivo e non sanabile in base alle attuali normative urbanistiche vigenti nel comune di Vizzini.

Il locale deposito al piano terra con ingresso dalla via Quinto Fabio n.22, in catasto facente parte della particella 543 sub 2 (graffata

con la 547), è di conseguenza stato realizzato in data anteriore al 16/10/1942.

Infine i locali deposito e garage annessi all'abitazione posti su via Quinto Fabio e Largo Archimede sono anch'essi costruiti in epoca antecedente all'ottobre 1942.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E URBANISTICHE CONSIGLIATE

Per quanto riguarda le irregolarità urbanistiche accertate esse sono:

- La fusione delle unità immobiliari poste al piano primo, nello specifico delle particelle 543 sub 2 (graffata con la 547) e dalla particella 544 sub3 (graffata con la 546);
- Il ripristino allo stato precedente del piano secondo per il quale non è possibile in base alla normativa vigente la regolarizzazione urbanistica, in quanto l'immobile ricade in zona A4 del PRG del comune di Vizzini e in tale zona sono ammessi solo lavori di manutenzione e conservazione, per cui non è possibile modificare e/o variare la cubatura e i prospetti degli immobili. Di fatto anche la scala di collegamento tra il primo e secondo piano e la terrazza al piano secondo sono stati realizzati senza titoli edilizi;
- la diversa distribuzione del piano terra via Quinto Fabio n.22, e la modifica dell'apertura, rispetto alla planimetria trovata in catasto ma non meccanizzata (doc 4/B);
- frazionamento del piano terra locale deposito via Quinto Fabio n.22 e abitazione al piano primo via Quinto Fabio n.20;

Per la regolarizzazione urbanistica dell'abitazione andrebbe quindi ripristinato il piano secondo ad utilizzo come sottotetto con la

chiusura della terrazza, successivamente andrebbe presentata una pratica per fusione e la diversa distribuzione e per effetto del mancato utilizzo della cucina a piano secondo, contestualmente andrebbe eseguito un progetto di modifica per rendere l'abitazione adeguata alle norme igienico sanitarie. Quindi riepilogando in sommi capi andrebbe allestita e presentata all'UTC pratica in conformità urbanistica/catastale ai sensi del comma 36 del L.R.

16/2016, con progetto eventuale e pratica di variazione al catasto fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Catania per censire correttamente la consistente dell'abitazione piano primo e dell'annesso locale deposito piano terra. I due non avendo collegamento diretto vanno accatastati come due unità immobiliari a sé stanti.

Per la regolarizzazione urbanistica si stima una spesa complessiva di opere di ripristino e pratica di regolarizzazione urbanistica per circa:

€ 6.000,00 per i lavori edili, € 1.000,00 per sanzioni e diritti varie e € 2.000,00 per spese tecniche

Per la conseguente regolarizzazione al catasto fabbricati si stima una spesa di circa **€ 1.000,00**:

Nota del CTU:

Come da richiesta di chiarimenti intercorsi con il curatore Avv.to Magio Paglia, si chiarisce che, qualora prima della possibile vendita delle unità descritte (abitazione via Q. Fabio 20 e locale deposito via Q. Fabio 22), per maggior chiarezza sulle consistenze trasferite, si volesse procedere alla sola regolarizzazione catastale, questa andrebbe eseguita includendo anche il piano secondo

(nonostante abusivo). Solo successivamente al suo ripristino andrebbe poi rieseguita una pratica catastale di variazione allineandola con lo stato eventuale dei luoghi.

DATI METRICI

I dati metrici e le superfici utili interne dell'abitazione, sono ricavabili dall'elaborato grafico allegato per il calcolo della superficie convenzionale, utile per la stima si farà riferimento ai seguenti dati:

SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE:

- Superficie coperta complessiva piano primo e di mq 102,00
- Superficie non residenziale complessiva balconi e di mq 4,40;

La superficie commerciale è uguale ha:

mq 102,00 + (4,40/2) = **mq 104,20** (sarà utilizzata per la stima)

Superficie commerciale locale deposito via Quinto Fabio n.22

- Superficie coperta piano terra e di mq 27,00

La superficie commerciale è uguale ha **mq 27,00** (sarà utilizzata per la stima)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO VIA Q. FABIO N.16:

- Superficie coperta piano terra e di mq 26,00

La superficie commerciale è uguale ha **mq 26,00** (sarà utilizzata per la stima)

SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE LARGO ARCHIMEDE 33 :

- Superficie coperta piano terra e di mq 28,00

La superficie commerciale è uguale ha **mq 28,00** (sarà utilizzata per la stima)

SUPERFICIE COMMERCIALE LOCALE DEPOSITO LARGO ARCHIMEDE 34 :

- Superficie coperta piano terra e di mq 21,00

La superficie commerciale è uguale ha **mq 21,00** (sarà utilizzata per la stima)

LOTTO 2

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'abitazione con annessi due locale deposito siti nel comune di Vizzini in via Quinto Fabio n.24, e Largo Archimede n.35, nello specifico gli immobili sono individuati in catasto del come di Vizzini come di seguito:

- I. L'abitazione che catastalmente comprende un primo locale deposito non stralciato dalla planimetria (per i motivi che si diranno in seguito) con ingresso dalla via Quinto Fabio n.24, risulta censita in catasto al foglio 80, particella 546 sub 2 graffata con la particella 548 sub 2, categ. A/4, cl. 3, vani 5, redd € 111,04; P.t e 1° e S1;

Intestato a: Debitore, proprietà 2/9;

- Le altre quote appartengono a terzi;

la visura catastale è allegata alla presente al doc.1.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROVENIENZA

Al debitore per la quota di 2/9 l'abitazione è pervenuta giusta dichiarazione di successione in morte del padre avvenuta il 04/03/2007 e registrata a Caltagirone il 11/12/2007 al n.2 vol. 818 (doc. 13);

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'abitazione con annesso deposito ì, sita nel comune di Vizzini con ingresso dalla via Quinto Fabio n.24 l'abitazione posta il

piano terra e primo e sottostrada, un locale deposito in via Quinto Fabio n.22 piano terra. Essa è visualizzabile nell'elaborato fotografico allegato, nonché nella rappresentazione planimetria dell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (doc.6) e dalla planimetria catastale in banca dati informatica (doc.7).

Ubicato in pieno centro urbano storico del comune di Vizzini è un edificio di antica fabbricazione ante 1042, avente una struttura portante in muratura e una copertura a tetto. Esso confina a sud con la detta via, a ovest con il Largo Archimede, a nord con il cortile Giorgia, a est con fabbricati in aderenza.

L'abitazione si sviluppa a piano terra anche se in realtà è un piano rialzato rispetto alla via Quinto Fabio con ingresso dal civico 24, il piano terra è composto da un ingresso, una sala pranzo, un piccolissimo cucinino, un vano letto; al piano primo vi è un vano letto, disimpegnato con un bagno, vi è anche il sottotetto accessibile dalla scala a piano secondo.

Le finiture interne comprendono una pavimentazione in scaglie di marmo, piastrelle nel bagno e nella cucina in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il soffitto nella sala pranzo e nel vano lettino è rivestito con assi in legno o similari bianche. Gli infissi esterni sono in legno e vetro. L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici tra cui elettrico, idrico, fognario, non vi è la presenza di impianto di riscaldamento.

L'abitazione è utilizzata esclusivamente dai parenti del debitore ed è in discreto stato di conservazione, l'abitazione è visualizzabile dalla foto 35 alla foto 47;

Anche se non direttamente collegato ma facente parte dell'unità immobiliare catastale vi è la presenza di un locale deposito con ingresso dal Largo Archimede n.35, rispetto al quale risulta essere a piano terra, se invece si considera la via Quinto Fabio è posto al piano primo sottostrada. Visualizzabile dalla foto 48 alla foto 51;

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, l'edificio di cui fa parte l'abitazione e i locali deposito descritti sono stati realizzati in data anteriore al 16/10/1942, per come si evince dalla planimetria catastale doc.7 che è datato 01/10/1939.

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E URBANISTICHE CONSIGLIATE

Dal confronto della planimetria catastale (doc.7) con lo stato dei luoghi, rappresentato a doc.6, si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e l'assenza della scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo sotto strada, per questi motivi lo scrivente ha richiesto un accesso agli atti presso UTC del comune di Vizzini, per verificare la presenza di titoli edilizi che giustificano le modifiche riscontrate e soggette ad autorizzazioni, il detto ufficio ha dato esito negativo, infatti l'UTC del comune di Vizzini ha risposto che non ha riscontrato pratiche edilizie a nome dei genitori del debitore (ai quali si imputano le modifiche) e/o per le particelle o ubicazione (doc.5)

Per la risoluzione delle sopradescritte difformità si chiarisce quanto di seguito:

1. Per la regolarizzazione urbanistica/catastale dell'abitazione e dei locali deposito occorrerebbe presentare presso l'UTC

del comune di Vizzini una pratica in conformità urbanistica/catastale ai sensi del comma 36 del L.R. 16/2016, per la diversa distribuzione e la divisione delle unità, con conseguente nuova denuncia di variazione in catasto costituendo una volta l'abitazione e una volta il locale deposito a piano primo sotto strada, le cui spese ammontano a circa **€ 3.000,00**;

DATI METRICI

I dati metrici e le superfici utili interne dell'abitazione, sono ricavabili dall'elaborato grafico allegato per il calcolo della superficie convenzionale, utile per la stima si farà riferimento ai seguenti dati:

Superficie commerciale:

- Superficie coperta complessiva piano terra e primo e di mq 105,00
- Superficie non residenziale complessiva balconi mq 4,80;

La superficie commerciale è uguale ha:

mq 105,00 + (4,80/2) = **mq 107,40** (sarà utilizzata per la stima)

- Superficie coperta piano primo sottostrada e di mq 46,00

La superficie commerciale del piano sottostrada che sarà stimato come deposito e non come abitazione, è uguale ha mq **46,00** (sarà utilizzata per la stima)

LOTTO 3

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un'abitazione con annesso terreno di pertinenza sita nel comune di Vizzini in c.da Sovarita snc, censita al catasto fabbricati

del comune di Vizzini al foglio 74, particella 174, categ. A/3, cl. 5,
vani 4,5, redd € 185,92

Intestata a: Debitore, proprietà 1/1;

Il terreno a cui è annesso e censito al catasto terreni al foglio 74,
particella 135, seminativo di 3° classe, mq 3693,00 (ha 0.36.93, redd
dom € 14,30, redd agr € 3,81;

Intestata a: Debitore, proprietà 1/1;

la visura catastale è allegata alla presente al doc.1.

INDIVIDUAZIONE DELLA PROVENIENZA

Al debitore le unità di cui al punto precedente sono pervenute al
debitore giusto di compravendita del 13/03/1982 rogato dal notaio
Nunzio Falcone re. 12122, con il quale il sig. Debitore acquistava solo
l'appezzamento di terreno con fabbricato rurale (doc.8).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un'abitazione con annesso piccolo appezzamento di
terreno, sita nel comune di Vizzini in c.da Sovarita snc. Essa è
visualizzabile nell'elaborato fotografico allegato, nonché nella
rappresentazione planimetria dell'elaborato grafico redatto dallo
scrivente (doc.9) e dalla planimetria catastale in banca dati
informatica (doc.10).

Ubicato in zona agricola del comune di Vizzini il fabbricato è stato
costruito intorno agli anni 80, avente una struttura portante in
muratura e una copertura a tetto.

L'abitazione si sviluppa a piano terra, il quale è suddiviso in un
ingresso/disimpegno, una cucina, due camere da letto e un bagno.

All'esterno oltre alla piccola corte sistemata con cls, l'abitazione è

Tribunale di Caltagirone

Procedura di Liquidazione Controllata n.8-1/2024 e n. 2/2024

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

servita da un portico e da una tettoia e un piccolo casotto in muratura che funge da locale tecnico.

Le finiture interne comprendono una pavimentazione in ceramica, piastrelle nel bagno e nella cucina in ceramica. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, il soffitto nella sala pranzo e nel vano letto è rivestito con assi in legno o similari bianche. Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro. L'abitazione è dotata dei principali impianti tecnologici tra cui elettrico, idrico, fognario, non vi è impianto di riscaldamento.

L'abitazione con annesso appezzamento di terreno è utilizzata esclusivamente dal debitore ed è in buon stato di conservazione, l'abitazione è visualizzabile dalla foto 52 alla foto 72

Per quanto riguarda l'appezzamento di terreno esso ha una superficie censuaria di circa mq 3693,00, ha una giacitura piuttosto pianeggiante, di forma regolare e una morfologia lineare, al momento del sopralluogo vi erano piantumati alcuni alberi di agrumi e olivi e qualche altro albero da frutto, per uso personale.

SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente il fabbricato risulta regolarmente costruito giusta concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Vizzini al n.83 del 28/12/1999. (doc.11)

REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E URBANISTICHE CONSIGLIATE

Si fa presente che risulta ad oggi essere abusiva la tettoia esistente a fianco l'abitazione e il locale tecnico evidenziati nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (doc.9)

Per gli abusi indicati per quanto riguarda la tettoia non è sanabile da un punto di vista statico in quanto è ancorata al muro senza pilastri, dovrebbe essere adeguata strutturalmente per essere sanabile. Lo scrivente comunque consiglia lo smontaggio e l'eventuale futuro rifacimento ai sensi dall'art.20 della L.R. 3/2004.

Il locale tecnico potrebbe essere sanabile con una pratica edilizia in sanatoria e conseguente accatastamento.

2. Per la regolarizzazione urbanistica del locale tecnico e lo smontaggio della tettoia si prevede una spese stimate a circa

€ 3.000,00;

DATI METRICI

I dati metrici e le superfici utili interne dell'abitazione, sono ricavabili dall'elaborato grafico allegato per il calcolo della superficie convenzionale, utile per la stima si farà riferimento ai seguenti dati:

Calcolo della superficie commerciale:

- Superficie coperta piano terra mq 86,00
- Superficie non residenziale complessiva balconi e terrazza e di mq 31,00;

La superficie commerciale è uguale ha:

mq 86,00 + (31,00/2) = **mq 101,05** (sarà utilizzata per la stima)

STIMA DEI LOTTI

Il metodo con il quale sarà elaborata la stima per cercare il più probabile valore di mercato, 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. Secondo gli IVS (International Valuation Standard) 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 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. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore di mercato sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, l'eventuale divisibilità in più lotti, lo stato locativo dell'unità immobiliare, la regolarità edilizia (di primaria importanza), la sussistenza di eventuali vincoli o servitù di sorta che possano incidere sul valore di mercato, l'incidenza delle parti comuni, la consistenza del bene e i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Nella determinazione del valore di mercato si deve analizzare un aspetto molto importante chiamato secondo gli IVS HBU (Highest and Best Use) cioè il massimo e migliore utilizzo, esso presenta il valore maggiore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile, indica in sostanza la destinazione d'uso maggiormente redditizia in termini di valore di mercato. La scelta dell'HBU si riferisce ad utilizzazioni (CdVI - Cap. 3, par. 2.10.2):

- 1 – urbanistiche consentite (vincolo giuridico);
- 2 – fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- 3 – economicamente convenienti (vincolo economico)
- 4 – finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)

Analizzando questo aspetto e rapportandolo ai lotti da stimare, tenuto conto delle loro caratteristiche e soprattutto della zona di ubicazione, essi nelle destinazioni d'uso attuali esprimono HBU migliore per il valore di mercato più redditizio.

Per quanto riguarda l'analisi del mercato tra domanda e offerta, secondo gli IVS il mercato immobiliare è suddiviso in quattro fasi: fase di espansione, fase di contrazione, fase di recessione e fase di recupero, le quali si muovono ciclicamente nel tempo. Ne consegue che le variazioni di prezzo sono correlate alla fase di mercato in cui ci si trova. Analizzando la situazione del mercato immobiliare attuale si può ritenere che soprattutto nel mercato immobiliare, siamo in una fase di recessione nella quale il valore dei prezzi (offerta) è in calo, la richiesta (domanda) in diminuzione e tempi di collocamento dei beni in vendita più lunghi. Per cui l'attuale condizione di mercato deve essere ritenuta negativa in termini di valutazione.

Per il calcolo della superficie commerciale si farà riferimento al criterio di misurazione detto S.E.L. (Superficie Esterna Lorda) che include tutte le superfici utili, i muri perimetrali per intero se liberi e al 50% di quelli in comune e la superficie ragguagliata degli accessori quali terrazze, ballatoi ecc, secondo quanto previsto dalla norma UNI10750.

LOTTO N.1

1. Abitazione con ingresso dalla via Quinto Fabio n.20, posta al piano primo, per la stima di questo immobile, si eseguite delle ricerche di immobili aventi caratteristiche simili e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole,

si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u., accertando che per quanto riguarda l'abitazione, considerando la consistenza, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e conservazione, la situazione urbanistica da regolarizzare per le quali le relative spese dedotte al precedente paragrafo verranno detratte dal valore di stima.

Dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 300,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della piena proprietà.

Calcolo del valore di mercato:

mq 104,20 x € 300,00 al mq = € 31.260,00

al quale vanno dettratti le spese per le regolarizzazioni come descritte al capitolo precedente e che ammontano a € 10.000,00, per cui si ha : € 31.260,00 – 10.000,00 = 21.260,00 arr. a **€ 21.000,00**

valore a base d'asta più iva come per legge.

2. Il locale deposito annesso con ingresso dalla via Quinto Fabio n.22, posto al piano terra, dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti al punto precedente, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, considerando l'ubicazione e lo stato di manutenzione si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 150,00 per mq.



Per il detto immobile il debitore è possessore è possessore della piena proprietà.

Calcolo del valore di mercato:

mq 27,00 x € 150,00 al mq = € 4.050,00 arr a **€ 4.000,00 valore a base d'asta più iva come per legge.**

3. Il locale deposito annesso con ingresso dalla via Quinto Fabio n.16, posto al piano terra, dallo studio e dall'elaborazione di



tutte le condizioni e dati come descritti al punto precedente, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, considerando l'ubicazione e lo stato di manutenzione si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 150,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della piena proprietà.

Calcolo del valore di mercato:

mq 26,00 x € 150,00 al mq = € 3.900,00 arr. a **€ 4.000,00 valore a base d'asta più iva come per legge.**

4. Il garage annesso con ingresso al Largo Archimede n.33, posto al piano terra, dallo studio e dall'elaborazione di tutte



le condizioni e dati come descritti al punto precedente, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, considerando l'ubicazione e lo



stato di manutenzione si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 300,00 per mq.

Per il detto immobile il debitore è possessore della quota di 2/9;



Tribunale di Caltagirone

Procedura di Liquidazione Controllata n.8-1/2024 e n. 2/2024



Calcolo del valore di mercato:

mq 28,00 x € 300,00 al mq = € 8.400,00

la quota appartenente al debitore è = € 8.400,00 x 2/9 = € 1.866,67

arr. a **€ 1.900,00 valore a base d'asta più iva come per legge.**

5. Il locale deposito annesso con ingresso al Largo Archimede n.34, posto al piano terra, dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti al punto precedente, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, considerando l'ubicazione e lo stato di manutenzione si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 150,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della quota di 2/9;

Calcolo del valore di mercato:

mq 21,00 x € 150,00 al mq = € 3.150,00

la quota appartenente al debitore è = € 3.150,00 x 2/9 = **€ 700,00**

valore a base d'asta più iva come per legge.

Totale valore del Lotto 1 = € 21.000,00 + 4.000,00 + 4.000,00 + 1.900,00

+ 700,00 = € 31.600,00

LOTTO N.2

Abitazione con ingresso dalla via Quinto Fabio n.24, posta al piano terra e primo della detta via, per la stima di questo immobile, si eseguite delle ricerche di immobili aventi caratteristiche simili e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole, si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

delle u.i.u., accertando che per quanto riguarda l'abitazione, considerando la consistenza, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e conservazione, la situazione urbanistica da regolarizzare per le quali le relative spese dedotte al precedente paragrafo verranno detratte dal valore di stima.

Dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 250,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della quota di 2/9.

Calcolo del valore di mercato (abitazione via Quinto Fabio n.24 P.T e 1°):

mq 107,40 x € 250,00 al mq = € 26.850,00

Il locale deposito annesso con ingresso dal Largo Archimede n.35 che risulta alla via Quinto Fabio posto al piano primo sottostrada, dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti al punto precedente, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, considerando l'ubicazione e lo stato di manutenzione si è accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 150,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della quota di 2/9.

Calcolo del valore di mercato (deposito via Quinto Fabio P.1°

S.S. Largo Archimede n.35]:

mq 46,00 x € 150,00 al mq = € 6.900,00

Per cui l'abitazione e il locale deposito si stimano complessivamente
 $€ 26.850,00 + 6.900,00 = € 33.750,00$

al quale vanno detratti le spese per le regolarizzazioni descritte al capitolo precedente e che ammontano a € 3.000,00, per cui si ha :
 $€ 33.750,00 - 3.000,00 = 30.750,00$

la quota appartenente al debitore è = $€ 30.750,00 \times 2/9 = € 6.833,33$
arr. a **€ 7.000,00 valore a base d'asta più iva come per legge.**

Totale valore del Lotto 2 = € 7.000,00

LOTTO N.3

Abitazione con annesso appezzamento di terreno sita nel comune di Vizzini in c.da Sovarita s.n.c., per la stima di questo immobile, si eseguite delle ricerche di immobili aventi caratteristiche simili e compravenduti in un arco di tempo abbastanza ragionevole, si sono altresì verificate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle u.i.u., accertando che per quanto riguarda l'abitazione, considerando la consistenza, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e conservazione, la situazione urbanistica da regolarizzare per le quali le relative spese dedotte al precedente paragrafo verranno detratte dal valore di stima.

Il valore di stima che si individua in seguito è comprensivo del valore dell'appezzamento di terreno.

Dallo studio e dall'elaborazione di tutte le condizioni e dati come descritti, in riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare, accertato un valore di mercato per i beni simili a quello da stima pari ad € 450,00 per mq. Per il detto immobile il debitore è possessore della piena proprietà.

Calcolo del valore di mercato:

mq 101,05 x € 450,00 al mq = € 45.472,50,00

al quale vanno detratti le spese per le regolarizzazioni come descritte al capitolo della descrizione e che ammontano a € 3.000,00, per cui si ha: € 45.472,5000 – 3.000,00 = 42.472,50 arr a **€ 42.000,00** valore a base d'asta più iva come per legge.

CONCLUSIONI

In conclusione per quanto riguarda la vendibilità dei lotti come individuati, lo scrivente ritiene che siano vendibili, facendo riferimento alle quote appartenenti al debitore per ogni unità immobiliare che compongono i vari lotti e delle spese di regolarizzazioni già detratti dai valori di stima determinati, riepilogando si ha:

Lotto 1:

Abitazione con pertinenze costituite da tre locali deposito e un garage, con ingresso principale dalla via Quinto Fabio n.20, le pertinenze in via Quinto Fabio 16 e 22, Largo Archimede 33 e 34 comune di Vizzini, valore complessivo del lotto considerando le relative quote di appartenenza del debitore per le unità immobiliari che lo compongono come ai capitoli precedenti descritto, valore a base d'asta **€ 31.600,00** oltre IVA c.p.l.

Lotto 2:

Abitazione con pertinenza costituite da un locale deposito, con ingresso dalla via Quinto Fabio n.24 e largo Archimede n.35, comune di Vizzini, valore complessivo del lotto per le quote appartenenti al debitore a base d'asta **€ 7.000,00** oltre IVA c.p.l.



Lotto 3:



Abitazione con annesso appezzamento di terreno posto alla c.da Sovarita snc del comune di Vizzini piano terra e primo, valore complessivo del lotto per le quote appartenenti al debitore inerente ciascuno immobile formante il lotto a base d'asta **€ 42.000,00** oltre IVA c.p.l.



Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.



Caltagirone li, 28/01/2025



Il Consulente
Geometra Giovanni Salonia

Firmato digitalmente

