

Firmato digitalmente da  
ALPARONE CARMELO  
LPRCML68L14B428W  
21-07-2022 16:20 UTC

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**  
---- (Provincia di C A T A N I A ) ----

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°20/2016**

**Promossa: ISP CB IPOTECARIO S.R.L.**

*Il C.T.U.: GEOM. ALPARONE CARMELO, Piazza Falcone Borsellino  
n°10 Caltagirone*

**RELAZIONE E STIMA**  
SOSTITUTIVA

*Allegati:*

- verbale di deposito;
- relazione e stima;
- verbali di sopralluogo;
- rilievo fotografico;
- visure, planimetrie e mappa catastale;
- planimetria di P.R.G. in scala 1:2000;
- elaborati grafici in scala 1:100;
- visure alla Pubblicità Immobiliare di Catania;
- c.m.e. delle opere da demolire e da ricostruire;
- istanza e risposta del U.T.C. sull'accesso agli atti.



## **Indice**

<i>Premessa.....</i>	<i>pag.3</i>
<i>Mandato.....</i>	<i>pag.4</i>
<i>Immobili oggetto dell'esecuzione.....</i>	<i>pag.7</i>
<i>Verifiche titoli, atto di pignoramento e nota di trascrizione .....</i>	<i>pag.8</i>
<i>Verifica presso gli uffici catastali.....</i>	<i>pag.9</i>
<i>Verifiche presso le pubbliche amministrazioni.....</i>	<i>pag.11</i>
<i>Accertamenti Pubblicità immobiliare.....</i>	<i>pag.13</i>
<i>Formazione dei lotti.....</i>	<i>pag. 14</i>
<i>Descrizione dei luoghi e degli immobili.....</i>	<i>pag.15</i>
<i>Attestazioni prestazione energetica.....</i>	<i>pag.20</i>
<i>Criteri e stima degli immobili.....</i>	<i>pag.20</i>
<i>Stima degli immobili.....</i>	<i>pag.22</i>
<i>Costi per la parziale demolizione e ricostruzione.....</i>	<i>pag.25</i>
<i>Formalità da cancellare.....</i>	<i>pag.25</i>



**AL SIGNOR GIUDICE ESECUTORE DEL TRIBUNALE DI  
CALTAGIRONE**

Il sottoscritto Geom. Alparone Carmelo, iscritto all'Albo professionale dei Geometri della provincia di Catania al N°2855 e con studio tecnico in Caltagirone in Piazza Falcone Borsellino n°10, ha ricevuto dal G.E. del Tribunale di Caltagirone all'udienza del 15.02.2017, il conferimento dell'incarico nelle forme di rito, relativo agli accertamenti e la stima degli immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n°41/2012 promossa dalla ISP CB Ipotecario s.r.l. con sede in Milano alla Via Monte di Pietà n°8, contro i debitori esegutati n°1 e n°2, per come riportati agli atti.

**PREMESSA**

Si premette che all'udienza del 15.02.2017 il sig. Giudice concedeva giorni 120 per il deposito della consulenza, successivamente all'udienza del in data 11.10.2017 per le motivazioni riportate nella richiesta, veniva concessa proroga per il deposito della presente, pertanto in espletamento al mandato ricevuto, si inviava l'avviso di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R fissando il primo sopralluogo il giorno 06.12.2017 in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8 nei luoghi in oggetto della presente esecuzione. Alle ore 9,30 era presente l'esecutato n°2 che ha permesso l'accesso sui luoghi oggetto di pignoramento, su richiesta del sottoscritto il l'esecutato ha fornito copia del titolo di proprietà e della copia della C.E. n°214 del 08.10.2007 con gli elaborati grafici allegati, per come riportato nel verbale di sopralluogo allegato.

In data 14.03.2022 si presentava istanza di sospensione della vendita di cui al lotto n.1, a causa di un errore riportato in perizia in cui si è rappresentato e computato la



possibilità di portare a condono edilizio la modifica del piano primo. Per detti abusi si ipotizzava la possibilità di condonare ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, disattendendo che detto abuso era stato realizzato in data successiva alla data di ammissibilità del condono, essendo stato realizzato a seguito della C.E. 214/2007 e pertanto oltre il periodo di ammissibilità di cui alla Legge 326/06 (ultimo condono). Pertanto alla luce di quanto riscontrato alla perizia verrà allegato un c.m.e. per il ripristino dei luoghi che riconducono l'immobile conforme all'atto Concessorio rilasciato, il tutto per come di seguito specificato ed allegato.

## MANDATO

- 1) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, identificandone 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 in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 2) verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 cpc segnalando al GE ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*
- 3) verifichi l'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) accerti l'esatta provenienza dei beni verificando la continuità di trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- 5) segnalii se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*



6) accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;

7) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento;

8) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica la destinazione di beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

9) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla norma a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

10) accerti 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;

11) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in



*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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

*12) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria; qualificando 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 un'esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;*

*13) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi.*

*14) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.*

*15) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone*

*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;*

*16) 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 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;*

*17) 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 demaniale); 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 al necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*18) indichi l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti su bene, che resteranno a carico dell'acquirente.*

*19) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto dell'eventuale costo della sanatoria.*

*20) 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.*



21) *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria dei fabbricati;*

22) *verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica e in caso positivo quale ne sia l'indice di prestazione energetica, attestando altrimenti che l'immobile non è provvisto della relativa certificazione.*

### **IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE.**

Per come riportato nel verbale di pignoramento del 04.02.2016 emesso dal Tribunale di Caltagirone a favore di ISP CB IPOTECARIO s.r.l. contro gli esecutati n° 1 e n°2 cui fa riferimento la certificazione notarile redatta dal dott. Enrico Siracusano notaio in Villafranca Tirrena (ME) presente agli atti, gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- 1- Abitazione sita in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n° 8, censita in catasto fabbricati al foglio 108 part.42;
- 2- Deposito sito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°6 censito in catasto fabbricati al foglio 108 part.1611 sub.2;

### **TITOLI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E VERIFICA DEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO E DELLE NOTE DI TRASCRIZIONE.**

In riferimento alla certificazione notarile del dr. Siracusano Enrico notaio in Villafranca Tirrena del 25 marzo 2016 e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Catania si è proceduto a verificare la provenienza e la continuità delle trascrizioni dei beni immobili riportati in entrambi gli atti di pignoramento, nel ventennio antecedente, riscontrando quanto di seguito riportato.





Gli immobili oggetto della presente esecuzione provengono entrambi in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del dott. Dott. Cammarata Gaetano notaio in Caltagirone, in data \_\_\_\_\_ (che si allega alla presente), trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare al reg. ger \_\_\_\_\_ in cui i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, vendono agli esecutati n°1-2 che in pari quota acquistano l'intera proprietà dei seguenti immobili:

Proprietà 1/1 dell'abitazione sita in Caltagirone alla via P.P. Morretta n°8 piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 108 part.42** cat. A/3 cl. 7 vani 7 di mq. 105.

Proprietà 1/1 garage sito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°6 piano terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 108 part.1611** cat. C/6 cl. 4 di mq. 76.

Tutte le sopra riportate unità immobiliari pervennero ai venditori, per atto di compravendita ai rogiti del dott. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, registrato all'ufficio del registro di Caltagirone il \_\_\_\_\_ trascritto all'ufficio della pubblicità immobiliare di Catania al \_\_\_\_\_

## ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA SERVIZI CATASTALI

Dai dati riportati negli atti di pignoramento, si sono effettuate le visure al catasto dei fabbricati e terreni degli immobili elencati, inoltre al fine di accertare quanto rilevato sui luoghi e quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania servizi catastali, si è richiesto l'estratto di mappa ai terreni e



le planimetrie catastali delle singole unità immobiliari per verificare la consistenza, la conformità nella sagoma e della superficie al fine di effettuare la comparazione di quanto censito con la reale situazione rilevata sui luoghi.

Le visure catastali risultano tutte correttamente intestate ai soggetti eseguiti, mentre per la conformità delle planimetrie catastali di seguito si riporta quanto riscontrato:

**1) Abitazione sita in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8 piano terra, censita in catasto fabbricati al foglio 108 part.42.**

La planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme a quanto riscontrato sui luoghi per due motivi, la prima per la diversa distribuzione interna del piano terra la seconda per il mancato accatastamento del piano primo, mentre risulta conforme la planimetria del vano accessorio e della corte annessa. Vedasi planimetria catastale (PL-CATASTALE-L1) ed elaborati grafici n°4 e n°5 a confronto.

**2)- Locale deposito sito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°6 piano T-1°, censito in catasto fabbricati al foglio 108 part.1611 sub.2,** la planimetria catastale risulta conforme a quanto riscontrato sui luoghi. Vedasi planimetria catastale (PL-CATASTALE-L2) ed elaborato grafico n°7 a confronto.

Si fa rilevare che i dati censuari che individuano il presente immobile sono variati rispetto a quanto riportato nell'atto di provenienza da foglio 108 p.la 1611 a foglio 108 p.la 1611 sub. 2 a seguito della variazione DocFa per cambio di destinazione da garage a deposito.

Si è inoltre richiesta la visura al catasto terreni di cui al foglio 108 p.la 42 per accertare la superficie dell'intera area di are 3 e ca 95 corrispondenti a mq. 395,00.



## SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DEGLI IMMOBILI.

I fabbricati oggetto della presente esecuzione immobiliare ricadono in zona “C3” del vigente P.R.G. del Comune di Caltagirone, che hanno come definizione di “aree di espansione di nuova edificazione”, in cui si prevedono i coefficienti edificatori specifici in lotti minimi di 2.000,00 mq., mentre nelle situazioni con condizioni metriche inferiori al lotto minimo si prevede il mantenimento delle volumetrie esistenti.

Dalla documentazione prodotta dalla parte eseguita nella fase del sopralluogo e dalla successiva verifica effettuata presso l’U.T.C. di Caltagirone in cui si è accertato che la documentazione prodotta dalla parte, è conforme a quanto depositato presso l’ufficio, e che il fabbricato destinato alla civile abitazione con annesso accessorio, ed il locale deposito, sono stati oggetto di rilascio di unica C.E. n°214 del 08.10.2007, che prevedeva in fase progettuale, essendo il lotto complessivamente di mq.395,00+mq.118,00=mq.513,00, il mantenimento della volumetria esistente con un progetto di ristrutturazione che prevedeva per l’abitazione la realizzazione del tetto ad unica falda anziché il preesistente a padiglione, ed il cambio di destinazione del garage a deposito con la contestuale realizzazione di un più agevole ingresso indipendente e prospiciente la via pubblica con la realizzazione di una parte a 45° rispetto l’asse stradale.

Da una più attenta verifica tra lo stato oggetto dell’atto autorizzato di cui alla menzionata C.E. e quanto in loco accertato e rappresentato dall’elaborato grafico n°8, emerge chiaramente una sostanziale differenza, che ne ha interessato a piano terra le parti strutturali ed a piano primo la realizzazione di un piano, che rispetto



al volume tecnico di progetto ne esprime un ulteriore carico urbanistico non autorizzato, che per destinazione residenziale detto piano di fatto è un ampliamento per sopraelevazione. Si precisa che da ulteriori ricerche eseguite presso la pubblica amministrazione al fine di reperire elementi che ne potevano comunque dare un risultato diverso di quanto prima adottato, la stessa con comunicazione del 12.07.2022 prot. 32413 del 14.07.2022 (che si allega alla presente) riporta che il fascicolo non è reperibile agli atti dell'ufficio e pertanto anche relativamente alla parte statica nessuna verifica è stata possibile eseguire. Alla luce di quanto esposto, vista la sostanziale carenza di documentazione che ne potrebbe nel limite conformarne le modifiche eseguite a piano terra, che per come detto hanno riguardato in modo rilevante le strutture, si ritiene l'intero fabbricato allo stato attuale totalmente abusivo. Si ritiene che una possibile verifica urbanistica e statica del piano terra previa demolizione del superiore piano potrebbe essere oggetto di sanatoria edilizia, che seppur confermandone il carico urbanistico preesistente, fatte salve le condizioni igienico sanitarie, resta soggetto all'applicazione dell'art. 110 della L.R. 4/2003 per la sanabilità statica.

Pertanto al fine di conformarne la legittimazione urbanistica del piano terra necessita preventivamente l'apertura di una procedura edilizia in regime di C.I.L.A. per la demolizione del piano primo, che se eseguita spontaneamente non va soggetta a sanzione, in ogni caso per eseguire detti lavori nelle procedure edilizie, necessita la nomina di un'impresa esecutrice con ogni attenzione agli adempimenti di cui alle norme in materia di sicurezza D.L. 81/2008 e la gestione dei materiali di risulta di cui alla L. 252/2006. Inoltre una volta rimossa l'attuale copertura, l'edificio perderebbe



l'elemento di protezione dalle piogge e pertanto va riproposta la realizzazione dell'approvata copertura che ne andrebbe a conformarne quanto autorizzato e a tutelarne il suddetto piano terra. Per l'esecuzione di detta copertura, fermo restante i costi derivanti da specifico computo che si allega alla presente, lo stesso resta preventivamente soggetto a P.D.C., che per le modifiche di piano terra dovrà prevederne un carattere sanatorio, di modifica degli spazi interni degli infissi ecc. ,e tutti gli adeguamenti statici previsti dalle nuove norme tecniche di costruzione.

Per gli adempimenti statici sarà necessaria la preventiva verifica del piano terra, e per la quale al momento non si è in grado di ipotizzarne i necessari adeguamenti al fine di portare l'intero involucro nella sua asseverata staticità. La redazione di detta parte statica va preventivamente verificata per il piano terra con le menzionate variazioni.

#### **ACCERTAMENTO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE UFFICIO PROVINCIALE DI CATANIA**

Al fine di accertare l'esistenza di creditori iscritti e di verificare le trascrizioni dei titoli di proprietà si sono effettuate, presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Catania le visure nel periodo dal 1996 ad oggi, per accertare nel ventennio precedente della presente esecuzione, le note di iscrizione, di trascrizione a favore e contro e anche successivamente alla certificazione notarile, a nome dei debitori eseguiti richiedendo la stampa meccanizzata dell'elenco delle note di trascrizioni e iscrizioni a favore e contro che si allega alla presente, non avendo rilevato nulla successivo alla nota di trascrizione del pignoramento non si sono richieste le specifiche note. La nota di trascrizione dell'atto di pignoramento pur



già presente agli atti si allega alla presente per completezza di documentazione.

Di seguito si elencano le note di trascrizione riscontrate:

**-Nota di Trascrizione a favore,**

per atto di compravendita ai rogiti del notaio Cammarata Gaetano rep

**-Nota di Iscrizione contro,** reg. part. e reg. gen.

per ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del notaio

**-Nota di Trascrizione a favore** reg. part. e reg. gen. del

**Nota di Iscrizione contro,** reg. part.

per ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo, ai rogiti del notaio

**-Nota di Trascrizione a contro,** reg. part.

per atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili derivante da esec. Immob.

20/2016 Beni pignorati: Abitazione in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8

censita al foglio 108 p.la 42 e deposito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta

n° 6 censito al foglio 108 p.la 1611 sub. 2.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Dopo aver espletato i necessari accertamenti i fattori estrinseci sui luoghi e la

documentazione presso gli uffici competenti ed avendo accertato che tutti gli

immobili sono intestati alla ditta esecutata nell'intera quota, si espone quanto di

seguito riportato:



L'area di pertinenza dell'abitazione e il locale deposito sono prospicienti sulla via pubblica e presentano ciascuno il proprio accesso indipendente, pertanto è possibile realizzare due lotti separati. L'unica variazione necessaria è la soppressione della scala esterna e dell'apertura posta sul retro nella zona uffici del locale deposito che attualmente è comunicante con l'area di pertinenza esclusiva dell'abitazione. (vedasi elaborato grafico n°7)

Di seguito si elencano i due lotti di vendita:

**Lotto n°1** Proprietà 1/1 dell'abitazione sita in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8 piano T-1°, censito in catasto fabbricati al **foglio 108 part.42** cat. A/3 cl. 7 vani 7 superficie lorda mq. 105,00

**Lotto n°2:** Proprietà 1/1 deposito sito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°6 piano Terra, censito in catasto fabbricati al **foglio 108 part.1611 sub.2** cat. C/2 cl. 7 superficie lorda mq.118 e superficie utile di mq.101

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.**

Nel sopralluogo effettuato il 06 dicembre 2017, oltre ad aver rilevato quanto necessario per redigere gli elaborati grafici planimetrici, e documentando il tutto anche con rilievo fotografico interno ed esterno, si è accertato che i lotti di proprietà si trovano ubicati nello stesso sito ovvero in via Pier Paolo Morretta. La suddetta via si raggiunge partendo da Piazza Risorgimento, percorrendo la Via Fontanelle per circa 600 metri sino all'incrocio con la Via P.P. Morretta, che inizialmente si presenta con andamento in salita, per la presenza di un ponte che permette di superare la linea ferrata, per poi proseguire in modo pianeggiate. Gli immobili sono ubicati sulla destra a circa 150 metri dal citato incrocio con la Via Fontanelle.



La zona in cui ricadono gli immobili è denominata quartiere “Semiini”, è ubicata nel margine del perimetro urbano di Caltagirone e ricade nella fascia di zona denominata “C3” del vigente P.R.G. (vedasi elaborati grafici n°1-2-3).



La zona è caratterizzata principalmente da fabbricati di tipo residenziali pur riscontrando la presenza di un complesso scolastico di scuola primaria e modeste attività artigianali, locali di ristorazione, un bar, un supermercato. I fabbricati costituenti i due lotti, sono stati realizzati in un tratto di terreno di forma rettangolare con il lato di minore estensione confinante con la Via P.P. Morretta, a confine con la strada al civico n°6 si trova il locale destinato a deposito ed individuato come lotto n°2, mentre l’abitazione costituente il lotto n°1 ha accesso attraverso un cancello carrabile sulla via P.P. Morretta n°8 che permette di raggiungere l’area di pertinenza esclusiva e quindi l’abitazione che trovasi ubicata nella zona centrale del lotto a confine con proprietà di terzi, nella parte retrostante del terreno trovasi un fabbricato destinato ad accessorio all’abitazione stessa.(Vedasi elaborato grafico n°4 e rilievo fotografico FO-L1-1 e FO-L2-1).

Di seguito si riporta una breve descrizione delle rifiniture dei due lotti costituiti:

**Lotto n°1:** E’ costituito da una corte esclusiva ben curata e destinata a verde, la stessa per come già detto, è a servizio del fabbricato dell’abitazione e di un fabbricato accessorio. Confina da un lato con la via pubblica e dai tre rimanenti con proprietà di terzi. Il fabbricato destinato all’abitazione è sostanzialmente di forma rettangolare con un piccolo prolungamento sul lato esposto ad est, confina da un lato con proprietà di terzi e dai rimanenti tre, con l’area di pertinenza esclusiva, si articola su due piani, terra e primo collegati tra loro da un scala interna, il piano primo di fatto





un piano mansardato è di minore superficie rispetto il piano terra arretrandosi sul lato sul confine sud di circa 1,70m. (vedasi elaborato grafico n°4).

La struttura portante è in muratura, con solaio intermedio in c.a. mentre quello di copertura è a più falde con struttura portante in legno ultimato con tegole alla portoghese, le pareti esterne sono rifinite ad intonaco civile con tinteggiatura color bianco (vedasi foto FO-L1-1-2-3). Il portoncino, d'ingresso ubicato sul lato esposto a nord è in legno, con inserto rettangolare in vetro del tipo satinato per meglio illuminare l'interno, tutti gli altri infissi esterni sono in legno di color bianco alcuni con battenti altri senza nessun tipo di oscurante. L'abitazione presenta una porta finestra nel vano cucina a piano terra prospiciente l'area di pertinenza retrostante esposta ad ovest. Come già detto all'interno dell'abitazione vi il corpo scala (vedasi foto n°5) che si compone di un rampa a "L", realizzata in lastre di pietra fissate alla parete esterna portante, che mette in collegamento, il piano terra destinato alla zona giorno, con il primo piano destinato alla zona notte. Il piano terra è composto da un ampio soggiorno, il vano cucina ed un bagno, mentre al piano primo sono presenti due camere da letto ed un bagno. (vedasi elaborato grafico n°5). Le tramezzature interne sono in laterizio forato intonacate e tinteggiate così come i soffitti, la pavimentazione si presenta nel soggiorno e nelle camere da letto in parquet di legno, mentre nella cucina e nei servizi in mattoni di ceramica. Entrambi i servizi a piano terra e primo, si presentano con le pareti parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica così come la sola parte della zona cottura della cucina, gli infissi interni sono tutti in legno tamburato.



L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici, quello di riscaldamento, quello idrico, elettrico e di scarico che sono tutti sotto traccia e tutti funzionanti, ciascuno allacciato alla rispettiva fornitura pubblica fatta eccezione per quello di scarico che confluisce i reflui domestici nella rete pubblica. Complessivamente l'immobile è ben distribuito internamente e si trova in ottimo stato di conservazione. (vedasi rilievo fotografico FO-L1-4-5-6-7-8-9-10). Questa sopra riportata descrizione è riferita allo stato attuale, che per le motivazione prima esposte al fine di ricondurlo ad uno stato di conformità urbanistica sarà soggetta a sostanziali variazione per la riduzione al solo piano terra.

Il fabbricato del corpo accessorio trovasi ubicato nella parte retrostante l'abitazione nell'angolo sud-ovest dell'area di pertinenza. E' composto da due piani, il piano seminterrato ed il piano terra con ingressi indipendenti. E' realizzato in muratura portante con solaio intermedio in c.a. e quello di copertura ad una falda con struttura portante in legno ultimato con tegole alla portoghese, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiati di color bianco. (Vedasi rilievo fotografico LO-L1-11-12).

Il locale a piano terra presenta gli infissi esterni in alluminio elettroverniciato, all'interno risulta con rifiniture alla civile abitazione con la pavimentazione in mattoni di cotto, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, all'interno è presente un piccolo vano dove è collocata la caldaia termica a servizio dell'abitazione. L'altezza media interna è di m. 3,45 (vedasi rilievo fotografico LO-L1-13).

Il piano seminterrato, è accessibile scendendo una scala esterna che permette di raggiungere una quota più bassa nell'area esclusiva. Si accede da una porta



d'ingresso in legno così come una modesta finestra anch'essa in legno, l'esterno è rifinito come il piano terra mentre all'interno non sono presenti rifiniture.

L'unità immobiliare di cui al lotto n°1 in oggetto al momento del sopralluogo risultava abitata dagli esecutari.

**Lotto n°2-** Il locale deposito presenta una parete a confine con la via pubblica, in pianta è di forma pentagonale irregolare presenta la struttura portante in muratura con solaio di copertura piano, con struttura in acciaio. Le pareti esterne sono ultimate con intonaco civile e tinteggiate di color bianco. All'interno è stato realizzato un soppalco con struttura autoportante in ferro destinato ad ufficio che di fatto costituisce il piano primo del deposito, i due piani sono collegati da una scala in ferro. Il vano a piano primo è destinato ad ufficio e presenta un accesso comunicante con l'area di pertinenza esclusiva del costituito lotto n°1 nonché delle finestre che si affacciano su essa, la pavimentazione è in parquet di legno. Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato, gli infissi esterni sono in alluminio senza battenti.

Il piano terra è dotato di un ingresso carrabile ed uno pedonale e da un'ampia finestra che lo rende ben illuminato, l'infisso dell'ingresso carrabile è in ferro battuto ad ante così come la finestra, mentre la porta pedonale è in ferro zincato, la pavimentazione è in mattoni di ceramica. All'interno le tramezzature sono realizzate in mattoni di forati, le pareti così come i soffitti sono rifinite ad intonaco civile ed ultimate a tinteggiatura. I servizi igienici si completano con la presenza di un w.c., un piatto doccia, un lavandino ed una pilozza in ceramica, le pareti sono parzialmente rivestite da piastrelle di ceramica. (vedasi rilievo fotografico)



E' opportuno precisare che in caso di vendita a ditte diverse dei lotto costituiti n°1 e n°2, nella vendita del lotto n°2 bisogna porre la condizione di modificare l'apertura che dal vano ufficio conduce all'area di pertinenza del lotto n°1, ovvero modificare la porta a finestra con l'eliminazione della rampa scala, fermo restante che rimarrebbe le servitù di veduta costituite anche dalla presenza delle altre finestre. Complessivamente l'immobile si presenta in ottime condizioni.

### **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA**

Per l'abitazione, ovvero per il lotto n°1, è stato redatto l'attestazione di prestazione energetica per come previsto dalla normativa vigente riferita allo stato attuale, ed è stata trasmessa alla Regione Sicilia il 18.09.2018 con la classe energetica ed il codice di presentazione rilasciato dalla Regione Sicilia, per come di seguito specificato:

**Lotto n°1: Classe Energetica F** coefficiente globale di 259,47 Kwh/m2 annuo cod. certificazione:529718, validità sino al 31.12.2028, avendo accertato la conformità di impianto e le successive manutenzioni previste per legge.

Dopo l'adeguamento amministrativo andrebbe verificata la classe energetica in funzione del nuovo involucro edilizio.

### **CRITERI DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

Per la valutazione dei fabbricati, si è tenuto conto delle caratteristiche di posizione, dell'aspetto estrinseco, della funzionalità intrinseca, nonché dell'aspetto amministrativo e della situazione catastale dichiarata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania. Al fine di una più veritiera ricerca della valutazione, si è eseguita una media di due diversi tipi di stima e precisamente, la



stima analitica e la stima sintetica per indagine di mercato, adottando nei calcoli di stima la superficie lorda delle unità immobiliari.

#### *Criteri di Stima analitica.*

Per quanto prima esposto, viste le condizioni delle unità immobiliari, delle finiture, della posizione, della vivibilità o utilizzazione complessiva, si sono scelti i probabili valori locativi per come disposto dalla L. 392/78 e per come riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale, tenendo conto dei rapporti di pertinenze in genere e precisamente, per le superfici non residenziali quali accessori indiretti (garage, cantine, loc. di sgombero ecc) il 50%, per accessori diretti (terrazze, balconi, ed aree di pertinenza) il 25% e per le pertinenze esclusive (corte, giardino, orto ecc.) il 10% del valore locativo.

#### *Criteri di Stima sintetica o per valore di mercato*

Dalle indagini eseguite sulla base delle quotazioni e contrattazioni di mercato, avvenute di recente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili o analoghe, alle caratteristiche del fabbricato e in base ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Nazionale, si sono accertati i valori di mercato relativi ai beni oggetto di stima, considerando le pertinenze al 25% della superficie reale.

#### *Media dei due valori di stima*

Confrontando i due valori ottenuti dalla stima analitica e dalla stima sintetica, che sostanzialmente si ritengono validi per le due metodologie scelte, ed operando la media si ottiene il più probabile valore dell'immobile; precisando altresì che i valori acquisiti dall'osservatorio immobiliare sono indicativi.

### **STIMA DEI BENI IMMOBILI.**



**Lotto n°1** Proprietà 1/1 dell'abitazione, in cui deve essere demolito il piano primo con l'adeguamento statico del piano terra e della copertura, sita in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8 piano T, di seguito si riportano i dati riportati nella visura catastale ai fabbricati: **foglio 108 part.42** cat. A/3 cl. 7 vani 7 superficie lorda mq. 105,00. Si precisa che la stima è stata eseguita utilizzando i dati metrici scaturiti dalla demolizione del piano primo e quindi senza considerare l'attuale piano primo che si dovrà necessariamente demolire, per la conformità amministrativa.

Per la stima analitica si è convenuto un valore locativo pari a € 2,50 € al mq (valore per abitazioni di tipo economico), con spese di gestione pari al 20% e saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, individuato al momento della redazione del presente documento, come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze in genere e precisamente, per le superfici non residenziali quali accessori indiretti (garage, cantine, loc. di sgombero ecc) il 50%, per accessori diretti (terrazze, balconi, ed aree di pertinenza) il 25% e per le pertinenze esclusive (corte, giardino, orto ecc.) il 10% del valore locativo.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 850,00 al mq. (valore per abitazioni di tipo economico), per gli accessori il 25%, e per le pertinenze (giardini corti ecc..) il 10%, della superficie reale

#### Sima Analitica

- Superficie lorda abitazione del piano terra: mq.80,85;
- Superficie lorda accessori: 46,90 mq. ridotta al 50%=23,45 mq.
- Superficie pertinenza: mq.267,00 ridotta al 10% =26,70 mq.

Sommando si ha: mq.80,85+mq.23,45+mq.26,70=mq.131,00



Calcolando si ha: mq. 131,00X €2,50= €327,50 Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 20 % del reddito lordo si ha:

€89,50 - €65,50 = €262,00 Reddito netto mensile;

€262,00 X 12= € 3.144,00 Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 3,0%, applicabile per caratteristiche riscontrate si

ha: € 3.144,20 X100/3,0= €104.800,00.

Stima sintetica o di mercato:

-Superficie lorda abitazione: mq.80,85;

- Sup. lorda accessori: 46,90 mq. Ridotte al 25%=11,72 mq.

- Sup. pertinenza: mq.267,00 ridotta al 10% =26,70 mq.

Sommando si ha: mq.80,85+mq.11.72+mq.26,70=mq.119,27

Calcolando si ha: mq. 119,27 X €850,00 = €101.379,50.

**Valore stimato lotto n°1** (€104.800,00 + €101.379,50)/2= **€103.089,00.**

A cui andranno sottratti i costi totali di demolizione e per spese tecniche per l'adeguamento amministrativo di cui al c.m.e. allegato

**Lotto n°2:** Proprietà 1/1 deposito sito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°6 piano Terra, di seguito si riportano i dati riportati nella visura catastale ai fabbricati:

**foglio 108 part.1611 sub.2** cat. C/2 cl. 7 superficie lorda mq.118 e superficie utile di mq.101

Per la stima analitica si è convenuto un valore medio locativo pari a € 1,80 € al mq (valore per depositi), con spese di gestione pari al 30% e saggio di capitalizzazione pari al 3,00%, individuato al momento della redazione del presente documento,



come pubblicato dal Ministero dell'Economia e Finanza sulla G.U. del 15.12.11. Si ricorda che le pertinenze vengono considerate al 10% della superficie.

Per la stima sintetica, si è accertato un valore di mercato pari a € 450,00 al mq., e per le pertinenze il 25% della superficie reale.

### Sima Analitica

-Superficie lorda deposito: mq.89,90;

-Superficie di pertinenza esclusiva:mq.5,00 ridotta al 10% =0,5 mq.

Sommando si ha: mq.89,90+mq.0,50=90,40 mq.

Calcolando si ha: mq.90,40X €1.80= €162,72 Reddito lordo mensile.

Detraendo le spese di gestione stimate il 30 % del reddito lordo si ha:

€162,72 - €48,82 = €113,90 Reddito netto mensile;

€113,90 X 12= € 1.366,85 Reddito netto annuo.

Capitalizzando con il saggio del 3,00%, applicabile per caratteristiche riscontrate si

ha:€1.366,85 X100/3,0= €45.561,60.

### Stima sintetica o di mercato:

-Superficie lorda deposito: mq.89,90;

-Superficie di pertinenza esclusiva:mq.5,00 ridotta al 10% =0,5 mq.

Calcolando si ha: mq. 90,40 X €450,00 = €40.680,00.

**Valore stimato del lotto n°2: (€45.562,00+€40.680,00)/2= €43.120,00.**

### **TOTALE DEL VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI:**

Lotto n°1: €103.089,00 (*leggasi centotrentanove euro*)

Lotto n°2: €43.120,00 (*leggasi quarantatremilacentove euro*)





Valore stimato complessivo di proprietà dei debitori esegutati = €.146.209,50.

(Leggasi euro centoquarantaseimiladuecentonove/50)

**COSTI PER LA DEMOLIZIONE DEL PIANO PRIMO E RIPRISTINO  
DELLA COPERTURA DU CUI AL LOTTO N°1**

Per come da c.m.e. allegato si ha.....**€.47.000,00.**

**FORMALITA' DA CANCELLARE:**

Di seguito si elencano le formalità pregiudizievoli a carico degli debitori esegutati:

**-Nota di Trascrizione a contro**, reg. part. ..

per atto esecutivo di verbale di pignoramento immobili derivante da esec. Immob.

20/2016 Beni pignorati: Abitazione in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n°8 censita

al foglio 108 p.lla 42 e deposito in Caltagirone alla Via P.P. Morretta n° 6 censito al

foglio 108 p.lla 1611 sub. 2.

Tanto dovevo all'incarico affidatomi.

Caltagirone Luglio 2022

Il tecnico

(Geom. Alparone Carmelo)


