

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA, N°17°
95041 – CALTAGIRONE
TEL. 3338373662

COD. FISC. PCAMHL 72E06B4280
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 21/04/2022

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

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

RELAZIONE DI STIMA

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020 -

PROMOSSA DALLA FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

“DEBITORE ESECUTATO + 1”

IL C.T.U.
Geom. Pace Michelangelo

Firmato digitalmente

Giudice Dott.ssa Cavallaro



*Geom. Michelangelo Pace***ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI****CALTAGIRONE****ESECUZIONE IMMOBILIARE N°49/2020**, promossa dalla:**FINO 1 SECURITISATION S.R.L.**

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO + 1

Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone, via Ragusa n.17, nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata sopra, all'udienza del 12/08/2021 ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato.

Accettato l'incarico (solo in data 12/01/2022, per le motivazioni di cui al verbale di giuramento) ed eseguiti i necessari accertamenti, rilievi metrici e fotografici, in occasione dei sopralluoghi del 01/02/2022 e del 08/02/2022, acquisita nuova documentazione, in parte prodotta dai debitori esecutati ed in parte ricercata dallo scrivente presso i pubblici Uffici, può riferire con la seguente relazione tecnica e di stima.



RELAZIONE

- P R E M E S S A - *CAPITOLO I*

Con verbale di pignoramento immobiliare del 21/07/2020, la Fino 1 Securitisation s.r.l., allegato agli atti della procedura di esecuzione immobiliare, sottopose a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobili, così testualmente riportati nell'atto di pignoramento:

*“beni della **Debitrice eseguita**,*

Terreno censito al foglio 104, particella 46, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 13 e centiare 69,

Terreno censito al foglio 104, particella 4 7, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 28 e centiare 89,

Terreno censito al foglio 104, particella 51, del Catasto Terreni del Comune di Caltagirone, di are 10 e centiare 20,

Fabbricato censito al foglio 104, particella 46, del Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Caltagirone, categ. A/7, vani 12,5, e da San Bartolomeo,

Fabbricato censito al foglio 89, particella 1254, sub 16, del NCEU del Comune di Caltagirone, categ. A/2, consistenza 7 ,5 vani, Via Botticino n.4,

*Beni del **Debitore Eseguito**,*

Fabbricato censito al foglio 89, particella 1254, sub 17, del NCEU del



Geom. Michelangelo Pace

*Comune di Caltagirone, categ. A/2, consistenza 7,5 vani, Via Botticino n.4;
Terreno censito al foglio 104, particella 105, del Catasto Terreni del
Comune di Caltagirone, di are 54 e centiare 70, c.da Regalsemi;
Terreno censito al foglio 104, particella 314, del Catasto Terreni del
Comune di Caltagirone, di are 12 e centiare 38, c.da Regalsemi;
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 1, del Catasto Fabbricati
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato;
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 2, del Catasto Fabbricati
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato;
Immobile censito al foglio 104, particella 257, sub 7, del Catasto Fabbricati
del Comune di Caltagirone, natura Fabbricato.*

Si precisa che nell'incarico al C.T.U. dell'11/08/2021, sono stati esclusi
dalla presente i seguenti immobili così individuati dal G.E.

Debitrice eseguita:

Lotto n°1) : appartamento in Caltagirone in via Botticino n°4, piano
secondo categ. A/2, consistenza 7,5 vani, rendita € 333,16 censito NCEU
al foglio 89, particella (ex 478) 1254, sub 16,

Debitore eseguito:

Lotto n°2) : appartamento in Caltagirone in via Botticino n°4, piano
secondo categ. A/2, consistenza 7,5 vani, rendita € 333,16 censito NCEU
al foglio 89, particella (ex 478) 1254, sub 17,



Con riferimento all'oggetto dell'incarico il cui testo integrale è parte integrante del decreto di nomina del C.T.U., lo scrivente, sulla scorta della documentazione ipocatastale allegata al fascicolo dell'esecuzione, dei documenti ricercati e richiesti presso i pubblici Uffici, ha proceduto alla redazione della presente C.T.U. verificando le titolarità, gli aspetti tecnici, amministrativi e catastali, relativi alla situazione odierna, nonché alla stima del compendio pignorato, mediante la formazione di lotti autonomi, con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili al momento della stima ed ai prezzi di mercato vigenti nel territorio ove sono ubicati gli stessi.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti negli immobili oggetto di esecuzione immobiliare ed oggetto della presente, sin da subito è possibile definire tre lotti come di seguito dettagliatamente identificati:

LOTTO N°3:

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

LOTTO N°4:

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al



foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

LOTTO N°5:

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

**- PROVENIENZE, SITUAZIONE CATASTALE, URBANISTICA E
DESCRIZIONE IMMOBILI -**

CAPITOLO 2

Dallo studio della certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, dalle ispezioni ipotecarie richieste dallo scrivente e dei titoli di provenienza integrali ricercati ed accertati, per completezza della presente relazione, si riportano sinteticamente le provenienze degli immobili oggetto di stima, stante che, i dati integrali possono essere visionati nei titoli di provenienza che lo scrivente ha reperito ed allegato alla presente relazione.

Di seguito si procede ad eseguire tutti gli accertamenti tecnici necessari sui singoli lotti al fine di stabilire se gli immobili siano liberamente vendibili oppure se vi siano elementi tecnico-amministrativi che li rendono invendibili sia sul libero mercato immobiliare sia nella presente procedura esecutiva.



LOTTO N°3**SITUAZIONE CATASTALE**

Trattasi di una villetta con annesso terreno, sita nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n. oggi via G.ppe Garibaldi n.15 (vedi doc.2-3-4-5-6), composta da un piano terra, piano primo e piano primo sottostrada, censita al NCEU al foglio 104, particella 46, categ. A/7, cl. 3°, consistenza vani 12,50, rendita € 1.162,03;

intestata a debitrice esecutata, proprietà per 1/1;

mentre l'appezzamento di terreno perimetrale nonché di pertinenza del fabbricato, è censito al N.C.T. al foglio 104, particelle:

- 51, senza categoria, classe e reddito dominicale e agrario con una superficie di ha 0.10.20;

intestata a :

- debitrice esecutata, livellario;
- CHIESA Madre di Caltagirone, diritto del concedente;

- 47, senza categoria, classe e reddito dominicale e agrario con una superficie di ha 0.28.89;

intestata a : - debitrice esecutata, proprietà per 1000/1000;

PROVENIENZA

L'intero immobile (all'epoca terreno e f.r. part.46), pervenne alla debitrice esecutata, giusto atto di donazione del 07/12/1965, rogato dal notaio Pepe da potere del padre (doc.1).



DESCRIZIONE

Trattasi di un'abitazione, tipo villetta con corte e appezzamento di terreno annesso, sita in zona periferica/agricola del comune di Caltagirone, con accesso autonomo dalla via Giuseppe Garibaldi n.15. L'unità immobiliare si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (vedi Tav.1/a e Tav.1/b, doc.ti 9/a e 9/b). Il terreno di pertinenza, è rappresentato nello stralcio di mappa allegato (doc.5) e visualizzato nelle foto allegate alla presente.

L'edificio, adibito interamente ad abitazione con annessa corte pertinenziale e appezzamento di terreno, ha una struttura portante in c.a. del tipo intelaiata, con tamponatura in muratura di blocchi, con copertura a tetto a doppia falda.

È composto da due piani fuori terra e uno seminterrato; il piano terra è costituito da un vano interamente adibito a cucina - soggiorno, due vani letto, un bagno, una lavanderia ed un ripostiglio; nel retroprospetto del piano terra, vi è una grande tettoia, anch'essa con struttura in c.a., a servizio dell'abitazione; tramite una scala ad L, in parte a giorno, che si diparte dal vano soggiorno, è possibile raggiungere il primo piano interamente adibito a zona notte, composto da tre vani letto, un bagno ed un corridoio. Dal vano letto 3, tramite una scala è possibile raggiungere i locali sottotetto non



abitabili nonché accessibili solo per eventuali ispezioni, ciò in quanto in una piccola porzione, vi sono ubicati i serbatoi idrici. Il piano primo sottostrada è composta da: un portico, dal quale si accede al vano garage, nel quale vi è una scala di collegamento con il piano terra, un locale tecnico ed una cantina; inoltre da vano garage è possibile accedere alla zona utilizzata impropriamente come residenziale (ha un'altezza di mt 2,50, pertanto ai fini igienico sanitari ed urbanistici, non può essere utilizzata come residenziale); essa è composta da un vano privo di aperture, un "soggiorno pranzo" con zona forno ed un "cucinino".

L'immobile ha le seguenti finiture interne: la cucina soggiorno al piano terra, le scale interne ed il corridoio del primo piano sono in marmo, come da foto allegate, mentre tutti gli altri vani hanno pavimenti in ceramica; i servizi hanno anche i rivestimenti nelle pareti perimetrali in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio anodizzato e vetri singoli (no vetro camera), con serrande in plastica. Le pareti ed i soffitti dei vani sono prevalentemente ad intonaco civile e tinteggiatura con idropittura.

L'intero immobile è dotato dei seguenti impianti tecnologici: elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento con caldaia autonoma ma non funzionante. Anche l'impianto idrico sottotraccia originario, presenta numerosi problemi, praticamente in esso si sono verificate numerose perdite idriche e la parte ha in parte risolto il problema creando un impianto esterno che passa nei prospetti perimetrali dell'edificio (foto n°7-8-9).

L'edificio presenta anche molte criticità e problematiche che scaturiscono



da una mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, che come si è potuto accertare, ormai da molto tempo non viene fatta; infatti nei prospetti vi sono numerosi elementi strutturali compromessi dalle infiltrazioni d'acqua e dagli eventi atmosferici in genere, per esempio alcuni cornicioni, la grande tettoia in c.a. ecc. Vi è da dire che, in alcune zone si è accertata anche la presenza di umidità di risalita nelle pareti, nonché la presenza di umidità da infiltrazioni di acque meteoriche.

Complessivamente trattasi di un edificio costruito sicuramente dopo il 1974 ma non si conosce l'anno esatto; le finiture tipiche dell'epoca (anni 70-80) hanno un grado avanzato di vetustà, in particolare all'esterno dell'edificio e per quel che riguarda la parte impiantistica.

L'abitazione è dotata anche di una corte perimetrale in parte sistemata a verde (priva di cure, pressoché in stato di abbandono) ed in parte a viabilità e piazzali asfaltati. A valle dell'area di corte, precisamente ad est, si sviluppa il terreno, anch'esso di pertinenza dell'abitazione, che arriva sino al confine con la ferrovia; tale terreno alla data del sopralluogo si presentava pressoché in totale stato di abbandono nonché difficilmente accessibile a fondo valle in prossimità della particella 51.

L'immobile è abitato dalla debitrice esecutata. Oltre alla debitrice esecutata vi abita anche la figlia con la famiglia, la quale ha dichiarato di aver effettuato spese ed interventi a sua cura e spese, in particolare nella parte impiantistica, i cui macchinari, considerato che si potrebbe trasferire, saranno smontati in particolare essi sono così individuati: l'attuale caldaia aggiuntiva che serve tre fan coil solamente, il condizionatore del vano letto



al 1° piano e la stufa a pellet del soggiorno.

SITUAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, sulla scorta del titolo di provenienza e della documentazione ricercata dallo scrivente, anche presso l'UTC del comune di Caltagirone, si può riferire quanto segue:

- l'originaria particella 46, prima che venisse accatastato l'attuale fabbricato censito al N.C.E.U., anch'esso identificato dalla particella 46, era costituita da un originario fabbricato rurale (doc.6), costituito da un piano terra e 1°; il tutto per come si può chiaramente vedere nel vecchio stralcio di mappa reperito dallo scrivente (doc.6) e per come si può rilevare dal documento 8 del quale si dirà più dettagliatamente nel punto seguente;
- per l'originario fabbricato rurale, censito con particella 46, in data 15/12/1973, con prot.19116, venne presentato progetto di demolizione e ricostruzione (doc.8) la cui relazione tecnica e l'elaborato grafico, sono stati reperiti dallo scrivente presso l'UTC di Caltagirone (doc. 8);
- in data 24/06/1974, alla ditta richiedente (debitrice esecutata) venne comunicato il rigetto del predetto progetto (doc. 7), con la seguente motivazione: *“perché trattasi di nuova costruzione che supera la cubatura prevista nella zona E”*;
- lo scrivente, al fine di completare le ricerche riguardanti la legittimità urbanistica dell'immobile, ha ritenuto opportuno



verificare i progetti ordinari dal 1974 sino ad oggi; ha altresì verificato fra i progetti presentati in occasione dei condoni edilizi ma, da tali ricerche all'UTC, nessun risultato si è ottenuto.

- si è chiesto anche alla debitrice esecutata, la quale ha riferito che non conosceva eventuali dati utili che riguardassero la legittimità urbanistica, l'unico indizio che è stata in grado di produrre allo scrivente, riguarda il rigetto del 1974 sopra menzionato (doc.7);
- a questo punto si può affermare che l'immobile è da considerare totalmente abusivo, salvo migliori dimostrazioni del creditore procedente;
- volendo concludere gli accertamenti dello scrivente, si riferisce che per l'immobile, non è possibile applicare nemmeno l'art.40 della L.N. n°47/85 e ss.mm.ii., che permette di sanare gli immobili provenienti dalle procedure esecutive o fallimentari, ciò in quanto l'ultimo condono edilizio risale al 2003, la procedura esecutiva è del 2020, ne consegue che, la natura del credito è abbondantemente successiva all'ultimo condono del 2003.

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di un fabbricato totalmente abusivo dal punto di vista urbanistico, anche se accatastato, non si è ritenuto opportuno procedere alla redazione dell'APE, salvo migliori e più precise disposizioni del G.E..



DATI METRICI DELL'IMMOBILE

I dati metri dell'abitazione sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni e i muri perimetrali, per come riportato nell'elaborato grafico (doc.ti 9/a e 9/b), è:

piano terra mq 114,70

piano primo mq 68,30

- mentre la superficie non residenziale dell'abitazione costituita da:

tettoia di pertinenza dell'abitazione al p.t. : mq 62,35

ballatoio adiacente alla predetta tettoia : mq 14,25

locali non residenziali al p.S1 : mq 190,10

- le superfici utili sono rilevabili dall'elaborato grafico (doc.ti 9/a -9/b)
- le altezze interne sono rilevabili dall'elaborato grafico

la superficie complessiva dell'area dell'intero immobile, compresa l'area di sedime dell'immobile è : mq 8.500 circa e per quanto si trova .

LOTTO N°4SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale in corso di costruzione (con aree di corte esclusiva) sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n., oggi via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, con annesso appezzamento di terreno (doc.ti 10-11-12-13-14), censiti in catasto fabbricati al foglio 104 particella 257 sub 2, unità in corso di costruzione intestata a :

- debitore esecutato, proprietà;



mentre per quanto riguarda l'appezzamento di terreno, è censito al catasto terreni del comune di Caltagirone al foglio 104, particella:

- 105, porz. AA qualità seminativo di classe 3°, superficie di ha 0.53.57,
redd. dom € 22,13, redd agr € 5,53;
porz. AB, qualità uliveto di classe 3°, superficie di ha 0.01.13, redd.
dom € 0,35, redd agr € 0,23;
- 314, qualità vigneto di classe 2°, superficie ha 0.12.38, redd. dom. € 13,43
redd. agr. € 5,11;

intestate a :

- debitore esecutato, proprietà 1000/1000;

Nota del CTU

- *Tra gli immobili appena descritti non compare la particella 257 sub 1, in quanto oggi soppresso, e dal quale è scaturito il sub 8 che, nell'elaborato planimetrico, è identificato come un bene comune non censibile anche ad altre uii non soggette alla procedura esecutiva; precisamente si tratta del vano scale e della corte, antistante il fabbricato, ubicata al piano terra con ingresso dalla via Giuseppe Garibaldi n°37 (vedi foto n°.....), da dove entrano anche i proprietari delle altre u.i.u., che come già scritto, non sono soggette alla procedura esecutiva.*
- *L'intestazione catastale delle particelle pignorate è errata, infatti il debitore esecutato è proprietario per ½ indiviso per le motivazioni meglio spiegate nel seguente paragrafo delle provenienze.*



PROVENIENZA

Pervenuto, sia il terreno sia l'area di sedime nel quale oggi risulta edificato l'intero edificio, al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, giusto atto di compravendita del 20/01/1976, rogato dal notaio Pepe (vedi doc.10). A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, va precisato che, il debitore esecutato, alla data del predetto acquisto, cioè il 20/01/1976 (data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia, 1975), era in regime di comunione legale con la moglie (la quale anche se non risulta citata nell'atto, è proprietaria al 50%) che non risulta essere soggetto esecutato nella presente procedura esecutiva, pertanto ne consegue che la quota soggetta ad esecuzione immobiliare è pari ad $\frac{1}{2}$ e non 1/1 così come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, nella trascrizione di esso e nella relazione ipocatastale.

Ovviamente anche quanto costruito sopra il terreno originario, risulta in comproprietà con la moglie (non esecutata) al 50%.

DESCRIZIONE

Come già scritto, trattasi di un locale in corso di costruzione, identificato dalla part. 257/2, nonché di un appezzamento di terreno adiacente identificato dalle particelle 103 e 314.

L'unità immobiliare urbana, nello stato di fatto in cui si trova, si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di



rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.22). Mentre, l'appezzamento di terreno, si può visualizzare dall'elaborato fotografico allegato e la conformazione geometrica si può rilevare dallo stralcio di mappa catastale, anch'esso allegato alla presente (doc.12).

Il locale in corso di costruzione, identificato dal sub 2, si trova al piano 1° sottostrada rispetto alla via Giuseppe Garibaldi; vi si può accedere pedonalmente attraversando la corte comune e il vano scala comune (sub 8, vedi doc.13) che si diparte dal piano terra ed arriva sino al piano 1° sottostrada; ovviamente la corte comune al piano terra, rispetto alla via Giuseppe Garibaldi civ.37, ha anche accesso carrabile. Mentre attraverso la stradella (comune con altre ditte e ingresso dal civico 35), che costeggia a nord la particella 257, è possibile arrivare con automezzi sin dentro il locale identificato dal sub 2 al piano primo sottostrada. Quest'ultimo ha una corte perimetrale esclusiva su tre lati (est, nord ed ovest), mentre a sud confina in parte con locale di proprietà di altra ditta ed in parte con il sub 7 anche oggetto della presente relazione peritale (lotto n°5). E' costituito da un portico in c.a. ubicato nel lato est del fabbricato, che risulta rifinito così come lo sono i prospetti perimetrali dell'intero edificio. All'interno risulta in parte tramezzato ed è totalmente allo stato rustico, privo di ogni rifinitura ed impiantistica. Dall'interno del locale si può accedere al vano scala comune che porta sino all'ingresso al piano terra. Nell'elaborato grafico allegato, oltre alla sagoma del fabbricato, si è rappresentata anche la corte di pertinenza accertata sui luoghi; a tal proposito si precisa che la linea tratteggiata nell'elaborato grafico, rappresenta la delimitazione di diritto



dell'area di corte della particella 257/2, mentre il trapezio a sinistra, è una continuazione dell'area di corte materializzata sui luoghi e ricadente sulla particella 314, che fa parte del terreno di pertinenza anch'esso oggetto della procedura di esecuzione immobiliare (doc.22).

A valle della particella 257/2 sopra descritta, vi è l'appezzamento di terreno, pressoché a forma di L, che si attesta nel fondo valle con il tracciato ferroviario. Esso ha una orografia piuttosto variabile, con una pendenza in discesa da ovest verso est e con qualche terrazzamento. Trattasi di un terreno seminativo arborato, ma alla data del sopralluogo era in totale stato di abbandono. A monte del terreno (foto n.72-73) vi è ubicata una cisterna idrica che serve anche l'abitazione di altra ditta di cui alla particella 257 sub 4.

L'unità immobiliare identificata dalla particella 257/4 ha diritto nella cisterna idrica ubicata nella particella 314 (foto n°72-73) come riportato nell'atto di provenienza all'avente diritto (vedi doc.17 – 18 – 19).

L'unità immobiliare identificata dalla particella 257/6, donata alla figlia (doc.20), dal debitore esecutato e dalla moglie comproprietaria, ha diritto di passaggio pedonale e carrabile per arrivare, dalla stradella di cui al civico 35, sino alla particella 257/6 per come riportato nella scrittura privata (doc.21) prodotta dalla figlia del debitore esecutato, che si allega in copia. In occasione del sopralluogo, si è accertato che vi è un cancelletto, che dalla particella 314 (oggetto di esecuzione) permette l'accesso alla particella 257/6 (non oggetto di esecuzione) per come si può anche rilevare dall'elaborato fotografico, foto n°58.



SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, l'intero edificio di cui fa parte l'uiu, fu edificato giusta concessione edilizia n°23/1991, alla quale seguì la concessione edilizia in variante n°162 del 16/08/1998 che si allega in copia completa di elaborati grafici (doc.15-16).

Quindi dal punto di vista plano-volumetrico, limitatamente all'uiu oggetto di esecuzione, il locale in corso di costruzione risulta regolare, mentre vi è da precisare che, la costituzione delle due uiu identificate dai sub 2 e del sub 7 (entrambi oggetto di esecuzione), ha comportato la realizzazione di un frazionamento di uiu che andava autorizzato prima dell'esecuzione. Da ciò ne consegue che, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale frazionamento ai sensi dell'art. 37 della L.R. n°16/2016 così come modificata dalla L.R. n°23/2021, stante che ai fini catastali il frazionamento risulta già allineato alla situazione dei luoghi.

Per la redazione di tale pratica occorrerà una spesa di circa:

- € 2.000,00 per pratica tecnica;
 - € 516,00 per sanzione;
 - € 150,00 per spese e diritti;
- € 2.666,00

Considerando imprevisti, si arrotonda ad € 3.000,00 complessivi

Considerato che i due lotti potranno essere aggiudicati ad acquirenti diversi, il costo calcolato, sarà defalcato dai rispettivi valori di stima, in quanto ciascuno degli aggiudicatari dovrà presentare una pratica edilizia per ogni



locale per il quale va richiesta la regolarizzazione urbanistica e per il quale va presentato anche il progetto di completamento.

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare urbana in corso di costruzione, per essa, in caso di compravendita, non è prevista la redazione di APE, in quanto mancano i presupposti oggettivi per la redazione dell'attestato.

DATI METRICI DEL LOTTO N°4

I dati metrici del locale sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico allegato (doc.22), è mq 202,90,
- mentre la superficie del portico, è mq 34,90
- la superficie utile del locale in corso di costruzione è mq 184,35
- l'altezza utile interna è mt 2,95
- l'area di corte perimetrale è circa mq 234

il terreno agricolo adiacente ha una superficie di are 67.08

LOTTO N°5

SITUAZIONE CATASTALE

Trattasi di un locale in corso di costruzione (con aree di corte esclusiva) sito nel comune di Caltagirone in c.da Mazzone s.n., oggi via Giuseppe Garibaldi n.37 (doc.ti 11-12-13-14), censito in catasto fabbricati al foglio



104 particella 257 sub 7, unità in corso di costruzione intestata a :

- debitore esecutato, proprietà;

Nota del CTU

- *Tra gli immobili appena descritti non compare la particella 257 sub 1, in quanto oggi soppresso, e dal quale è scaturito il sub 8 che, nell'elaborato planimetrico, è identificato come un bene comune non censibile anche ad altre uii non soggette alla procedura esecutiva; precisamente si tratta del vano scale e della corte, antistante il fabbricato, ubicata al piano terra con ingresso dalla via Giuseppe Garibaldi n°37 (vedi foto n°90-91), da dove entrano anche i proprietari delle altre u.i.u., che come già scritto, non sono soggette alla procedura esecutiva.*
- *L'intestazione catastale delle particelle pignorate è errata, infatti il debitore esecutato è proprietario per ½ indiviso per le motivazioni meglio spiegate nel seguente paragrafo delle provenienze.*

PROVENIENZA

Pervenuto, sia il terreno sia l'area di sedime nel quale oggi risulta edificato l'intero edificio, al debitore esecutato per la quota di 1/1 di proprietà, giusto atto di compravendita del 20/01/1976, rogato dal notaio Pepe (vedi doc.10). A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, va precisato che, il debitore esecutato, alla data del predetto acquisto, cioè il 20/01/1976 (data successiva all'entrata in vigore del diritto di famiglia, 1975), era in regime di comunione legale con la moglie (la quale anche se non risulta citata nell'atto, è proprietaria al 50%) che non risulta essere soggetto esecutato



nella presente procedura esecutiva, pertanto ne consegue che la quota soggetta ad esecuzione immobiliare è pari ad $\frac{1}{2}$ e non $\frac{1}{1}$ così come erroneamente riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, nella trascrizione di esso e nella relazione ipocatastale.

Ovviamente anche quanto costruito sopra il terreno originario, risulta in comproprietà con la moglie (non eseguita) al 50%.

DESCRIZIONE

Come già scritto, trattasi di un locale in corso di costruzione, identificato dalla part. 257/7 con corte esclusiva di pertinenza, senza accesso carrabile.

L'unità immobiliare urbana, nello stato di fatto in cui si trova, si può visualizzare esternamente ed internamente nell'elaborato fotografico redatto dallo scrivente ed allegato alla presente, mentre la sua distribuzione planimetrica è riportata nella planimetria redatta dallo scrivente a seguito di rilievo metrico dei luoghi, in occasione del sopralluogo (doc.23).

Il locale in corso di costruzione identificato dal sub 7, si trova al piano 1° sottostrada rispetto alla via Giuseppe Garibaldi; vi si può accedere pedonalmente attraversando la corte comune e il vano scala comune che si diparte dal piano terra ed arriva sino al piano 1° sottostrada; ovviamente la corte comune al piano terra, rispetto alla via Giuseppe Garibaldi, non ha anche accesso carrabile; si precisa che non è possibile arrivare con automezzi all'interno del locale, in quanto non vi è possibilità di un percorso carrabile se non attraversando la corte del locale particella 257/2.

Il locale ha una corte esclusiva su due lati (sue e ovest), mentre a nord



confina in parte con il locale sub 2 anche oggetto della presente relazione ed in parte con vano scala comune; infine ad est confina con unità immobiliare di altra ditta non soggetta alla procedura di esecuzione immobiliare. E' costituito da un unico locale di forma pressoché quadrangolare. All'interno risulta privo di tramezzi ed è totalmente allo strato rustico, privo di ogni rifinitura ed impiantistica. Dall'interno del locale si può accedere al vano scala comune che porta sino all'ingresso al piano terra. Nell'elaborato grafico allegato, oltre alla sagoma del fabbricato, si è rappresentata anche la corte di pertinenza accertata sui luoghi e priva di accesso carrabile.

SITUAZIONE URBANISTICA

A seguito degli accertamenti eseguiti dallo scrivente, l'intero edificio di cui fa parte l'uiu, fu edificato giusta concessione edilizia n°23/1991, alla quale seguì la concessione edilizia in variante n°162 del 16/08/1998 che si allega in copia completa di elaborati grafici (doc.ti 15 e 16).

Quindi dal punto di vista plano-volumetrico, limitatamente all'uiu oggetto di esecuzione, il locale in corso di costruzione risulta regolare, mentre vi è da precisare che, la costituzione delle due uiu identificate dai sub 7 e del sub 2 (entrambi oggetto di esecuzione), ha comportato la realizzazione di un frazionamento di uiu che andava autorizzato prima dell'esecuzione. Da ciò ne consegue che, il futuro acquirente, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale frazionamento ai sensi dell'art. 37 della L.R. n°16/2016 così come modificata dalla L.R. n°23/2021, stante che



ai fini catastali il frazionamento risulta già allineato alla situazione dei luoghi.

Per la redazione di tale pratica occorrerà una spesa di circa:

- € 2.000,00 per pratica tecnica;
 - € 516,00 per sanzione;
 - € 150,00 per spese e diritti;
- € 2.666,00

Considerando imprevisti, si arrotonda ad € 3.000,00 complessivi

Considerato che i due lotti potranno essere aggiudicati ad acquirenti diversi, il costo calcolato, sarà defalcato dai rispettivi valori di stima, in quanto ciascuno degli aggiudicatari dovrà presentare una pratica edilizia per ogni locale per il quale va richiesta la regolarizzazione urbanistica e per il quale va presentato anche il progetto di completamento.

REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di unità immobiliare urbana in corso di costruzione, per essa, in caso di compravendita, non è prevista la redazione di APE, in quanto mancano i presupposti oggettivi per la redazione dell'attestato.

DATI METRICI DEL LOTTO N°5

I dati metrici del locale sono i seguenti:

- la superficie coperta (consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, e metà dei muri perimetrali confinanti con le altre ditte o con parti condominiali), per come riportato nell'elaborato grafico allegato



(doc.23), è mq 81,00,

- la superficie utile del locale in corso di costruzione è mq 72,50
- l'altezza utile interna è mt 2,95
- l'area di corte perimetrale è circa mq 60,00

-ACCERTAMENTO DEI CREDITORI ISCRITTI-

CAPITOLO 3

Per accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione, il C.T.U. ha richiesto, presso la CC.RR.II. di Catania, due ispezioni ipotecarie in aggiornamento alla relazione notarile ipocatastale ex art.567 C.p.c. redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, allegata al fascicolo dell'esecuzione.

Le ispezioni ipotecarie sono state richieste dall'impianto meccanografico (1982) sino alla data del 28/03/2022, escludendo le ipoteche non rinnovate o cancellate e le trascrizioni non rinnovate.

La richiesta è stata fatta, per dati anagrafici relativi ai debitori esegutati, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione ipocatastale aggiornata dallo scrivente (note sintetiche) ed allegate alla presente (doc.ti 24 e 25).

Rispetto a quanto riportato nella relazione notarile ipocatastale ex art.567 C.p.c. redatta dal notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, non si evidenziano ulteriori ipoteche, successive al pignoramento immobili del 2020.

Si fa rilevare che il pignoramento immobili del 2020 relativamente ai lotti



4 e 5, è errato nella identificazione della quota di proprietà del debitore esecutato, infatti anziché al 50% è stata indicata la quota per intero.

- STIMA DEGLI IMMOBILI -
CAPITOLO 4

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

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

Il criterio di stima, è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 – 3.1), è definito come segue : *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

La superficie convenzionale stimabile o superficie commerciale, è data dalla superficie coperta (S.E.L. – superficie esterna lorda), cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri confinanti con altre ditte e con le parti comuni, ragguagliata con la superficie delle terrazze, ballatoi e porticati,



calcolati al 25%, secondo la norma UNI 10750, ciò per utilizzare un criterio standardizzato ed univoco, nel caso in cui è possibile applicarlo e nel caso in cui non entra in conflitto con le consuetudini locali (in tema di determinazione della superficie commerciale) del territorio dove è ubicato l'immobile oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici, si rimanda ai conteggi riportati nelle descrizioni delle unità immobiliari e alle tavole degli elaborati grafici allegati alla presente.

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile, il suo stato di conservazione, 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 venale, l'epoca di riferimento della stima, la consistenza del bene, i suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Il valore di una proprietà è direttamente connesso all'uso di tale proprietà; il massimo e miglior utilizzo, è il più conveniente e migliore uso che produce il più alto valore della proprietà. Questo utilizzo può anche non essere l'uso corrente della proprietà. HBU è una denominazione che riguarda un'entità che, potenzialmente, potrebbe avere un valore più elevato se utilizzata per scopi differenti. La definizione di più conveniente e migliore uso, definito anche come Highest and Best Use (HBU) di una proprietà riportata nel Codice delle Valutazioni Immobiliari (Cap. 3, par.



2.10), è la seguente:

“è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettati di un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia”.

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)

da un'analisi emerge che per i due immobili, è possibile fare le seguenti considerazioni: tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle uiu, si riferisce quanto segue:

- per quanto riguarda il lotto n°3 l'unica e migliore destinazione d'uso che può assumere la villetta, è quella abitativa, ciò in quanto essa è ubicato in una zona, seppur agricola – periferica, prettamente residenziale, che non permette usi diversi da quello abitativo;
- per quanto riguarda il lotto n°4, allo stato attuale in corso di costruzione, essendo ubicato a piano 1° sottostrada, si presta ad una destinazione non residenziale (garage o deposito), ciò in quanto in un lato è in aderenza con altre uiu, due lati sono in trincea a piano primo sottostrada, con una pessima aerazione ed illuminazione; solo un lato è ben arieggiato ed illuminato; ne consegue che, una eventuale destinazione residenziale (abitativa) sarebbe piuttosto anti economica, in quanto il costo di completamento sarebbe certamente anche superiore al valore



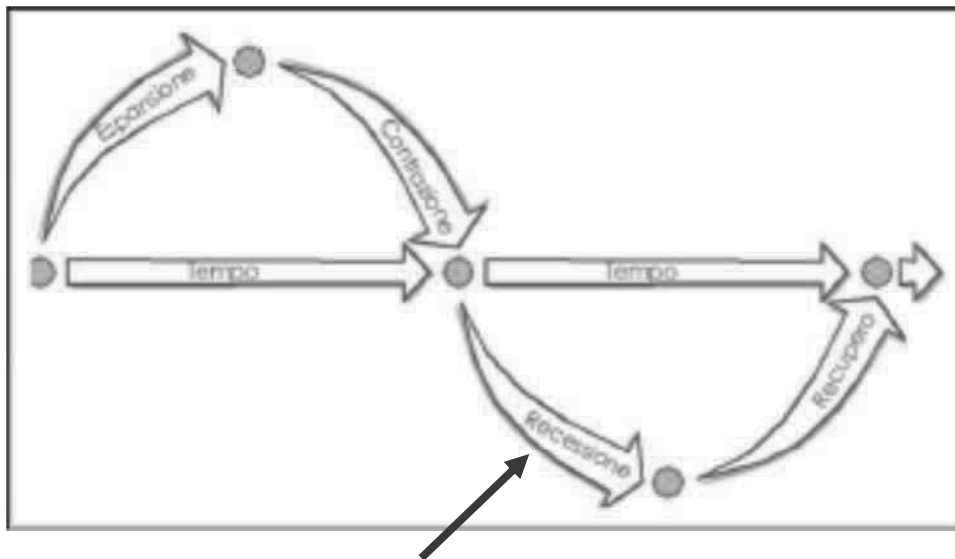
commerciale dell'immobile rifinito come abitazione;

- Per quanto riguarda il lotto n°5, allo stato attuale in corso di costruzione, essendo ubicato a piano 1° sottostrada, si presta ad una destinazione non residenziale (garage o deposito), tra l'altro non ha accesso carrabile, ma solamente dal vano scala comune.

Quindi l'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione.

Si fa rilevare che, in merito ai valori di stima riferiti all'attualità, vi è da dire che, nel territorio ove sono ubicati gli immobili (ed in tutto il territorio del Calatino), sino a tutto il 2012, i valori degli immobili erano in una fase pressoché di espansione, in particolare quelli degli immobili urbani e quelli dei terreni edificabili o assimilabili ad essi; dalla fine del 2012, inizi 2013, ad oggi, per le ormai note questioni economiche nazionali ed internazionali, che ancora oggi incidono fortemente anche sull'economia di piccole realtà come quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, i valori degli immobili sono in una fase di recessione e/o di stagnazione che ormai si è stabilizzata da alcuni anni. Inoltre questo periodo di recessione/stagnazione, si sta prolungando e, ad oggi non si vedono segni significativi che possano dare una svolta al mercato immobiliare locale, considerato anche la circostanza che negli ultimi anni molti giovani stanno emigrando, con la conseguenza che le richieste di immobili, già molto esigue, si assottigliano ancor di più.



Grafico delle fasi cicliche del mercato immobiliare

Infine per quanto riguarda la “*forma di mercato*”, in cui si contestualizzano questo tipo di immobili, si intende l’insieme delle caratteristiche distinte dei mercati sulla base del grado di concorrenza, del numero di soggetti offerenti ed acquirenti, dal grado di controllo del prezzo da parte delle imprese, dal grado di libertà di entrata e di uscita dal mercato, del grado di omogeneità o di differenziazione del prodotto (natura del prodotto), dalle modalità con cui l’immobile è offerto o domandato, tali da spiegare il meccanismo particolare di formazione del prezzo. In sintesi trattasi di una forma di mercato avente caratteristica “concorrenza monopolistica”.

A questo punto si può procedere alla stima degli immobili già descritti nel precedente capitolo.

Per la stima di questi immobili, si sono fatte delle ricerche di immobili aventi caratteristiche pressoché 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



la villetta del lotto n°3 allo stato attuale è da considerare abusiva e quindi non vendibile, ma come ultima possibilità, si proverà a verificare il valore del terreno residuo al netto del costo di demolizione del fabbricato abusivo. Per quanto riguarda il lotto n°4, costituito dal locale in corso di costruzione con corte di pertinenza ed annesso terreno, si terrà conto dello stato di fatto in cui si trova, quindi per immobili aventi caratteristiche simili, sia per finiture sia per destinazione, si stima ad € 250,00 al mq, mentre il terreno, ovviamente privo di cubatura disponibile, nello stato di fatto in cui si trova, comprese le servitù attive e passive, si stima a corpo € 15.000,00.

Infine per quanto riguarda il lotto n°5, costituito dal locale in corso di costruzione con corte di pertinenza, avente solo accesso pedonale dal vano scala e quindi privo di accesso carrabile, nello stato di fatto in cui si trova si stima al € 250,00 al mq.

STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

LOTTO N°3

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

Come già specificato, trattasi di una villetta totalmente abusiva e non sanabile, pertanto è da considerare non vendibile.

Volendo procedere ad un'ultima verifica, cioè del valore residuo del terreno che scaturisce dal valore commerciale del terreno detratto il costo di



demolizione del fabbricato, si ha:

per il calcolo del costo di demolizione dell'intero fabbricato (non è possibile una demolizione parziale, trattandosi di fabbricato in c.a. intelaiato) si è elaborato un computo metrico estimativo, sulla scorta del prezziario per i lavori pubblici della regione Siciliana in vigore per l'anno 2022 (decreto n°49 del 24/12/2021).

Il fabbricato da demolire, ha un volume (vuoto per pieno) di circa mc 1335

Il costo di demolizione, si è calcolato con le seguenti voci di prezziario:

1.3.3) Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano

- per ogni mc vuoto per pieno €/mc 8,05

mc 1.335,00 x €/mc 8,05 = € 10.746,75

1.3.5) Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce

1.3.1 – 1.3.2. – 1.3.5 a rifiuto o a discariche Comunali

- per ogni mc e per ogni km mc x km € 0,44

mc 1.335,00 x km 11 x €/mc 0,44 = € 6.461,40

N.P.1) Oneri di conferimento alla discarica privata (la più vicina ubicata presso la zona industriale ASI del Calatino)

- per ogni mc vuoto per pieno €/mc 12,00

mc 1.335,00 x €/mc 12,00 = € 16.020,00

Totale € 33.228,15

- Imprevisti, circa il 10% : € 3.322,82

- Iva al 22 % sulle precedenti voci € 8.041,21

- Per spese tecniche e D.L. € 3.500,00



Totale costo di demolizione € 48.092,18

Nella migliore delle ipotesi il terreno, di circa mq 8.500, senza il fabbricato e con indice di edificabilità fondiario di 0,03 mc/mq nonché con ulteriore possibilità del raddoppio del volume edificabile (secondo la vigente normativa urbanistica), potrebbe avere un valore commerciale di € 35.000 - € 40.000, tenuto conto che si trova in una zona che, seppur periferica, è a vocazione residenziale e/o per villeggiatura; ne consegue che, il costo di demolizione, è superiore a quello del terreno residuo. Pertanto vengono meno tutti i presupposti di una libera e conveniente vendibilità dell'immobile.

LOTTO N°4

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

La superficie commerciale dell'immobile urbano è data dalla superficie coperta del locale in corso di costruzione, alla quale va aggiunta la superficie del portico al 25% e la superficie della corte di pertinenza al 10%, per cui si ha:

$$\text{mq } 202,90 + \text{mq } (34,90 \times 25\%) + \text{mq } (234,00 \times 10\%) = \text{mq } 235,03$$

Per immobili simili, ubicati nel territorio del comune di Caltagirone, pressoché nello stesso sito, si stima ad € 250,00 al mq, tenuto conto che è soggetto anche a servitù di passaggio per cui si ha:



$$\text{mq } 235,03 \times € 250,00 = € 58.757,50$$

Il terreno è da considerare annesso al locale in corso di costruzione, ciò in quanto, una parte di esso fa parte della corte di pertinenza dell'unità immobiliare; a valle della corte di pertinenza vi è una cisterna idrica sulla quale vi è anche il diritto di altre uiu, il terreno è da considerare privo di indice di edificabilità fondiaria (ciò in quanto la cubatura è stata utilizzata dall'intero edificio particella 257); ne consegue che, il valore del terreno pertinenziale, tra l'altro, a valle della strada principale con la quale confina tramite la stradella comune di accesso, è da considerare a corpo in € 15.000,00

A questo punto si può definire il valore complessivo del lotto n°4

Valore del locale + valore del terreno – costi regolarizz urbanistica

$$€ 58.757,50 + € 15.000,00 - € 3.000,00 = € 70.757,50$$

Di cui il 50% di proprietà del debitore esecutato, stante che l'altro 50 % si appartiene alla moglie, per cui si ha:

$$€ 70.757,50 : 2 = € 35.378,75$$

Ma considerato che, nel mercato immobiliare locale, la vendita di quote indivise di immobili, non è molto praticata, se non pressoché nulla fra estranei, lo scrivente ritiene che al valore stimato, possa applicarsi una riduzione del 20%, ottenendo:

$$€ 35.378,75 - 20\% = € 28.303,00$$

Che si arrotonda in **€ 28.000,00** (valore a base d'asta della metà indivisa del lotto n°4)



LOTTO N°5

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

La superficie commerciale dell'immobile urbano è data dalla superficie coperta del locale in corso di costruzione, alla quale va aggiunta superficie della corte di pertinenza al 10%, per cui si ha:

$$\text{mq } 81,00 + \text{mq } (60,00 \times 10\%) = \text{mq } 87,00$$

Per questo immobile, si è tenuto conto che è in corso di costruzione, che è ubicato al piano 1° sottostrada e che ha un accesso esclusivamente pedonale, tramite il vano scala comune con altre uiu.

Da ciò ne consegue che, in base ai valori di mercato di immobili pressoché simili, nel territorio del comune di Caltagirone e nella zona di ubicazione dello stesso, si stima ad € 250,00 al mq

Quindi si ha :

$$\text{mq } 87,00 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 21.750,00$$

Di cui il 50% di proprietà del debitore esecutato, stante che l'altro 50 % si appartiene alla moglie, per cui si ha:

$$\text{€ } 21.750,00 : 2 = \text{€ } 10.875,00$$

Ma considerato che, nel mercato immobiliare locale, la vendita di quote indivise di immobili, non è molto praticata, se non pressoché nulla fra estranei, lo scrivente ritiene che al valore stimato, possa applicarsi una riduzione del 20%, ottenendo:

$$\text{€ } 10.875,00 - 20\% = \text{€ } 8.700,00$$



Che si arrotonda in € 9.000,00 (valore a base d'asta della metà indivisa del lotto n°5)

C O N C L U S I O N I

(DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEGLI IMMOBILI)
CAPITOLO 5

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

Per quanto riguarda la divisibilità, il C.T.U. già con l'individuazione degli immobili e del compendio pignorato, ha operato una suddivisione in lotti autonomi, pertanto non si ritiene opportuno provvedere ad una ulteriore divisione in lotti, in quanto le eventuali consistenze scaturite non sarebbero appetibili commercialmente anche in considerazione del fatto che dovrebbero costituirsi eventuali servitù attive e passive, penalizzando l'uno o l'altro lotto, contravvenendo al principio di comoda divisibilità ai sensi dell'art.720 del c.c.

Per quanto riguarda la vendibilità del compendio pignorato, si può affermare quanto segue:

- il lotto n°3, non è vendibile, per i motivi ampiamente spiegati nei precedenti capitoli;
- il lotto n°4, è liberamente vendibile;
- il lotto n°5, è liberamente vendibile;

così come individuati e descritti dal C.T.U..



RIEPILOGO DATI LOTTI
CAPITOLO 6

SCHEDE DI SINTESI DI CIASCUN LOTTO

LOTTO N°3

Villetta con terreno di pertinenza, siti a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.15, già c.da Mazzone sn., in catasto al foglio 104, particella 46 (il fabbricato+corte), 47 e 51 (il terreno di pertinenza);

DIRITTO REALE : debitrice esecutata, piena proprietaria per 1/1 part.lle 46 e 47; livellaria 1/1 per part.lla 51

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: totalmente abusivo e non sanabile

POSSESSO: abitato dalla debitrice esecutata e dalla figlia

SITUAZIONE IPOCATASTALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 0,00

VENDIBILITÀ : non vendibile



LOTTO N°4

Locale in corso di costruzione, con terreno di pertinenza, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.ri 35-37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 2 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva), 105 e 314 (il terreno);

DIRITTO REALE : debitore esecutato, proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: non regolare (ma regolarizzabile)

POSSESSO: in possesso del debitore esecutato

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 70.757,50 (locale + terreno)

QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO, 50% : € 28.000,00 (locale + terreno) con le opportune riduzioni (vedi stima)

VENDIBILITÀ : Liberamente vendibile



LOTTO N°5

Locale in corso di costruzione, sito a Caltagirone in via Giuseppe Garibaldi n.37, già c.da Mazzone sn, in catasto al foglio 104, particella 257 sub 7 (locale in corso di costruzione con corte di pertinenza esclusiva).

DIRITTO REALE : debitore esecutato proprietà per ½ in regime di comunione dei beni

SITUAZIONE CATASTALE: regolare

SITUAZIONE URBANISTICA: non regolare (ma regolarizzabile)

POSSESSO: in possesso del debitore esecutato

SITUAZIONE IPOCATATALE: regolare

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO: € 21.750,00

QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE ESECUTATO, 50% : € 9.000,00 (locale) con le opportune riduzioni (vedi stima)

VENDIBILITÀ : Liberamente vendibile



Geom. Michelangelo Pace

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 21 aprile 2022

Il Consulente
Geom. Michelangelo Pace
Firmata digitalmente

