

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Glene Sanalidro  
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)



**TRIBUNALE CIVILE DI CALTAGIRONE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**



**DETERMINAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE  
DEL FABBRICATO ACCESSORIO**

**Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 123/10 riunita alla Es. n. 22/2019**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA A.M. PATRIZIA CAVALLARO**



**Caltagirone, li 20/08/2024**



**II CTU**

*dott. ing. Glene Sanalidro*





RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE.....3

PREMESSA .....3

RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE .....3

    Descrizione degli attuali dati censuari del compendio pignorato.....3

    Determinazione dei costi di regolarizzazione del fabbricato accessorio .....6





## RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE

DETERMINAZIONE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEL  
FABBRICATO ACCESSORIO

### PREMESSA



In data 20/05/2024 il Giudice Esecutore del Tribunale di Caltagirone, Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, nell'ambito della **Esecuzione Immobiliare R.G. Es. n. 123/10**, in sede di udienza, avendo la sottoscritta CTU fatto rilevare che il fabbricato accessorio non può essere accatastato autonomamente rispetto al fabbricato principale che attualmente risulta censito come D8 – commerciale, dava mandato al CTU di:

*<<... quantificare i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, ripristinando totalmente la destinazione originaria e/o legittima in base alla concessione edilizia, e proporre eventuali soluzioni per regolarizzare catastalmente l'immobile accessorio, ... >>*

### RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE

#### *Descrizione degli attuali dati censuari del compendio pignorato*

Come già descritto nella relazione di integrazione alla stima del 03/03/2022, redatta per tenere conto dell'estensione del pignoramento all'ulteriore immobile denominato *<<fabbricato accessorio>>* e pertinenze, il compendio pignorato si compone dei fabbricati siti in Mineo, contrada Puitta snc, strada comunale Fondacaccio, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 87, part. 130, sub 1,2,3,4,5:

- 1- Fabbricato e terreno circostante** per uso commerciale ad una elevazione fuori terra e struttura portante in acciaio, destinato a ricovero, riparazione e lavaggio di mezzi industriali adibiti al trasporto di cose o persone. Immobile iscritto al N.C.E.U. del Comune di Mineo al **folio 83, part. 130, sub 6 categoria D/8** – Autorimessa - rendita catastale € 4.800,00.
- 2- Fabbricato accessorio e parti comuni**, progettato ed autorizzato per “*ufficio, refettorio, segreteria, abitazione guardiano, ecc.,*” a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a falde inclinate in latero cemento, completo e rifinito all'esterno, parzialmente ultimato all'interno ed arbitrariamente utilizzato come civile abitazione. L'immobile risulta così censito in Catasto Fabbricati:

**Foglio 83, part. 130, sub 1 – area esterna, comune ai sub 2,3,4,5,6**

**Foglio 83, part. 130, sub 2 – corte di pertinenza del fabbricato e vano scala comune ai**



STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Glene Sanalidro  
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

**ASTE GIUDIZIARIE**  
sub 3,4,5

**Foglio 83, part. 130, sub 3 – piano terra – cat. F3 in corso di costruzione**

**Foglio 83, part. 130, sub 4 –piano primo - cat. F3 in corso di costruzione**

**Foglio 83, part. 130, sub 5 –piano secondo - cat. F3 in corso di costruzione**

Comune	MINEO	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
			83	130	73443	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	CONTRADA PUITTA	T	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB
2	CONTRADA PUITTA	T-1 0002	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 3, 4 E 5
3	CONTRADA PUITTA	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	CONTRADA PUITTA	SNC	1			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
5	CONTRADA PUITTA	SNC	2			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
6	CONTRADA PUITTA	SNC	T			AUTORIMESSA

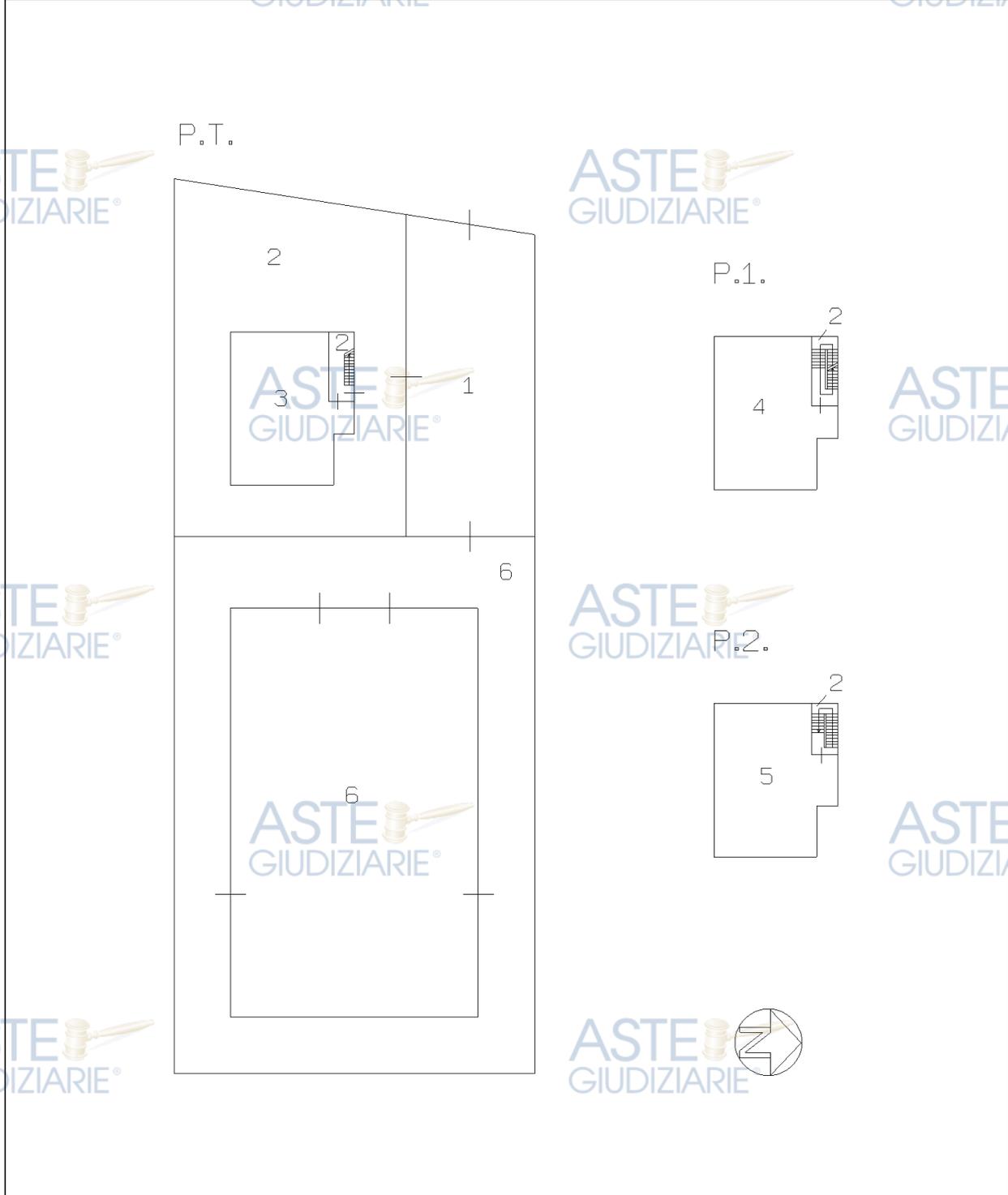
Il piano terra ed il piano primo risultano legittimi dal punto di vista urbanistico anche se difformi per diversa distribuzione interna; il piano secondo, invece, eccede l'altezza massima consentita dal Piano Regolatore del Comune di Mineo (PP3 – PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA D “FONDACACCIO“) ed è quindi non sanabile.

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Glene Sanalidro  
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

ASTE GIUDIZIARIE®  
Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Catania

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Renda Santo Maria	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Catania	N. 1907

Comune di Mineo	Protocollo n. 000137824 del 03/04/2003
Sezione: Foglio: 83 Particella: 130	Tipo Mappale n. 73443 del 16/11/1993
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Glene Sanalidro  
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

### **Determinazione dei costi di regolarizzazione del fabbricato accessorio**

Tenuto conto dei vincoli di PRG relativi alla Zona D - Aree di completamento attività produttive direzionali artigianali e commerciali, **l'insieme dei fabbricati descritti costituisce un unico insediamento commerciale**, che si compone del fabbricato principale, destinato ad autorimessa e dei fabbricati accessori, tettoie, uffici ed alloggio custode.

Il censimento catastale, pertanto, dovrà essere fatto in modo omogeneo e coerente con la destinazione d'uso commerciale del capannone e dei suoi fabbricati accessori.

Alla luce delle superiori considerazioni, l'attuale suddivisione in subalterni del fabbricato accessorio, la caratterizzazione degli stessi con la categoria fittizia F3 – unità in corso di costruzione, oltre che non rispondere al vero perchè trattasi di un immobile completo ed abitato seppure al piano primo e quindi in grado di produrre reddito, risultano formalmente non idonee; piuttosto sarebbe stato più opportuno accatastarlo utilizzando la categoria F4 – unità in corso di definizione, perchè destinato a completare e meglio definire l'insediamento commerciale nel suo complesso, così come da progetto. Pertanto, per provvedere alla regolarizzazione catastale del fabbricato accessorio occorrerà sopprimere tutti i subalterni ricadenti all'interno della particella 130 del foglio 83 e procedere quindi all'accatastamento ex novo dell'intero compendio, con destinazione catastale complessiva D8, comprendendo l'edificio principale (capannone) ed i suoi accessori quali la tettoia adiacente e lo stesso fabbricato anzidetto con uffici ed alloggio del custode, infine precisando l'area destinata a parcheggio.

Tenuto conto della maggiore complessità dovuta ai passaggi preliminari per soppressione dei subalterni esistenti e successivo accatastamento di fabbricati non residenziali, degli oneri di rilievo sui luoghi, eventuali inserimenti in mappa e determinazione delle nuove rendite, il compenso professionale viene stimato in:

#### Rilievi e planimetrie

immobile non residenziale .....	€ 800,00
tettoie .....	€ 600,00
piano terra fabbricato accessorio .....	€ 400,00
piano primo fabbricato accessorio .....	€ 400,00
eventuale rilievo e planimetria del piano secondo .....	€ 400,00
<b>Sommano i rilievi e le planimetrie</b>	<b>€ 2.600,00 a)</b>

#### Spese generali (oneri catastali e varie) 20% di a)

.....€ 520,00

STUDIO TECNICO  
Dott. Ing. Glene Sanalidro  
Via Ten. Cataldo, 82 – 95041 CALTAGIRONE (CT)

Totale compensi e spese generali ..... € 3.120,00

Oltre IVA (22%) e cassa professionale (4%)

Le ulteriori spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e strutturale del fabbricato accessorio, di norma propedeutiche al successivo accatastamento, sono state già indicate come deprezzamenti nell'aggiornamento della stima del compendio pignorato del 03/03/2022 a firma della scrivente. Esse ammontano a complessivi € 6.000,00 e comprendono i costi di regolarizzazione urbanistica presso il Comune di Mineo, di sanatoria strutturale ex Legge n. 64/74 e Art.110 L.R. n. 4/2003.

A questi ultimi vanno aggiunti la sanzione amministrativa di € 1.000,00 per opere interne realizzate in difformità alla Concessione Edilizia da versare al Comune di Mineo, i diritti fissi di cui all'art. 37 della L.R. 20/2003 pari ad € 100,00 e le marche da bollo pari ad € 32,00 per la pratica di sanatoria presso il Genio Civile di Catania.

Caltagirone, li 20/08/2024

f.to

dott. Ing. Glene Sanalidro