

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE® n° 231/2020

Promossa da Fallimento [REDACTED]

Nei confronti di

[REDACTED]

Fabbricati e terreno in Santa Venerina (CT)

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. EVASIONE DEL MANDATO	3
3.1 Quesito A.....	3
3.2 Quesito B.....	6
3.3 Quesito C.....	7
3.4 Quesito D.....	8
3.5 Quesito E.....	9
3.6 Quesito F.....	9
3.7 Quesito G	10
3.8 Quesito H.....	13
3.9 Quesito I	16
3.10 Quesito J	28
3.11 Quesito K.....	28
3.12 Quesito L	29
3.13 Quesito M.....	29
3.14 Quesito N	29
3.15 Quesito O	29
3.16 Quesito P.....	29
3.17 Quesito Q	29
3.18 Quesito R	29
3.19 Quesito S.....	29
3.20 Quesito T	42
3.21 Quesito U	48
3.22 Quesito V.....	49
3.23 Quesito W.....	49
3.24 Quesito X.....	49
3.25 Quesito Y.....	50
4. CONCLUSIONI.....	50
ELENCO ALLEGATI	51

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

In virtù dell'atto di precetto in rinnovazione notificato il 21/12/2019 veniva intimato ad [REDACTED] di pagare alla Curatela del [REDACTED] la somma di €129.014,67.

Non avendo il D.E. adempito al pagamento della somma intimata, la Curatela del [REDACTED] srl ha proceduto al pignoramento dei seguenti immobili:

- Fondo rustico sito nel Comune di Santa Venerina (CT), contrada "Palombaro e Ardichetto", strada comunale Rina, identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 360, con qualità agrumeto di classe 3, della consistenza di 28.286 mq.
- Fabbricato rurale sito in Santa Venerina (CT), identificato al catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 414, subalterno 1, via Rina snc, piano T, categoria A/4, classe 5, consistenza catastale vani 4,5 e superficie catastale di 119 mq.
- Locale deposito sito in Santa Venerina (CT), identificato al catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 414, subalterno 2, via Rina snc, piano T, categoria C/2, classe 4, consistenza 42 mq e superficie catastale di 61 mq.

In data 12/05/2020 veniva quindi depositata istanza di vendita.

2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avvio delle operazioni peritali

A seguito di raccomandata del 19/09/2023, con la quale veniva convocato l'avvio delle operazioni peritali, il 10/10/2023 il D.E. inviava una PEC allo scrivente con la quale autorizzava l'accesso ai luoghi di causa in modo autonomo per l'impossibilità di questi di essere presente sui luoghi.

In data 14/10/23 si procedeva quindi al sopralluogo di quanto oggetto di pignoramento. Dopo il reperimento della documentazione urbanistico edilizia lo scrivente procedeva a nuovo sopralluogo in data 18/05/2024. Durante i sopralluoghi si procedeva con i rilevamenti metrici e fotografici.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato gli atti presenti nel fascicolo telematico, si risponde ai quesiti posti dall'III.mo Giudice Esecutore nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 Quesito A

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono:

un fondo rustico in Santa Venerina avente una consistenza catastale di 28.286,00 mq accessibile sia dalla via Rina che da una strada comune ad altre unità immobiliari che si diparte dal civ.131 della via Alessandro Volta. Questi risulta identificato al NCT al foglio 25 part.360.

Il fondo confina a nord con la via Rina, a sud con le partt.42 e 77, a sud con la part.58 ed a ovest con le partt. 361 e 362.

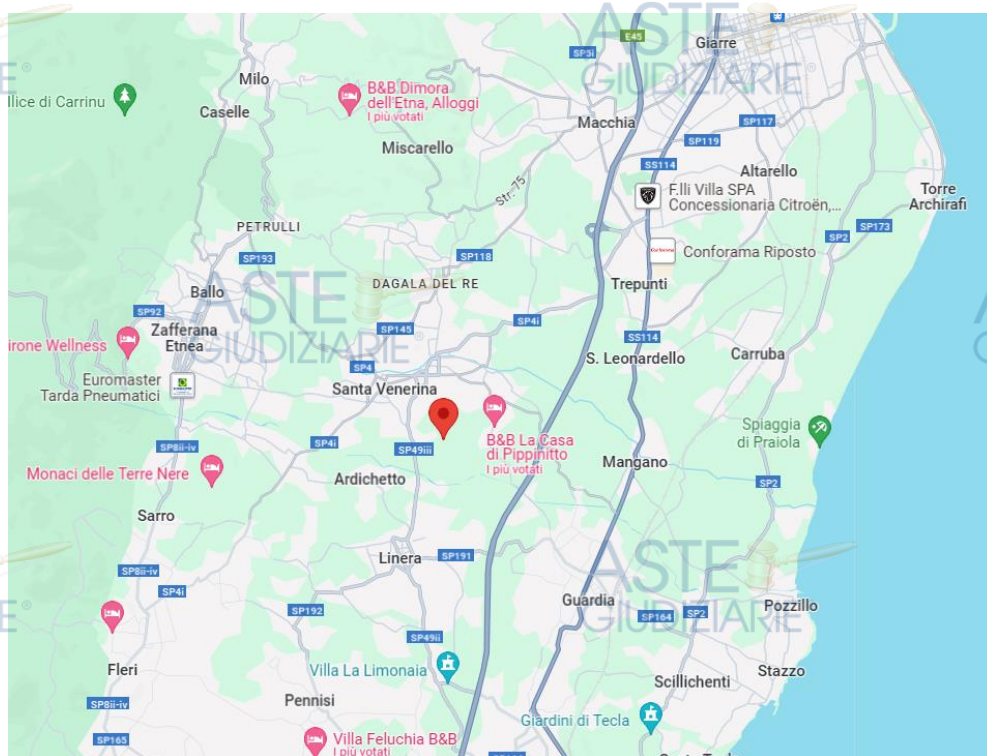
Un fabbricato ottenuto per demolizione e ricostruzione di originario fabbricato rurale ad una sola elevazione fuori terra con corte di pertinenza a sud ed est, posto nella parte a nord della part.360. Questi risultava identificato originariamente al foglio 25 part.414 subb.1 e 2.

Il fabbricato confinava a nord con la via Rina e per i restanti lati con la part.360.

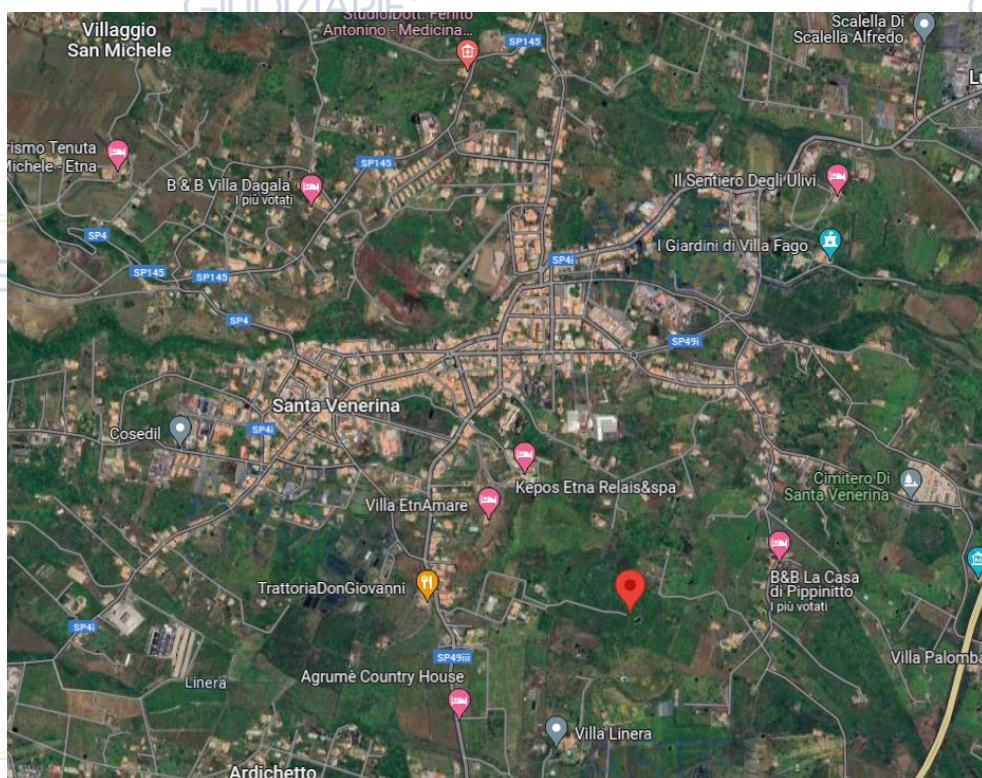
A seguito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, giusta C.E. n.28 del 08/09/2011 per danneggiamento dagli eventi sismici, il fabbricato, oggi costituito dalle sole strutture in cemento armato, che ha mantenuta la medesima consistenza di quello originario, è stato traslato verso sud per cui confina su tutti i lati con la part.360 oggetto di pignoramento. Il fabbricato nella nuova ubicazione non risulta catastato.

Si sottolinea come nella porzione a sud-est del fondo rustico part.360 è stato edificato un fabbricato, anch'esso non completato, e costituito da un piano fuori terra dei due previsti in progetto. Tale fabbricato, costituito dalle sole strutture in cemento armato, non risulta catastato.

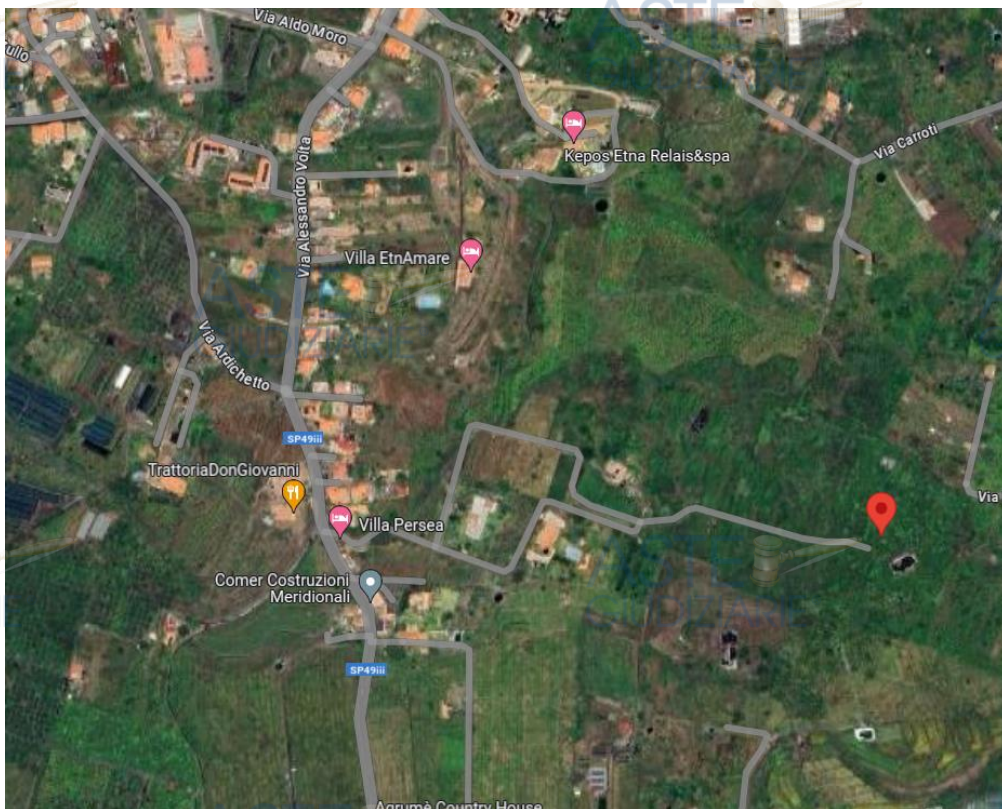
Tutte le unità immobiliari sono ubicate in Santa Venerina (CT), in contrada Palombaro e Ardichetto, a circa 800 metri dal centro urbano di Santa Venerina ed a circa 4,9 Km dall'innesto dell'autostrada A18, tramite la quale si raggiunge Catania posta a circa 21 Km di distanza.



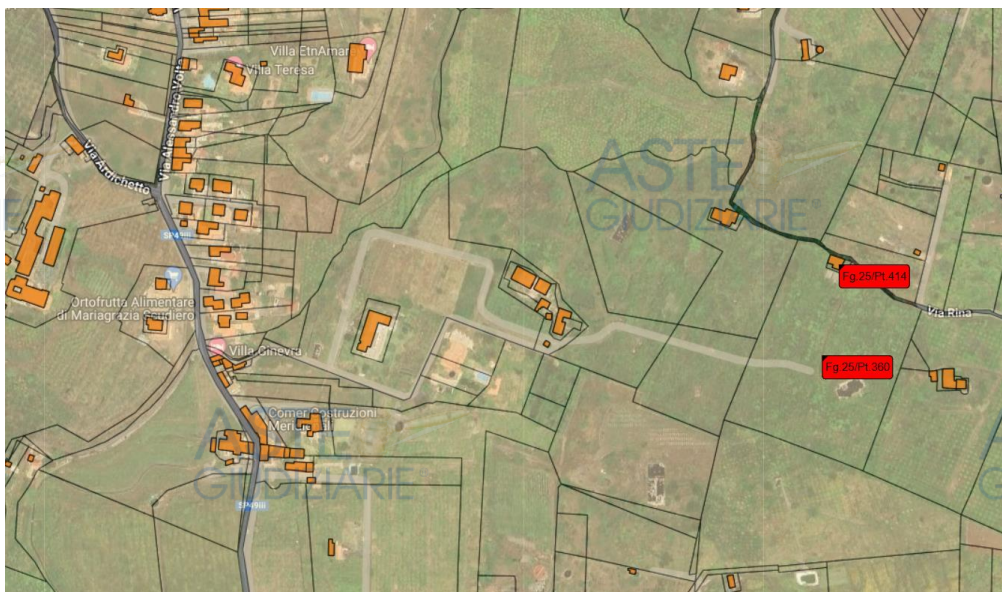
Vista contesto territoriale con evidenziata la posizione del compendio oggetto di pignoramento



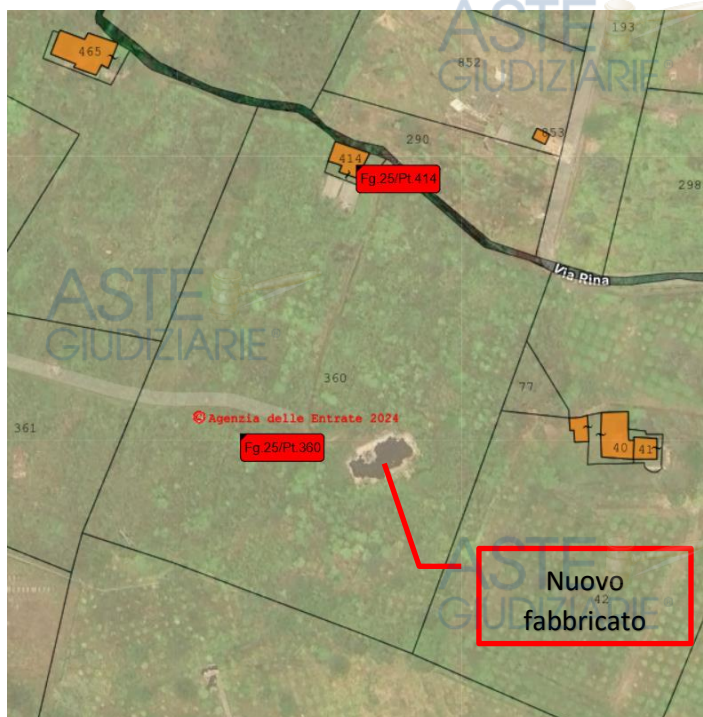
Vista contesto territoriale con evidenziata la posizione del compendio oggetto di pignoramento



Dettaglio localizzazione del compendio oggetto di pignoramento



Dettaglio localizzazione del compendio oggetto di pignoramento su piattaforma STIMATRIX



Dettaglio localizzazione del compendio oggetto di pignoramento su piattaforma STIMATRIX

3.2 Quesito B

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), 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;

Con atto di pignoramento del Tribunale di Catania, del 16/03/2020 Rep.40/2020, atto trascritto il 10/04/2020 ai nn.17126/9437, a favore della Curatela del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED], venivano sottoposti a pignoramento i seguenti beni immobili:

- Fondo rustico sito nel Comune di Santa Venerina (CT), identificato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 360.
- Fabbricato rurale sito in Santa Venerina (CT), identificato al catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 414, subalterno 1.
- Locale deposito sito in Santa Venerina (CT), identificato al catasto fabbricati del Comune di Santa Venerina al foglio 25, particella 414, subalterno 2.

Si sottolinea come le unità immobiliari identificate al foglio 25 part.414 subb.1 e 2 sono state oggetto di intervento di demolizione e ricostruzione, con traslazione della loro ubicazione verso sud, ed attualmente sono costituite dalle sole strutture in cemento armato (fondazioni, pilastri e copertura). Necessita per tale fabbricato nuova catastazione con nuovo inserimento in mappa.

Inoltre sul terreno identificato al foglio 25 part.360, nella porzione a sud-est, è stato edificato altro fabbricato anch'esso costituito dalle sole strutture in cemento armato con un solo piano fuori terra dei due previsti da progetto. Tale fabbricato non risulta catastato.

Si riscontra correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione con riferimento agli originari identificativi catastali. Si sottolinea come il fabbricato ex part.414 subb.1 e 2 (oggetto di demolizione e ricostruzione) necessita di nuovo inserimento in mappa ed il nuovo fabbricato che insiste a sud-est del fondo rustico non risulta catastato. Il pignoramento ha tuttavia colpito beni del D.E.

3.3 Quesito C

verifichi la 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; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Sulla scorta della Certificazione Notarile del 09/07/2020 a firma del Notaio Sebastiano Messina e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente si riporta quanto segue:

Da visura le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano intestate a [REDACTED], tuttavia, con sentenza n.1179/15 del 13/03/2015, annotata presso la Conservatoria di Catania il 05/01/2016 ai nn.185/17, il Tribunale di Catania ha accolto la domanda di nullità in ragione della simulazione assoluta, proposta con atto di intervento volontario del 04/11/2014 e trascritto in data 05/12/2014 ai nn.32790/46384, avente per oggetto l'atto di trasferimento del 24/04/2009, rogante notaio Achille Muscarà, Rep.61686/25910, atto trascritto il 05/05/2009 ai nn.17207/27822, da potere di [REDACTED]. Ne consegue che l'attuale proprietario risulta quindi il D.E. [REDACTED].

Quanto oggetto di pignoramento (foglio 25 part.360 e part.31, quest'ultima che ha originato l'attuale part.414) è giunto ad [REDACTED] in piena proprietà (in regime di separazione dei beni) giusto atto di divisione del 28/06/2002 Rep.5225/2621, rogante notaio Guido Caruso, atto registrato ad Acireale il 16/07/2002 e trascritto il 01/07/2002 ai nn.25537/19278, da potere di [REDACTED].

L'atto di divisione riporta le seguenti condizioni:

... c) ai lotti assegnati nonché a quello rimasto in comune (partt. 98, 28, 29 e 359 e l'unità urbana costituita dalla part.98 sovrastante il fabbricato rurale identificato con la part.98) si avrà accesso dalla stradella interpoderale esistente, che si diparte dal cancello principale su via Alessandro Volta, attraverso il lotto assegnato ad [REDACTED], raggiungendo il lotto comune e, da questo, attraverso il lotto assegnato ad [REDACTED], raggiunge il lotto assegnato ad [REDACTED]: per raggiungere il lotto assegnato ad [REDACTED] verrà realizzata, a cura e spese comuni, una breve bretella di raccordo nel punto più

opportuno; sulla descritta stradella vi è dunque reciproca servitù di passaggio, restando la manutenzione della stessa a carico dei fruitori, pro quota;

d) si confermano le servitù reciproche relative agli impianti irrigui esistenti, le cui condotte, all'interno di ciascun lotto assegnato, potranno essere spostate dal titolare, senza arrecare pregiudizio alla funzionalità del tutto;

e) per quanto concerne l'uso delle parti comuni e, all'interno dell'intero compendio immobiliare, delle parti non comuni, i comparenti fanno espresso riferimento al regolamento di condominio redatto di comune accordo e sottoscritto dalle stesse in documento a parte...

3.4 Quesito D

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Sulla scorta della Certificazione Notarile del 09/07/2020 a firma del Notaio Sebastiano Messina, delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente ed ancora in conseguenza della sentenza n.1179/15 del 13/03/2015, si riporta quanto segue.

Quanto oggetto di pignoramento (foglio 25 part.360 e part.31, quest'ultima che ha originato l'attuale part.414) è giunto ad [REDACTED] in piena proprietà (in regime di separazione dei beni) giusto atto di divisione del 28/06/2002 Rep.5225/2621, rogante notaio Guido Caruso, atto registrato ad Acireale il 16/07/2002 e trascritto il 01/07/2002 ai nn.25537/19278, da potere di [REDACTED]

Le unità sopra citate oltre a maggior consistenza sono giunti in piena proprietà per la quota di 1/4 indiviso ciascuno a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]o, per atto di vendita del 27/05/2002, Rep.5188/2588, rogante notaio Guido caruso, atto registrato ad Acireale il 11/06/2002 al n.1101 e trascritto il 29/05/2002 ai nn.20660/15794, da potere di [REDACTED].

Quanto oggetto di pignoramento è giunto a [REDACTED] (in riferimento agli originali identificativi foglio 25 partt. 27 e 31 che hanno generato rispettivamente l'attuale part.360 e 414) come segue:

per la quota di 3/24 indivisi in dipendenza della successione in morte del padre [REDACTED] [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n.191, vol.137, trascritta nel giugno 1961 ai nn.170/14293 (con i restanti diritti pari a 9/24 indivisi devoluti agli altri figli [REDACTED] [REDACTED]), e successiva riunione di usufrutto uxorio alla nuda proprietà in dipendenza del decesso della madre [REDACTED] avvenuto il 24/01/1977.

Per la quota di 3/24 indivisi per atto di compravendita del 24/09/196, Rep.42290/11889, rogante Notaio Isidoro De Leonardis, atto trascritto il 23/10/1963 ai nn.37810/31698, da

potere di [REDACTED] (con il medesimo atto i restanti diritti pari a 9/24 indivisi sono pervenuti a [REDACTED]).

Successivamente con atto di divisione del 22/03/1975, Rep.105280/9366, rogante notaio Francesco Tropea, atto trascritto il 02/04/1975 ai nn.9655/7836 e 9656/7837, i germani [REDACTED] si attribuivano, tra l'altro, la metà indivisa di dette particelle, quindi con ulteriore atto di divisione del 19/09/1977, Rep.113449/11182, rogante sempre il medesimo notaio Francesco Tropea, atto trascritto il 01/10/1977 ai nn.29608/25081, [REDACTED] si attribuiva, tra l'altro, la piena proprietà di dette particelle.

Si riscontra continuità nelle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

3.5 Quesito E

segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Al momento dell'incarico il C.T.U. disponeva della documentazione reperibile nel fascicolo telematico. Lo scrivente ha provveduto successivamente a reperire la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico presso gli uffici competenti.

3.6 Quesito F

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

Sulla scorta della Certificazione Notarile del 09/07/2020 a firma del Notaio Sebastiano Messina e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente sui beni in oggetto gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

ISCRIZIONE DEL 18/04/2014 NN.1648/14116, ipoteca giudiziale nascente da derivante da sentenza di condanna del 26/11/2015 Rep.4780/2015 emessa dal Tribunale di Catania per €260.000,00, di cui sorte capitale €123.919,00, a favore del [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sui beni oggetto di pignoramento.

TRASCRIZIONE DEL 10/04/2020 NN.9437/17126, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Catania a favore de [REDACTED] contro [REDACTED], gravante sui beni oggetto di pignoramento, gravante sulla piena proprietà degli immobili in oggetto.

Da ispezione ipotecaria si riscontra inoltre:

Trascrizione del 05/05/2009 ai nn.17207/27822 nascente da atto di compravendita del 24/04/2009 Rep.61686/25910, pubblico ufficiale Muscarà Achille, riferito ai cespiti in oggetto, in favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

A margine della predetta cessione è stata annotata in data 05/01/2016 ai nn.185/17, la sentenza di accoglimento domanda di simulazione emessa dal Tribunale di Catania in data 13/03/2015, Rep.n.1173, in ragione della simulazione assoluta, proposta con atto di intervento volontario del 04/11/2014 Rep.13306, trascritta in data 05/12/2014 ai nn.32790/46384.

Ed ancora:

Iscrizione del 01/07/2002 nn.3540/25538 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 5226 del 28/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO con Annotazione n. 4900 del 19/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Iscrizione del 23/09/2005 nn.22116/62429 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 6258/3447 del 16/09/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con Annotazione n. 4899 del 19/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE).

Con il decreto di trasferimento dovranno essere cancellate tutte le formalità sopra riportate.

3.7 Quesito G

provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Red. Dom.	Red. Agr.
25	360		Agrumeto	3	28.086 mq	B1	€788,86	€394,43
Situazione degli intestati								
[REDACTED]				Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni				

L'attuale identificativo deriva da frazionamento del 07/11/2001 pratica n.377093 in atti dal 07/11/2001 (n.3954.1/2001).

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:25 Particelle 27 e 76.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:25 Particelle 356, 357, 358, 359, 361 e 362.

L'attuale identificativo deriva dalla part.76 di 51.830 mq.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
25	414	1		A/4	5	4,5 vani	Totale 119 mq, escluse aree esterne 107 mq	€69,72
Indirizzo	Via Rina n.SN Piano T							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei bani							

La visura storica riporta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. CT0332958 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12186.1/2009) e costituzione del 24/06/2008 Pratica n. CT0296335 in atti dal 24/06/2008 (n. 2875.1/2008).

L'attuale identificativo deriva dalla soppressione della part.31 giusto Tipo Mappale del 12/06/2008 pratica n.CT0277788 in atti dal 12/06/2008 n.277788.1/2008.

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
25	414	2		C/2	4	42 mq	Totale 61 mq	€91,10
Indirizzo	Via Rina n.SN Piano T							
	Situazione degli intestati							
	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei bani							

La visura storica riporta VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/06/2009 Pratica n. CT0332958 in atti dal 24/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12186.1/2009) e costituzione del 24/06/2008 Pratica n. CT0296335 in atti dal 24/06/2008 (n. 2875.1/2008).

L'attuale identificativo deriva dalla soppressione della part.31 giusto Tipo Mappale del 12/06/2008 pratica n.CT0277788 in atti dal 12/06/2008 n.277788.1/2008.

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente a [REDACTED] derivante da atto di compravendita del 24/04/2009 Rep.61686/25910, pubblico ufficiale Muscarà Achille, atto trascritto il 05/05/2009 ai nn.17207/27822 da potere di [REDACTED]. Tuttavia tale cessione è stata dichiarata nulla a seguito di sentenza di accoglimento domanda di simulazione emessa dal Tribunale di Catania in data 13/03/2015, Rep.n.1173, in ragione della simulazione assoluta, proposta con atto di intervento volontario del 04/11/2014 Rep.13306, trascritta in data 05/12/2014 ai nn.32790/46384 (non risulta quindi effettuata la voltura di dell'intestatario).

Confronto tra planimetrie catastali e stato dei luoghi

UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL FOGLIO 25 PART.360

Trattasi di terreno la cui consistenza è stata dedotta dai dati catastali (si sottolinea che non sono stati effettuati rilievi strumentali/topografici ai fini della verifica del perimetro di consistenza del fondo (questi si presenta in stato di abbandono, nella quasi totalità ricoperto

da vegetazione spontanea, rovi, è stato possibile accertare inoltre la materializzazione dei confini e quindi la sua delimitazione).

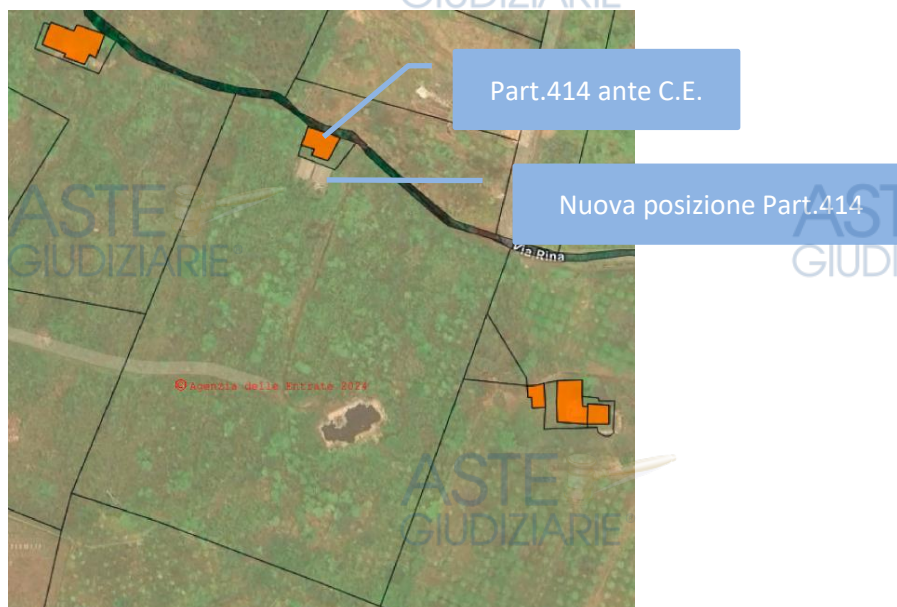
Si sottolinea tuttavia come nella porzione a sud-est del fondo è presente un fabbricato, costituito dalla sola struttura in cemento armato del piano terra, realizzato con Concessione Edilizia n.45/02 del 17/12/2002.

Per tale fabbricato non risulta catastato e necessita inserimento al catasto terreni (inserimento in mappa) ed al catasto fabbricati con categoria F/3 (in corso di costruzione).

UNITA' IMMOBILIARI IDENTIFICATE AL FOGLIO 25 PART.414 SUBB. 1 e 2

Le planimetrie catastali (che riportano costituzione del 24/06/2008 prot.CT0296335) sono riferite allo stato dei fabbricati antecedente ai lavori di demolizione e ricostruzione di cui alla C.E. n.28 del 08/09/2011. A seguito dei lavori di cui alla Concessione Edilizia del 2011, il fabbricato originario è stato interamente demolito e risulta realizzata la sola struttura intelaiata in cemento armato del nuovo fabbricato.

Si sottolinea come il fabbricato non risulti più ubicato a confine con la via Rina, come desumibile da estratto di mappa e planimetria catastale, bensì, a seguito di ricostruzione, questi risulta oggi distaccato dalla via comunale di circa 10 metri (misurazione effettuata con i limiti derivanti dalla presenza di consistente vegetazione spontanea). Ne consegue che necessita nuovo inserimento al catasto terreni (inserimento in mappa) ed al catasto fabbricati con categoria F/3 (in corso di costruzione).



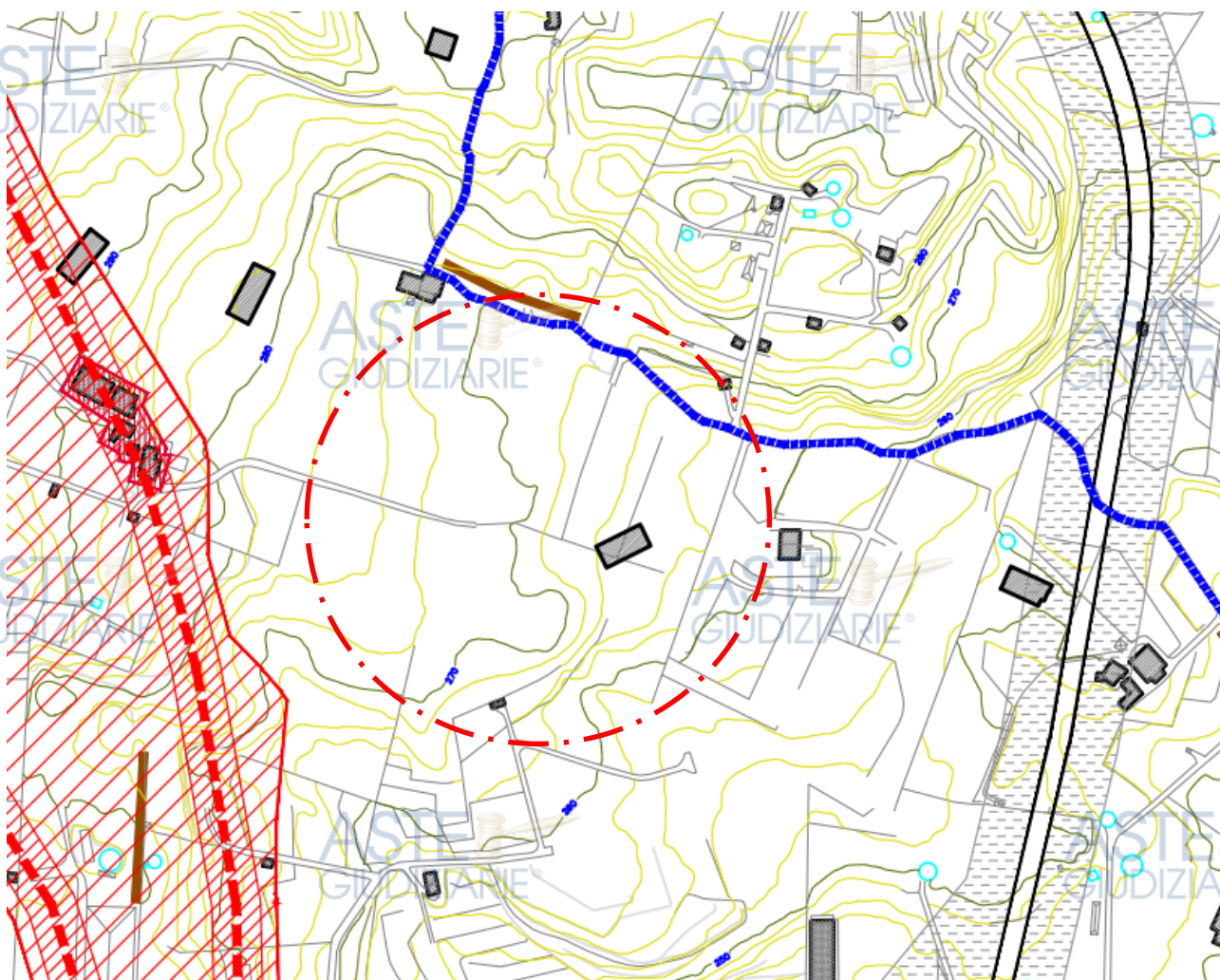
Sovrapposizione catastale su satellitare mediante applicativo Stimatrix con ubicazione della part.414 attuale e precedente all'intervento di demolizione e ricostruzione

Al capitolo 3.9 si riportano i deprezzamenti relativi anche agli aspetti catastali

3.8 Quesito H

indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Sentito l'ing. Maugeri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina vengo da questi informato che non risulta variata la destinazione urbanistica del fondo in oggetto rispetto alla data di emissione dei titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione degli edifici al suo interno per cui, si riportano gli indici urbanistici di zona dedotti dal PRG pubblicato sul sito del Comune.



Stralcio del PRG con evidenziato mediante circonferenza tratto punto l'area in oggetto

Norme di attuazione

Art.38 - ZONA "E" - Agricola

38.1 - Definizione

Si tratta di zone riservate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In riferimento al sistema agricolo e della tutela ambientale, al fine di



perseguire l'obiettivo di mantenere, rafforzare, tutelare e valorizzare il sistema agro-ambientale e il complesso dei siti di valore ecologico, naturalistico e paesaggistico, nelle zone classificate Zone E sono previsti interventi integrati tra loro, al fine di rafforzare e/o incrementare la biodiversità attraverso il mantenimento degli elementi di connessione ecologica, la creazione di corridoi ecologici a scala locale. In particolare sono previsti, in relazione alla superficie d'intervento, aree per piantumazione di individui della vegetazione naturale (erbacea, arborea e arbustiva) individuate dallo Studio Agricolo Forestale e coerenti e compatibili con le espressioni vegetazionali della biodiversità e delle fasce boschive e forestali del territorio.

38.2 - Destinazioni di zone In zona agricola l'attività urbanistica è consentita solo in funzione della conduzione agricola del suolo, conseguentemente sono ammessi esclusivamente i sotto elencati manufatti che dovranno essere adibiti al servizio della produzione agricola: a) case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli di cui sia dimostrata la necessità di insediamento nell'azienda, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda; b) impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Nelle zone E del comune non sono applicabili le disposizioni dell'art. 30 comma 1 della L.R. 2/2002 e s.m.i., in quanto il PRG prevede insediamenti produttivi, artigianali e ricettivi in misura adeguata. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi di demolizione e ricostruzione senza variazione di cubatura, anche nelle fasce di rispetto stradale, purché la ricostruzione rispetti integralmente destinazione d'uso, sagoma esterna, altezza, numero piani, volumi e superfici della costruzione originaria (fedele ricostruzione). La costruzione degli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, di cui al punto b) sono subordinati alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque od all'adozione di tecniche particolari atte a garantire i limiti di accettabilità, per le acque di scarico, determinati dalla legislazione vigente in materia. Sono comunque esclusi da detta zona, le industrie nocive.

38.3 - Strumento di attuazione Concessione edilizia.

38.4 - Indice di zona e parametri

1) Per gli insediamenti classificati di tipo a):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- IF = mc/mq 0,03 riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- RC = 0,025 riferito ai fabbricati rustici di servizio ed applicabile solo nel caso di lotti con superficie fondiaria maggiori o uguali a 4.000 mq

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- HM = m 7,00 con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici la cui altezza non è compresa nei 7,00 m

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: per strade vicinali m 10;

Distanza dai cigli stradali: per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

Per gli insediamenti classificati di tipo b):

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- IF = mc/mq 0,03 riferito alle case coloniche e di abitazione

Rapporto di copertura massima:

- RC = 0,10 riferito ai manufatti edilizi destinati alla lavorazione

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- HM = m 7,00 con 2 piani f.t. + volumi tecnici ed impianti tecnologici

Lotto minimo: mq 10.000

Distanza dai limiti delle zone residenziali A, B1, B2, C1 e C2: m 300

Distanza dalle costruzioni: m 20

Distanza dai confini: m 10

Distanza dai cigli stradali: - per strade vicinali m 10; - per strade statali, provinciali e comunali non inferiori a quelli fissati dal Regolamento di attuazione del Codice della strada approvato con D.P.R. 495/1992 e s.m.i.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

38.5 - Prescrizioni particolari

Le attività agricole sono consentite, di norma, solo a piano terra; qualora l'intervento giustifichi l'esercizio di tali attività anche al piano primo, la relativa superficie si somma alla superficie del piano terra destinata alla medesima attività agricola ed il totale così ottenuto deve rispettare i valori massimi dei rapporti di copertura di cui al punto precedente. Non è

consentita in zona E la realizzazione di volumi interrati; solo per i terreni coltivati a vigneto ed iscritti all'albo dei vigneti D.O.C. o I.G.T. (AGEA) è consentita la realizzazione di cantine interrate almeno su tre lati che abbiano la sagoma compresa entro il limite di m 1,50 dalla sagoma dell'edificio soprastante escluso ballatoi, scale esterne, etc. Per gli insediamenti classificati di tipo a) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 del volume complessivo realizzato (abitazione + fabbricati di servizio). Per gli insediamenti classificati di tipo b) i parcheggi saranno calcolati in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata. Sia per gli insediamenti di tipo a) che di tipo b) il rapporto di copertura massima RC deve essere calcolato sommando le superfici coperte SC presenti sia al piano terra che, eventualmente, al piano primo escludendo solo le superfici destinate alla residenza ubicate sia al piano terra che al piano primo.

3.9 Quesito I

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 25 PART.414 SUBB.1 E 2

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi riportati nel presente elaborato peritale, questi sono stati dedotti sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina.

Sulla base della sola documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina si evince quanto segue:

- Per l'intero fabbricato che contiene i cespiti oggetto di pignoramento (identificato al foglio 25 part.414 subb.1 e 2) è stata emessa Concessione Edilizia n.28/2011 del 08/09/2011, notificata in data 28/09/2011, relativa ai lavori di demolizione e ricostruzione finalizzati a restituire la necessaria funzionalità all'immobile in oggetto danneggiato dagli eventi sismici del 27 – 29 ottobre 2002, ai sensi del D.P.R.S. 11/06/2003, pratica n.206/03/DP, Reg. Aut. N.436 del 08/09/2011.

La nota di trascrizione del titolo abilitativo ai lavori riporta come i soggetti a favore sono
ambidue per la quota di 1/2 (quest'ultimo delegato all'espletamento di tutti gli atti relativi alla pratica in oggetto ai sensi dell'art.10 della D.P.R.S. 11/06/2003 con delega prot.1784 del 07/02/2011, informazione dedotta dal titolo abilitativo all'esecuzione dei lavori).

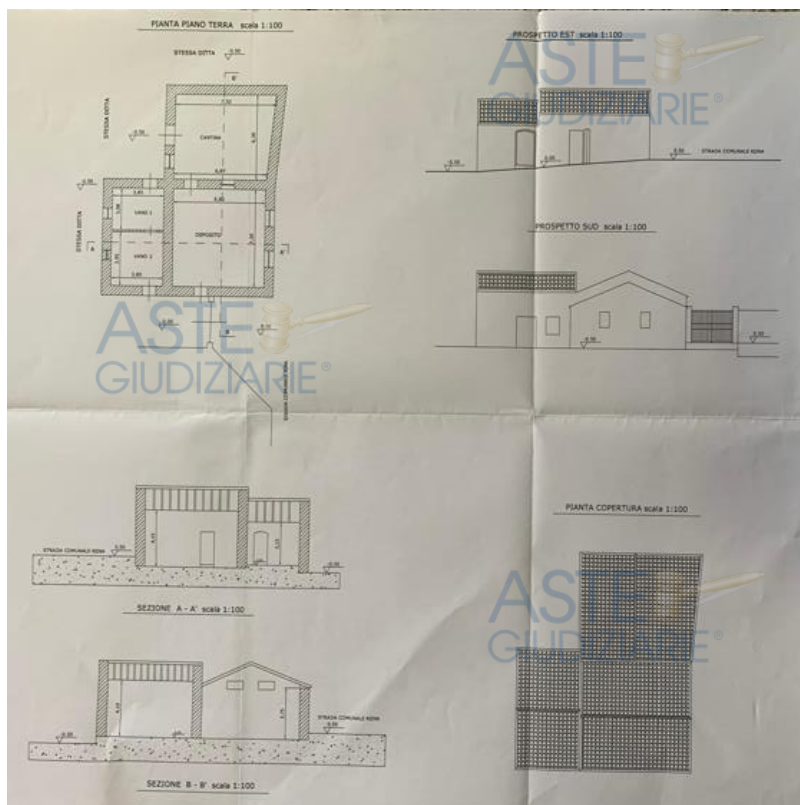
A seguito di sopralluogo il fabbricato risulta non completato e costituito dalla sola struttura intelaiata in cemento armato e dai solai a falde della copertura.

Il titolo riporta come i lavori dovranno avere inizio entro un mese dalla data della notifica della C.E. ed essere portati a termine, in modo che l'opera sia abitabile ed agibile, entro 24 mesi dalla data di inizio dei lavori. Da fascicolo non è stata rilevata la comunicazione di inizio lavori, tuttavia, non essendo stati completati i lavori nei tempi definiti dal titolo abilitativo la C.E. risulta scaduta.



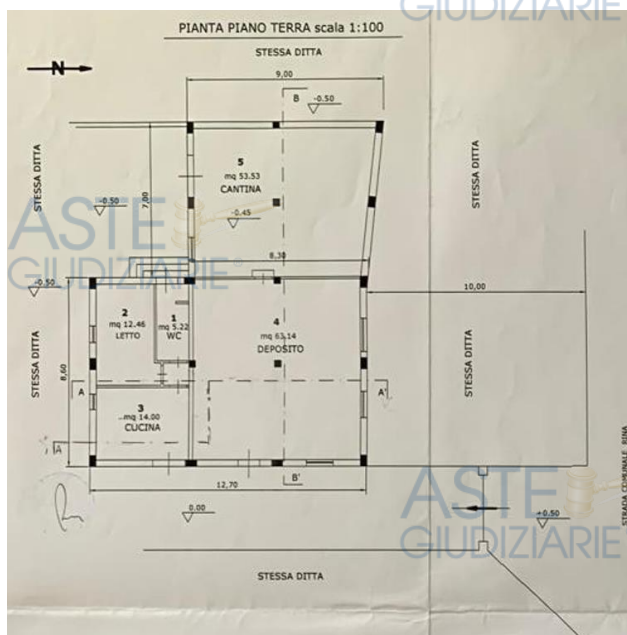
Fabbricato identificato al foglio 25 part.414 subb.1 e 2

Di seguito si riportano gli elaborati grafici relativi al fabbricato ante demolizione e quelli di progetto allegati alla C.E. n.28/2011.

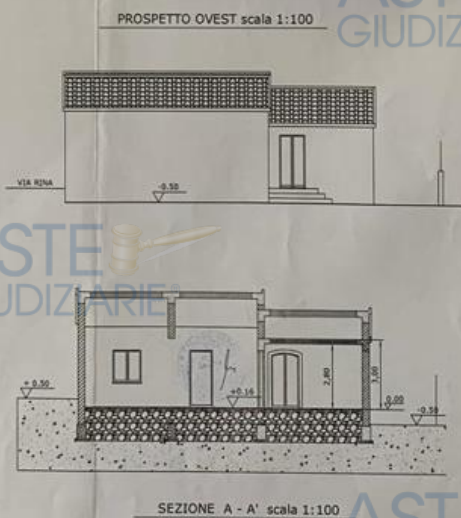
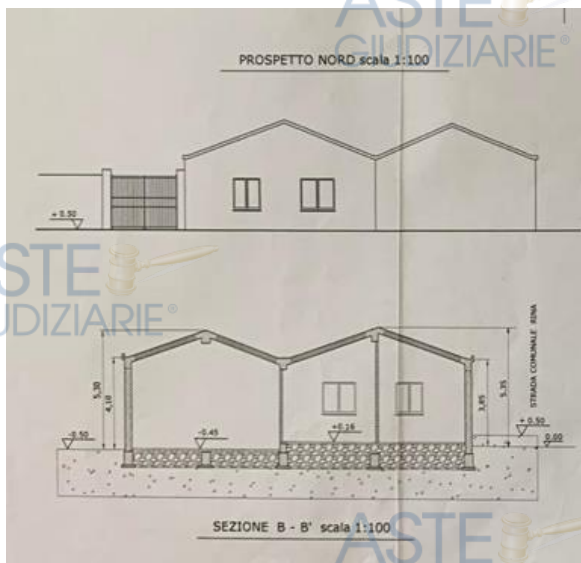


Elaborato grafico allegato alla C.E. n.28/2011 – Edificio ante demolizione

Elaborati allegati alla C.E. n.28/2011.



Elaborato grafico allegato alla C.E. n.28/2011 – Edificio di progetto - Pianta



Elaborato grafico allegato alla C.E. n.28/2011 – Edificio di progetto – Prospetti e sezioni

RAPPORTI AEROILLUMINANTI > 1/6 DELLA SUPERFICIE COPERTA.

SUP. COP.	1/6 SUP. COP.	SUP. FINEST.
1 mq 5.22	0.87	1.20x2.30 = 2.76
2 mq 12.46	2.07	1.50x1.40 = 2.08
3 mq 14.00	2.33	1.40x2.30 + +0.80x1.40 = 4.34
4 mq 63.14	7.88 (1/8)	1.20x2.30 + + 1.40x1.40 + + 1.20x1.40x2 = 8.08
5 mq 53.53	6.89 (1/8)	1.00x1.40 + 1.90x2.80 = 6.72

PIANTA COPERTURA scala 1:100

PENDENZA MAX = 35%
MANTO DI COPERTURA :
COPPI SICILIANI

PROSPETTO EST scala 1:100

PROSPETTO SUD scala 1:100

Elaborato grafico allegato alla C.E. n.28/2011 – Edificio di progetto – Pianta copertura e prospetti

Dal confronto tra stato dei luoghi ed elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n.28/2011, per quanto possibile accertare, se pur si riscontri formale rispondenza si evidenzia come il piano di calpestio a rustico presenti medesima quota per tutta la superficie del fabbricato (si evidenzia come non sia stato possibile verificare le altezze di gronda e quella relativa alla quota delle coperture). A lavori finiti deve essere presente un salto di quota tra la porzione est e quella ovest.

Tuttavia la C.E. risulta ormai scaduta e per il completamento dei lavori necessita ottenimento di nuovo titolo abilitativo.

NUOVO FABBRICATO (CASA COLONICA) CHE INSISTE NELLA PORZIONE A SUD-EST DELLA FONDO IDENTIFICATO AL FOGLIO 25 PART.360

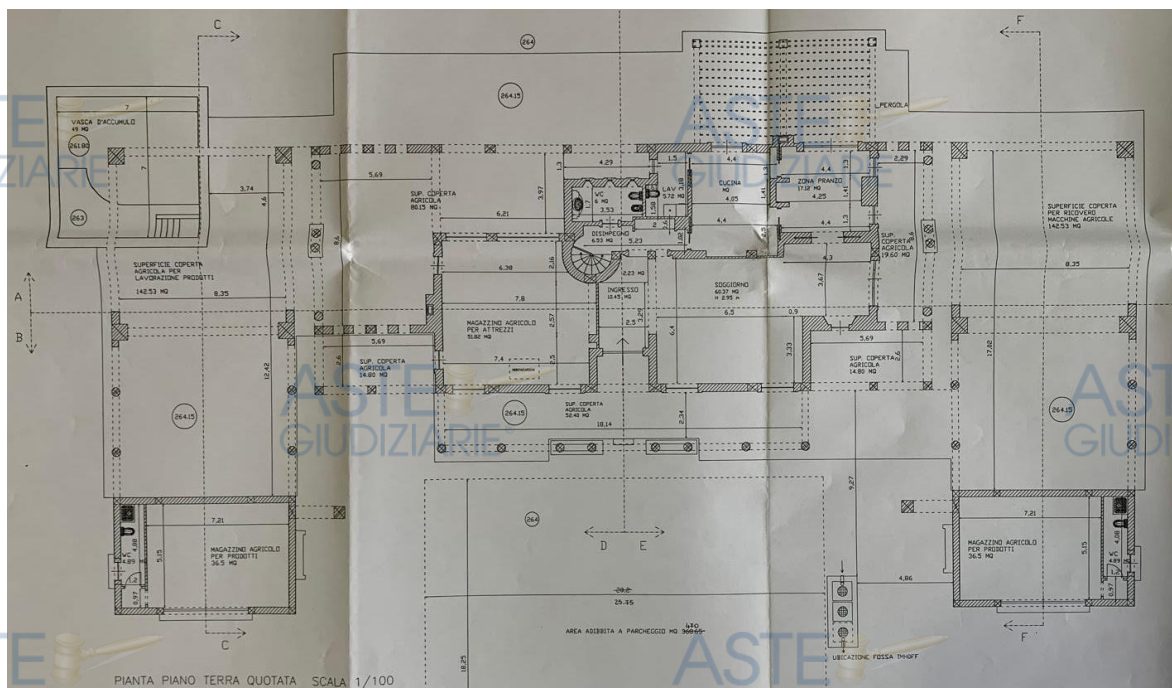
In merito agli aspetti urbanistico-edilizi riportati nel presente elaborato peritale, questi sono stati dedotti sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina.

Sulla base della sola documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina si evince quanto segue:

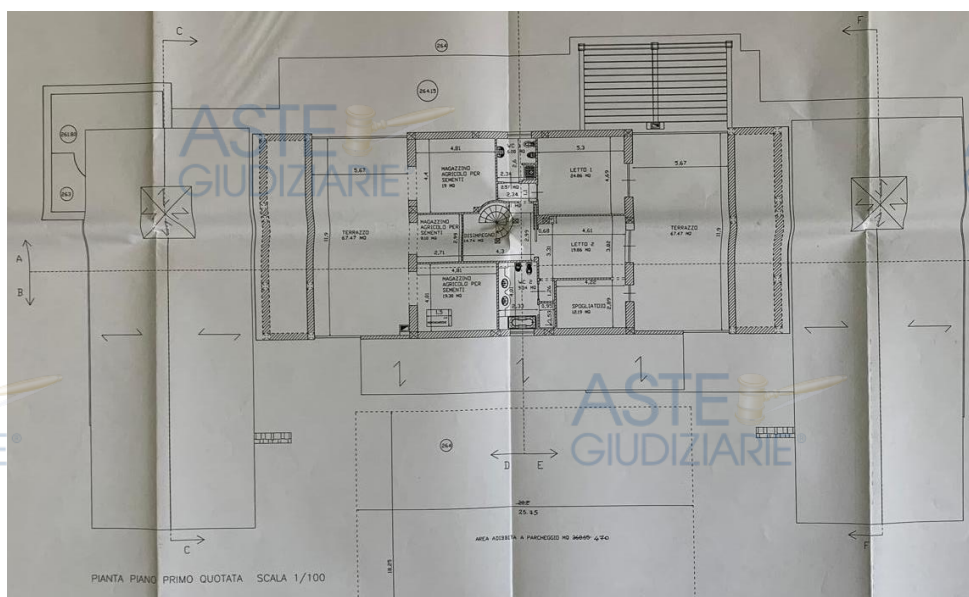
- Per la costruzione in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.45/02 in data 17/12/2002, pratica edilizia n.3210, in ditta [REDACTED], finalizzata alla realizzazione di una casa colonica di abitazione e relativi corpi accessori per la conduzione agraria e produttiva, col piano terra ad uso abitazione, magazzini agricolo

e superficie coperta agricola, piano primo per civile abitazione e depositi agricoli (la C.E. risulta condizionata alle prescrizioni di cui al N.O. espresso dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania con nota 6806/01 del 16/10/2001), da sorgere su terreno identificato al foglio 25 partt. 360 e 31.

La C.E. veniva trascritta il 20/01/2003 ai nn.2460/1907 ed in data 30/08/2002 veniva trascritto ai nn.33529/25577 l'atto unilaterale d'obbligo edilizio relativo al vincolo a parcheggio di mq 470.



Planimetria piano terra C.E. 45/02



Planimetria piano terra C.E. 45/02

Dati metrici del Piano di Fabbricazione -Zona "E"-

Lotto minimo	mq 4000
Densità edilizia fondiaria	mc/mq 0.03
Altezza massima	ml 7,00
Rapporto di superficie coperta	1/10 della superficie del lotto
Distanza dai confini	ml 10
Distanza dalle costruzioni	ml 20
Numero piani	N° 2
Distanza dalle strade di P.F.	D.M. 1/4/68 m° 1404
Superficie da adibire a parcheggio	1/10 del volume edificato
Superficie corpi accessori	1/10 della superficie del lotto

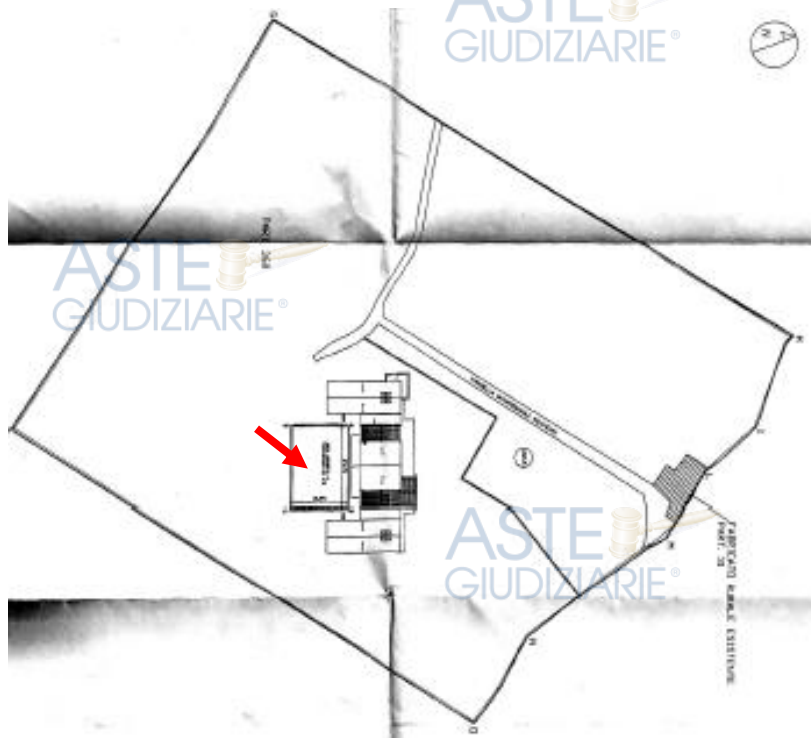
Dati metrici di progetto -Zona "E"-

Lotto (part.360 ex 76/a + 31)	28286 + 290 = mq 28576
Superficie fondiaria (part. 360)	mq 28286
Volumetria progettata piano terra	mc 526.14
Volumetria progettata piano primo	mc 308.76
Volumetria progettata totale residenziale	mc 834.90
Volumetria consentita	mc 848.58
Volumetria complessiva (residenziale + agricola)	mc 3664.79 + 1015 = 4679.79 mc
Altezza raggiunta	ml 6,10
Interpiani di progetto	ml 3,20 e 2,90
Elevazioni fuori terra	2
Superficie coperta	mq 863.32 + 290 = 1153.32 mq
Rapporto di copertura s.c./lotto	0.03
Superficie adibita a parcheggio	mq 368.55 470
Distanza dai fabbricati	ml > 20
Distanza dai confini (minima)	ml 19.76
Distanza dalle strade di P.F. (conforme)	D.M. 1/4/68 n° 1404

Corpi accessori

Superficie fondiaria	mq 28286
Altezza massima	ml 4.88
Superficie coperta fabbricati agricoli	mq 168.61
Superficie coperta (aperta) agricola	mq 530.29
Superficie coperta agricola totale	mq 698.90 + 290 = 988.90
Elevazioni fuori terra	1
Lunghezza massima dei prospetti	ml 23,22
Lunghezza minima dei prospetti	ml 9,15

Dati metrici C.E. 45/02



Planimetria con localizzazione dell'area vincolata a parcheggio

- N.O. condizionato rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania con nota 6806/01 del 16/10/2001.
- Autorizzazione del Genio Civile ai sensi della Legge 64/74, posizione n.72892, del 24/03/2003 prot.4817.
- Svincolo Fedejussione relativa alla rateizzazione degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per aver adempiuto al pagamento delle somme dovute.
- In data 31/01/2005 veniva rilasciato parere favorevole dal dirigente dell'area tecnica del Comune di Santa Venerina per una variante in corso d'opera relativa alla sola traslazione del fabbricato rispetto la posizione originaria. La variante ha ottenuto nuovo Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania il 01/02/2006 con prot.12137/05.



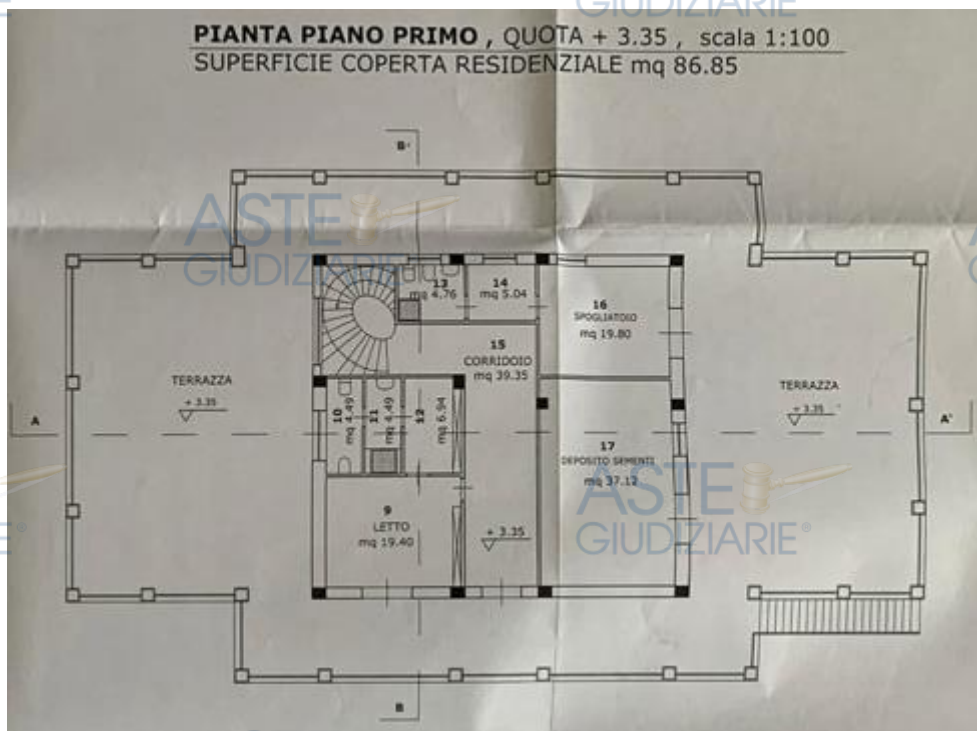
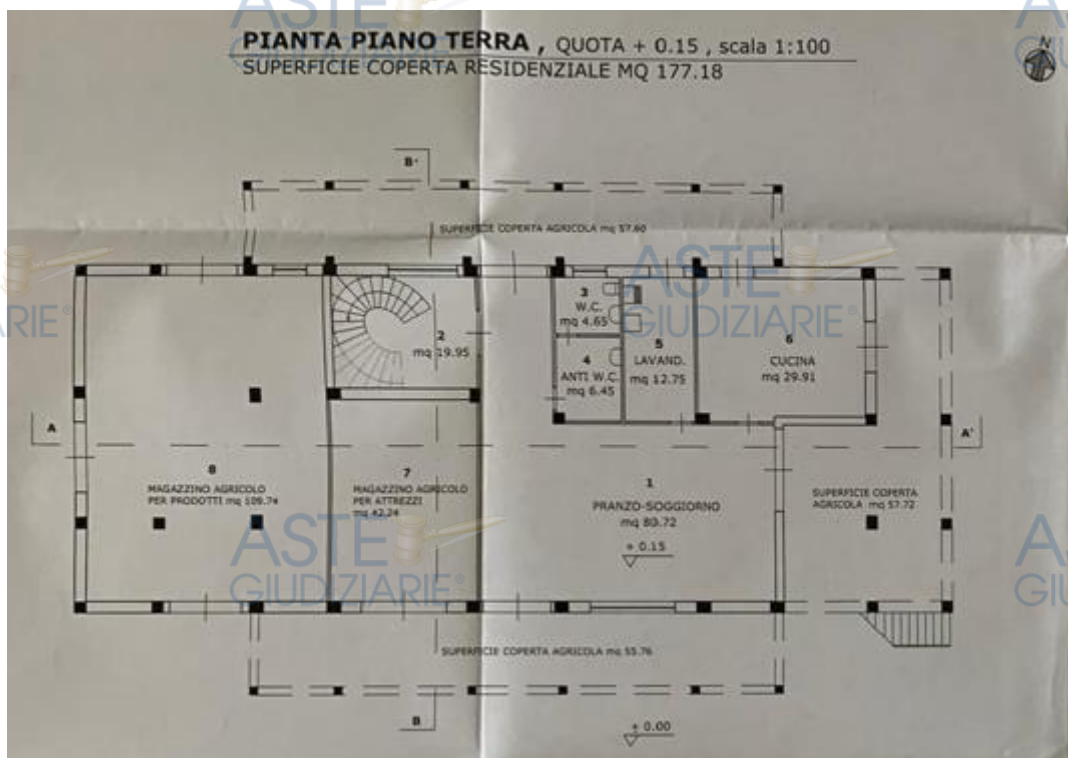
Elaborato grafico di variante approvato dal dirigente capo dell'area tecnica del Comune di Santa Venerina

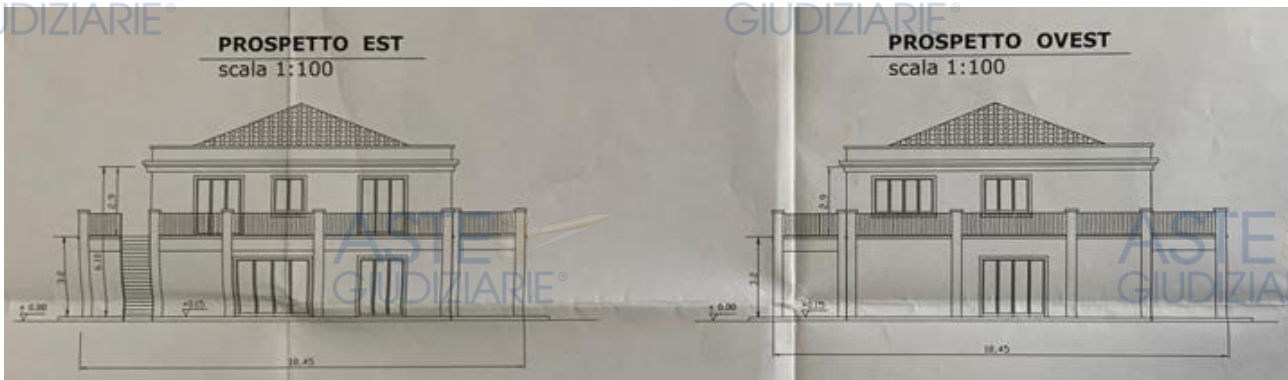
- In data 24/10/2006 con prot.15485 veniva depositata nuova richiesta di variante in corso d'opera concernente l'eliminazione dei corpi di fabbrica posti a sud e nord e variazione degli interni del corpo centrale.

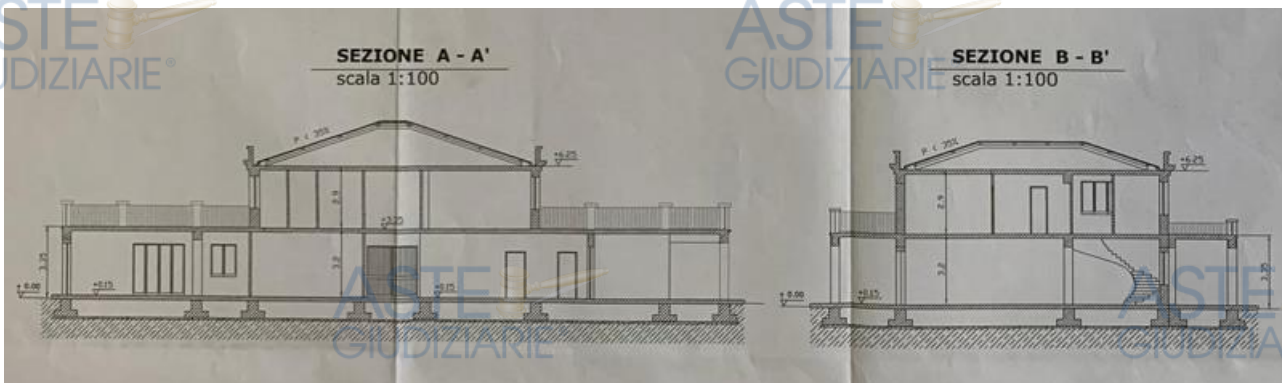
Per tale variante non è stato riscontrato in fascicolo l'emissione del relativo provvedimento tuttavia si rileva il parere favorevole del 27/01/2009 ai fini igienico sanitario da parte del Servizio Igiene Pubblica – Ufficio Sanitario di S. Venerina.

Per tale variante si riscontra inoltre Nulla Osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania il 28/03/2007 con prot.6261/06.

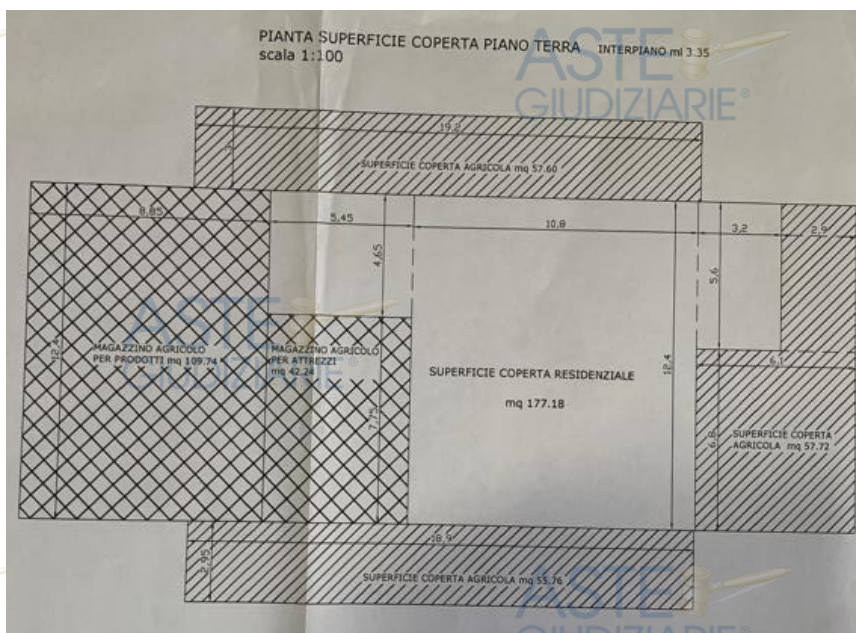
- Autorizzazione del Genio Civile ai sensi della Legge 64/74, posizione n.72892, del 10/09/2007 prot.32177 per variante.



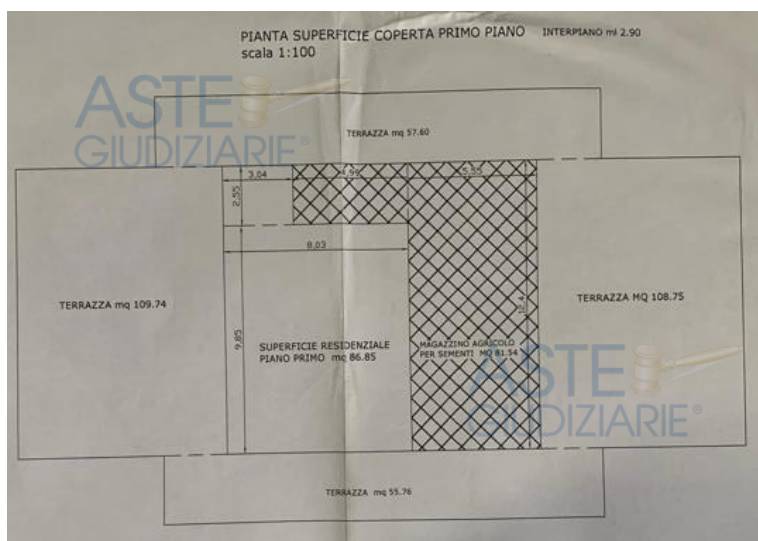




Sezione B-B



Schema delle destinazioni d'uso e superfici lorde del piano terra



Schema delle destinazioni d'uso e superfici lorde del piano terra

CALCOLO SUPERFICIE		CALCOLO CUBATURA		CALCOLO SUPERFICIE		CALCOLO CUBATURA		DATI URBANISTICI	
COPERTA RESIDENZ.				COPERTA AGRICOLA				LOTTO IN ZONA "E" AGRICOLA	28.286 mq (Min. 4.000 mq)
PIANO TERRA:				PIANO TERRA				VOLUMETRIA RESIDENZIALE PROGETTATA	593.55 mc AL PIANO TERRA
10.80 x 12.40 = mq	133.92			12.40 x 8.85 = mq	109.74			VOLUMETRIA RESIDENZIALE PROGETTATA	251.87 mc AL PIANO PRIMO
5.45 x 4.65 = mq	25.34			5.45 x 7.75 = mq	42.24			VOLUMETRIA RESIDENZIALE TOTALE	845.42 MC (CONSENTITA mc 848.58)
3.20 x 5.60 = mq	17.92			19.20 x 3.00 = mq	57.60			SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO RESIDENZIALE P.T.	177.18 mq
SOMMANDO mq	177.18	x 3.35 = mc	593.55	18.90 x 2.95 = mq	55.76			SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO RESIDENZIALE 1° P.	86.85 mq
PIANO PRIMO				6.80 x 6.10 =				SUPERFICIE COPERTA FABBRICATO RESIDENZIALE TOTALE	264.03 mq
9.85 x 8.03 = mq	79.10			+ 5.60 x 2.90 = mq	57.72			SUPERFICIE COPERTA FABBRICATI AGRICOLI	233.52 mq
2.55 x 3.04 = mq	7.75			SOMMANDO mq	323.06	x 3.35 = mc	1082.25	SUPERFICIE COPERTA APERTA FABBRICATI AGRICOLI	171.08 mq
SOMMANDO mq	86.85	x 2.90 = mc	251.87	PIANO PRIMO				SUPERFICIE COPERTA TOTALE FABBRICATI AGRICOLI	404.60 mq
TOTALE mq	264.03	mc	845.42	4.99 x 2.55 =				SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO < 5 % DI 28.286 mq (1414.30 mq)	841.29 mq
				+ 12.40 x 5.55 = mq	81.54			VOLUMI FABBRICATI AGRICOLI APERTI P. TERRA	171.08 x 3.35 = 573.12 mc
				SOMMANDO mq	81.94	x 2.90 = mc	236.47	VOLUME FABBRICATI AGRICOLI PIANO TERRA	151.98 x 3.35 = 509.13 mc
				TOTALE mq	404.60	mc	1318.72	VOLUME FABBRICATI AGRICOLI PRIMO PIANO	81.54 x 2.90 = 236.47 mc
								VOLUME TOTALE FABBRICATI AGRICOLI	573.12 + 509.13 + 236.47 = 1.318.72 mc
								VOLUMETRIA TOTALE RESIDENZIALE + AGRICOLA	845.42 + 1318.72 = 2164.14 mc
								ALTEZZA RAGGIUNTA ALLA GRONDA 6.25 m (max 7.00)	
								RAPPORTO DI COPERTURA SUP. COPERTA / LOTTO :	
								264.03 + 404.60 = 668.63 / 28.286 = 0.0236	
								DENSITA' EDILIZIA = 819.32 / 28.526 = 0.0287 %	
								SUPERFICIE A PARCHEGGIO (VOL. TOTALE X 10 %) =	2164.14 X 10 % = 216.41 mq
								LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI	31.30 m
								LUNGHEZZA MINIMA PROSPETTI	18.45 m

Dati urbanistici

Ad oggi del fabbricato in oggetto risulta realizzato solo la struttura del piano terra e del sovrastante solaio a calpestio del piano primo; ne consegue che **la Concessione Edilizia risulta scaduta.**

Dal confronto tra stato dei luoghi (quanto oggi realizzato) ed elaborato grafico riferito all'ultimo progetto di variante, per quanto possibile accertare, si riscontra formale rispondenza.

Si sottolinea tuttavia come da fascicolo non sia emerso il titolo abilitativo in variante bensì il solo parere favorevole ai fini igienico-sanitario ed il Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

Conclusioni

Per il completamento del fabbricato non ultimato ex foglio 25 part.414 subb.1 e 2 necessita ottenimento di nuovo titolo edilizio.

Sentito l'ing. Maugeri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina è possibile presentare una SCIA per il completamento delle opere la quale, come da questi comunicato, resterà a titolo gratuito trattandosi di completamento di fabbricato oggetto di demolizione e ricostruzione, finalizzati a restituire la necessaria funzionalità a seguito di danneggiamento da evento sismico.

Ad oggi ai fini dell'identificazione catastale di quanto oggetto di pignoramento necessita presentazione di pratica catastale Pregeo al catasto terreni per l'inserimento in mappa del

fabbricato (da effettuarsi mediante rilevamento in loco con utilizzo dei punti fiduciali) e quindi l'inserimento al catasto fabbricati in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

L'acquirente dovrà provvedere quindi a proprie cure e spese all'ottenimento del nuovo titolo edilizio, al completamento delle opere ed a fine lavori alla presentazione della nuova planimetria catastale presso il catasto fabbricati e quindi alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Per il completamento del fabbricato non ultimato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360 necessita, casa colonica, necessita l'ottenimento di un nuovo titolo edilizio.

Sentito l'ing. Maugeri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina è possibile presentare per il completamento delle opere una SCIA di completamento con il versamento dell'incremento degli oneri di Urbanizzazione (che si sono incrementati da €4,85 ad €14,68) e di conseguenza degli oneri relativi al costo di costruzione (pari al 5% delle spese necessario al completamento dell'opera).

Ad oggi ai fini dell'identificazione catastale di quanto oggetto di pignoramento necessita presentazione di pratica catastale Pregeo al catasto terreni per l'inserimento in mappa del fabbricato (da effettuarsi mediante rilevamento in loco con utilizzo dei punti fiduciali) e quindi l'inserimento al catasto fabbricati in categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione).

L'acquirente dovrà provvedere quindi a proprie cure e spese all'ottenimento del nuovo titolo edilizio, al versamento degli oneri comunali, al completamento delle opere ed a fine lavori alla presentazione della nuova planimetria catastale presso il catasto fabbricati e quindi alla presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità).

Deprezzamenti al valore commerciale dell'immobile per aspetti urbanistico-edilizi e catastali.

Essendo la valutazione riferita ai fabbricati allo stato attuale dei luoghi, costituiti dalle sole strutture in cemento armato,

Immobili identificato al foglio 25 part.414 subb. 1 e 2

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
Per presentazione SCIA di completamento e spese tecniche.	€ 2.000,00
Presentazione pratica catastale Pregeo e catastazione in categoria F/3	€ 1.500,00
Totale spese	€ 3.500,00

Immobili ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato al foglio 25 part.360

Descrizione	Somme previste orientative ed approssimative
Per presentazione SCIA di completamento, oneri concessori e spese tecniche (*).	€ 26.000,00
Presentazione pratica catastale Pregeo e catastazione in categoria F/3	€ 1.500,00
Totale spese	€ 27.500,00

(*) importo definito considerando in merito agli oneri di urbanizzazione una volumetria come da progetto di variante di 2.164,14 mc deducendo le somme già versate (queste ultime riferite ad una cubatura originaria di 3.664,79 mc) ed in merito agli oneri del costo di costruzione considerando il 5% delle opere necessarie al completamento dell'opera (in funzione della destinazione d'uso residenziale ed agricolo come da progetto).

Gli importi riportati nelle tabelle precedenti sono da considerarsi assolutamente approssimativi e orientativi e non considerano ulteriori diritti ed oneri se dovuti. I costi non considerano inoltre eventuali ed ulteriori Nulla Osta, SCA, Genio Civile, etc. Si precisa come l'eccedenza agli importi sopra riportati e/o il pagamento di ulteriori somme, di qualsiasi entità e per qualsiasi altra ragione, resteranno a carico dell'aggiudicatario, anche in conseguenza di eventuali diverse determinazioni da parte degli uffici competenti.

3.10 Quesito J

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Non si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo. In merito agli aspetti urbanistico-edilizi ed alle difformità riscontrate si rimanda al capitolo 3.9.

3.11 Quesito K

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi; Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

In merito agli aspetti urbanistico-edilizi si rimanda al capitolo 3.9. Con riferimento ad eventuali azioni amministrative o sanzionatorie da parte degli uffici competenti (antiabusivismo) se pur non sia stato ancora fornito riscontro scritto (come da richieste via PEC dello scrivente), l'ing. Maugeri dell'Ufficio Tecnico ha informato lo scrivente che da ricerche effettuate non sono emerse procedure amministrative ed interventi da parte dell'Ufficio Antiabusivismo.

3.12 Quesito L

In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Non si tratta di immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo. In merito agli aspetti urbanistico-edilizi ed alle difformità riscontrate si rimanda al capitolo 3.9.

3.13 Quesito M

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

TRASCRIZIONE del 30/08/2002 NN. 33529/25577

Atto unilaterale d'obbligo edilizio relativo alle unità identificate al foglio 25 partt.360 e 31 (quest'ultima oggi part.414) per destinare a parcheggio un'area di mq 470 e di vincolare come area di pertinenza del fabbricato da adibire a casa colonica l'area di mq 28.576.

3.14 Quesito N

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Riguardo alle formalità gravanti sul bene si rimanda al capitolo 3.6.

3.15 Quesito O

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

N.A.

3.16 Quesito P

verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Dalla documentazione reperita nulla è stato riscontrato in merito.

3.17 Quesito Q

accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

N.A.

3.18 Quesito R

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

Tutte le unità oggetto di pignoramento e della presente relazione sono nella disponibilità del D.E.

3.19 Quesito S

elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona

e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'orlo adeguamento;

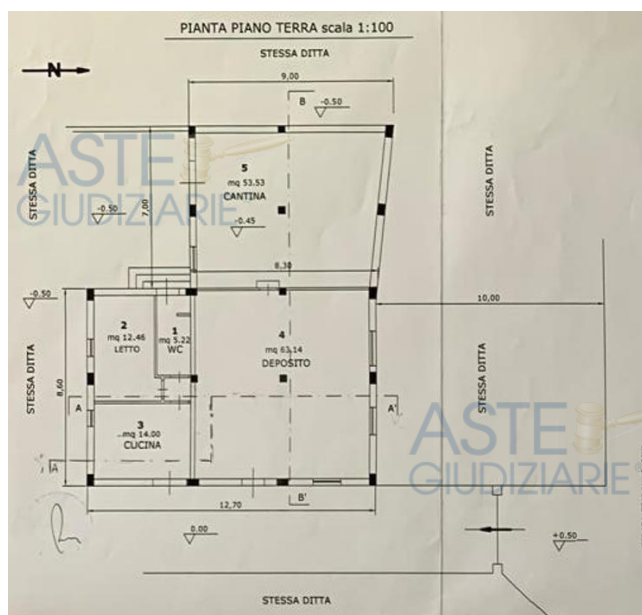
Quanto oggetto della presente relazione un fondo agricolo e due fabbricati non ultimati ubicati in Santa Venerina (CT) accessibili sia dalla via Alessandro Volta civ.131, attraverso un percorso comune ad altre unità immobiliari, che dalla via Rina, piccola stradina che si diparte dalla via Pennisi che avvicinandosi al cancello di accesso risulta sterrata.

Fabbricato non catastato ex foglio 25 part.414 sub.1 e 2

Trattasi di un fabbricato non ultimato ad una sola elevazione fuori terra, costituito dalle sole strutture in cemento armato e dalla copertura a tetto realizzata con solai inclinati e tali da costituire una copertura a due falde per la porzione a est e medesima tipologia a due falde per la porzione a ovest. Il fabbricato presenta impianto planimetrico ad L con il lato di maggior estensione verso nord.

Questo è stato ottenuto per demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente danneggiato dal sisma del 29/10/2002 ed ha mantenuto il medesimo ingombro planimetrico.

Con riferimento agli elaborati di progetto allegati alla C.E. n.28 del 08/09/2011 è previsto al suo interno una cantina ed un deposito tra loro comunicanti e quindi un piccolo appartamento costituito da una cucina, una camera ed un wc per come riscontrabile dal grafico seguente. La superficie di impronta del fabbricato è di circa 170 mq.



Planimetria di progetto piano terra

L'accesso avviene sia dalla via Rina (attraverso un cancello privo di numero civico) ed anche, con riferimento all'atto di acquisto e per quanto comunicato dal D.E., attraverso una stradina interpodereale che si diparte dal civ.131 della via A. Volta.

Il progetto prevede nella porzione più a est un uso abitativo (cucina, camera e wc con disimpegno) ed ancora la porzione a nord caratterizzata da due volumi uno ad uso deposito ed uno ad uso cantina.

Classificazione catastale: fabbricato non ancora catastato ex part.414 subb.1 e 2;

Ultimazione dei lavori di costruzione: lavori non ultimati, necessita presentazione di nuovo titolo edilizio per il completamento dei lavori;

Confini: Su tutti i lati con la part.360.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale della struttura è da ritenersi discreto. Non si riscontrano stati patologici degni di rilievo ad eccezione di puntuali sfondellamenti delle pignatte di copertura ed efflorescenze saline in corrispondenza delle travi per assenza di impermeabilizzazione della copertura. Da sola ispezione visiva non si rilevano inoltre danneggiamenti del copriferro delle strutture in cemento armato.



Da Sx vista de prospetto nord ed est ed a Dx vista di quello a sud ed est



Da Sx vista de prospetto ovest e sud ed a Dx vista del prospetto ovest



Vista fabbricato interno



Vista fabbricato interno



Vista fabbricato interno



A Sx vista del fabbricato da nord ed a Dx da ovest



Da Sx vista del cancello di accesso dalla via Rina ed a Dx tracciato della via Rina

Fabbricato non catastato che insiste sul fondo identificato al foglio 25 part.360

Trattasi di un fabbricato non ultimato da progetto costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto nella parte centrale ed a terrazzo nelle restanti superfici. Questo è ubicato nella porzione a sud-est del fondo agricolo identificato al foglio 25 part.360.

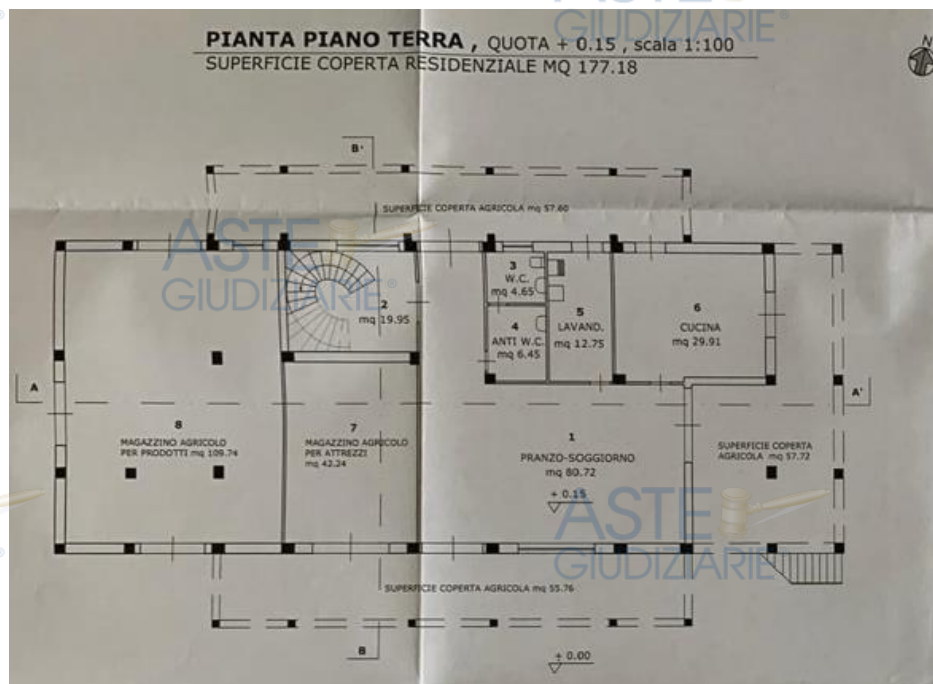
A seguito di sopralluogo rispetto a quanto previsto in progetto è presente solo la struttura in cemento armato del piano terra.

Questo presenta forma pressappoco rettangolare con sviluppo nord-sud e portici a est ed ovest.

Il progetto allegato alla variante di cui alla C.E. 45/02, finalizzato alla realizzazione di una casa colonica di abitazione e relativi corpi accessori per la conduzione agraria, prevede nella porzione più o meno centrale un uso abitativo (con pranzo-soggiorno, cucina, ed un wc con anti wc, quindi un disimpegno ingresso dal quale si diparte il vano scala al piano primo), con le restanti superfici adibite a magazzini agricoli e superfici coperte, sempre ad uso agricolo a est, nord e sud.

Al piano primo è prevista una camera con servizi, un corridoio, altro wc, un ripostiglio, uno spogliatoio ed un deposito sementi con un terrazzo a livello a perimetrazione.

La superficie coperta residenziale (distribuita tra piano terra e piano primo) è di circa 264 mq, mentre quella ad uso magazzino agricolo (distribuita tra piano terra e piano primo) è di circa 234 mq con superficie coperta agricola (portici) di circa 171 mq.



Progetto di variante piano terra



Progetto di variante piano primo

L'accesso avviene sia dalla via Rina (attraverso un cancello privo di numero civico) ed anche, con riferimento all'atto di acquisto e per quanto comunicato dal D.E., attraverso una stradina interpodereale che si diparte dal civ.131 della via A. Volta.

Classificazione catastale: fabbricato non ancora catastato;

Ultimazione dei lavori di costruzione: lavori non ultimati, necessita presentazione di nuovo titolo edilizio per il completamento dei lavori;

Confini: Su tutti i lati con la part.360.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale della struttura è da ritenersi buono, non si riscontrano stati patologici degni di rilievo e tantomeno danneggiamenti del copriferro delle strutture in cemento armato.



Da Sx vista del prospetto est ed a Dx di quello a nord



Da Sx vista del prospetto a nord ed a Dx di quello a ovest



Vista del prospetto est



Vista interno fabbricato





Vista interno fabbricato



Vista interno fabbricato



Vista interno fabbricato



Vista solaio di calpestio del piano primo

Fondo agricolo identificato al foglio 25 partt.360

Trattasi di un fondo agricolo incolto, della superficie di 28.286 mq. nella quasi totalità ricoperto da vegetazione spontanea, Questo è attraversato da tubazioni idriche e da linee elettriche aeree e confina a nord con la via Rina, a sud con le partt.42 e 77, a sud con la part.58 ed a ovest con le partt. 361 e 362.

Per la presenza della notevole vegetazione spontanea non è stato possibile accertare la presenza di recinzioni a delimitazione del fondo il quale si presenta pianeggiante nella porzione a nord con andamento acclive verso sud.

Al suo interno sono presenti i fabbricati descritti in precedenza e si riscontra la presenza di linee elettriche aeree.

L'accesso avviene sia dalla via Rina (attraverso un cancello privo di numero civico) ed anche, con riferimento all'atto di acquisto e per quanto comunicato dal D.E., attraverso una stradina interpodereale che si diparte dal civ.131 della via A. Volta.



Vista del fondo





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo



Determinazione della superficie commerciale del cespite

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C adottando specifici correttivi che tengono conto delle caratteristiche dell'oggetto di stima.

In merito alle porzioni ad uso abitativo la superficie (immobile a destinazione ordinaria Gruppo R) è stata definita considerando quanto segue:

- La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie esterna lorda) **S.E.L.**;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto; del 25 per cento qualora non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente;
- La superficie dei portici e simili di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, computata nella misura: del 40 per cento.

In merito alle superfici ad uso agricolo (magazzini) questi vengono computati nella misura: del 50 per cento.

Le consistenze sono state desunte dagli elaborati di progetto relativi alla seconda variante

La superficie definita è stata quindi arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale risulta quindi definita dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.

$$S_{comm} = S_1 + \sum \pi_i * S_i$$

Unità non ultimata ubicata nella porzione a sud-est del fondo foglio 25 part.360

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie porzione ad uso abitativo piano terra e primo (S.E.L.)	264,00	1,00	264,00
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Terrazzo piano primo	25,00	0,30	7,50
	307,00	0,10	30,70
Superficie magazzino agricolo piano terra e primo (S.E.L.)	234,00	0,50	117,00
Portico	171,00	0,4	68,40
Totale			487,60
Per arrotondamento			488,00

Consistenze dedotte sulla scorta dell'elaborato di progetto della seconda variante ed a fine lavori

Unità non ultimata ex foglio 25 part.414 subb.1 e 2

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie porzione ad uso abitativo (S.E.L.)	38,70	1,00	38,70
<i>Superfici secondarie (S_i)</i>			
Deposito e cantina	131,30	0,5	65,65
Totale			104,35
Per arrotondamento			104,00

Consistenze dedotte sulla scorta dell'elaborato di progetto ed a fine lavori

Fondo agricolo identificato al fg.25 part.360

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Fondo agricolo	27.786,00	1,00	27.786,00
Totale			27.786,00
Per arrotondamento			27.786,00

Consistenze al netto del fabbricato che vi insiste avente una superficie di sedime di circa 500 mq

Trattandosi di fabbricati non ultimati, costituiti dalle sole strutture in cemento armato (privi quindi di tamponature, tramezzature, finiture ed impianti) si riporta di seguito la superficie di sedime occupata da quanto costruito.

Fabbricato non ultimato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360 costituito dal solo piano terra e dal sovrastante lastrico solare costituente la copertura di tale piano.

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie coperta struttura in c.a. piano terra	500,00	1,00	500,00
Totale			500,00
Per arrotondamento			500,00

Unità non ultimata ex foglio 25 part.414 subb.1 e 2

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Superficie coperta struttura in c.a. piano terra	170,00	1,00	170,00
Totale			170,00
Per arrotondamento			170,00

3.20 Quesito T

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima che tenga conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Ciò sottintende come la valutazione non sia stata condotta basandosi sul mero utilizzo dei dati desunti dalla banca dati OMI. A tal proposito lo stesso Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio evidenzia come le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima del valore del singolo immobili, riferendosi esclusivamente ad un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie, e le stesse diventano non la misura del valore commerciale del bene, ma il valore della "ricchezza" potenzialmente contenuta in media e per unità di superficie nello stock esistente in un dato territorio (zona OMI).

Dovendo quindi determinare il più probabile valore **di mercato all'attualità** degli immobili oggetto di stima, questa è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura degli immobili e le circostanze più probabili in cui tali immobili sarebbero compravenduti.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

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, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Stima dei fabbricati non ultimati

I beni oggetto di pignoramento sono due fabbricati non ultimati, costituiti dalle sole strutture in cemento armato, uno, costituito da un solo piano fuori terra e copertura a falde, ottenuto per demolizione e ricostruzione di un originario fabbricato identificato al foglio 25 part.414 subb.1 e 2, ed un secondo fabbricato da progetto costituito da due elevazioni fuori terra, di cui ne risulta realizzato il solo piano terra, ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato al foglio 25 part.360.

Il valore commerciale dei fabbricati allo stato attuale è stato definito utilizzando il metodo del costo di costruzione deprezzato.

Il metodo del **cost approach** o costo di costruzione deprezzato è un metodo di stima finalizzato a determinare il valore di un immobile realizzato nel passato considerando le spese che un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera alla data di stima, attraverso un ipotetico processo edilizio adottando le medesime tecniche e tecnologie utilizzate nel passato. Tale metodo si fonda sul principio che un investitore non è disposto a pagare per un immobile un importo superiore al costo di costruzione di un edificio al netto del deprezzamento, in funzione della data di edificazione, più quello relativo al valore del terreno sul quale questi è stato edificato.

Per tale tipologia di valutazione si rende quindi necessario calcolare il costo di costruzione attuale (a nuovo) di un esatto duplicato tipologico dell'opera, considerando gli stessi materiali, le stesse tecnologie, gli stessi standard costruttivi e le medesime caratteristiche distributive e finiture. Tale valore sarà definito dalla somma dei **costi di costruzione** (scavi ed opere in cemento armato, corrispondente allo stato attuale delle fabbriche), delle **spese tecniche** (che per l'importo dei lavori si pone pari al 8% del costo di costruzione), e degli **oneri concessori** (oneri di urbanizzazione ed oneri per costo di costruzione).

Ai fini della definizione del costo di costruzione si è fatto riferimento al Prezzario della Regione Siciliana vigente.

Al prezzo così ottenuto è stato applicato un ulteriore 2,0% che tiene conto delle opere non quantificabili e degli imprevisti in fase di esecuzione dell'opera.

Fabbricato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360

Con riferimento al fabbricato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360, costituito dalle sole strutture in cemento armato del piano terra (da progetto costituito da un piano terra ed un piano primo), il costo di costruzione, riferito agli scavi, alle fondazioni, al vespaio, ai pilastri, al solaio di copertura del piano terra coibentato, ed alla scala interna per accesso al piano primo, risulta quantificato in € 200.236,67. Applicando il 2% per imprevisti si ottiene un valore complessivo dei costi di costruzione pari a €204.241,40.

A tale importo si considera una riduzione del 10% per tener conto del ribasso in fase di stipula di contratto con l'impresa esecutrice per cui si ottiene un importo pari a € 183.817,26 (corrispondente ad un costo unitario arrotondato di €/mq 368,00).

A tale importo devono aggiungersi le spese tecniche pari a 8% relative a quanto sin oggi realizzato, corrispondenti ad € 15.000,00, ed ancora gli oneri concessori pari complessivamente ad € 25.819,20 (rif. C.E.).

Si ottiene quindi un costo complessivo di costruzione pari a € 224.636,46 arrotondato in € 225.000,00.

Fabbricato ex part.414 subb. 1 e 2

Presentando tale fabbricato stato avanzamento lavori e caratteristiche costruttive del precedente ed essendo i lavori autorizzati con C.E. a titolo gratuito (ai sensi del DPR n.380 del 06/06/2001 art.17 lettera d) si utilizzerà, ai fini della definizione del costo di costruzione, il valore unitario pari a €/mq 368,00 incrementato del 10% per tener conto della copertura a falde, quindi si considera un valore unitario arrotondato pari a €/q 405,00.

Si ottiene quindi un costo di costruzione pari a $170,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 405,00 = \text{€ } 68.850,00$.

A tale importo devono aggiungersi le spese tecniche pari a 8% relative a quanto sin oggi realizzato, corrispondenti ad € 5.508,00.

Si ottiene quindi un costo complessivo di costruzione pari a € 74.358,00 arrotondato in € 74.000,00.

Calcolo del costo di costruzione deprezzato.

Ai fini di definire il deprezzamento da applicare al compendio in oggetto è opportuno fare la seguente premessa. Il deprezzamento totale di un manufatto deriva dal contributo del deterioramento fisico, dell'obsolescenza funzionale ed esterna. Il deterioramento fisico è legato all'età attuale del manufatto in relazione alla sua vita utile (vita residua), mentre l'obsolescenza funzionale è legata ad un difetto strutturale, nei materiali o nel progetto, quindi ad una deficienza funzionale di porzione di edificio e dell'edificio nella sua interezza e l'obsolescenza esterna è invece una forma di deprezzamento che induce una perdita di valore di un immobile causata per esempio da fattori esterni come quelli derivanti dalla prossimità a un disastro ambientale (permanente) o per spostamento della domanda. Nel caso specifico trattandosi di fabbricati costituiti dalle sole strutture in cemento armato (quindi fabbricati non ultimati), si ritiene di considerare per la definizione del deprezzamento solo il deterioramento fisico.

Per le strutture in cemento armato si considera una vita utile di anni 50.

Ai fini della definizione della vita attuale, considerando che i fabbricati non risultano completati si farà riferimento a quanto desumibile dalla documentazione urbanistico-edilizia messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina.

In merito al fabbricato ex part.414 subb. 1 e 2 si ipotizza come data di esecuzione delle opere quella successiva ad un anno dalla data di emissione della C.E. n.28 del 08/09/2011;

si considera quindi la vita attuale (o residua) a partire dal 2012, considerando trascorsi 12 anni (vita residua pari a anni 50 – anni 12 = anni 38).

In merito al fabbricato ubicato nella porzione a sud-est della part.360 si ipotizza come data di esecuzione delle opere quella relativa al parere favorevole dell'Ufficio Sanitario di Santa Venerina del 27/01/2009, di cui alla seconda variante in corso d'opera; si considera quindi la vita attuale (o residua) a partire dal 2009, considerando trascorsi 15 anni (vita residua pari a anni 50 – anni 15 = anni 35).

La tabella seguente riporta il valore deprezzato in considerazione della vita residua rispetto a quella utile secondo la seguente formula:

$$\text{VCD} = \text{CC} \times \left(\frac{\text{vita residua}}{\text{vita utile}} - 1 \right)$$

Fabbricato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360

Opere	Costo Costruzione	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. C.C.	VCD
Opere edili	€ 225.000,00	50	35	-30%	€ 157.500,00
	€ 225.000,00				€ 157.500,00
			Valore Arrotondato		€ 158.000,00

Fabbricato ex part.414 subb. 1 e 2

Opere	Costo Costruzione	Vita Utile	Vita Residua	Abbatt. C.C.	VCD
Opere edili	€ 74.000,00	50	38	-24%	€ 56.240,00
	€ 74.000,00				€ 56.240,00
			Valore Arrotondato		€ 56.000,00

Il valore commerciale dei fabbricati oggetto di pignoramento allo stato attuale dei luoghi al netto dei deprezzamenti di cui al capitolo 3.9 è pari a:

Fabbricato ubicato nella porzione a sud-est del fondo identificato con la part.360	€ 158.000,00
<i>Deduzioni</i>	
<i>Per aspetti urbanistico-edilizi-catastali cfr. cap.3.9</i>	-€ 27.500,00
Valore di Mercato	
€ 130.500,00	
Per arrotondamenti	
€ 131.000,00	

Fabbricato ex part.414 subb. 1 e 2	€ 56.000,00
<i>Deduzioni</i>	
<i>Per aspetti urbanistico-edilizi-catastali cfr. cap.3.9</i>	-€ 3.500,00
Valore di Mercato	
€ 52.500,00	
Per arrotondamenti	
€ 53.000,00	

Ai fini della definizione del valore commerciale del terreno identificato al foglio 25 part.360, questi risulta nella sua consistenza totale vincolato come area di pertinenza asservita al fabbricato non ultimato posto a sud-est del fondo.

Sulla base di quanto sopra il valore commerciale del terreno verrà definito considerandolo come terreno agricolo ed adottando il metodo sintetico comparativo.

Questo è un procedimento di stima per la definizione del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto aventi caratteristiche e tipologie simili (**comparabili**) in **ambito temporale attuale** che rispecchia di conseguenza le condizioni correnti del mercato immobiliare. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecniche degli immobili, sulla base di rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject (oggetto di stima) per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti da indici percentuali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesime caratteristiche, ed ubicati in un intorno territoriale contenuto rispetto all'oggetto della presente relazione, il tutto mediante l'utilizzo di informazioni dedotte da siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati, viste le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, legate appunto alle effettive proposte di vendita di zona, fornendo inoltre un ampio bacino di informazioni del cespite a riferimento con l'ausilio di immagini ed informazioni tecniche quali lo stato di conservazione interno ed esterno e le dotazioni anche in termini impiantistici. Si sottolinea inoltre come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa che tiene conto della diminuzione del prezzo in fase di trattativa. L'applicazione della riduzione

sul prezzo offerto è una prassi ormai consolidata ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione per le garanzie ipotecarie.

Per la definizione del prezzo comparato si farà quindi riferimento ad una specifica tabella il cui valore unitario viene definito mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno (con totale dei coefficienti di ponderazione compresi tra - 35% e +35% per singolo comparabile). Tali coefficienti tengono dello stato dell'ubicazione, della qualità, delle dimensioni e quindi del margine di trattativa. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito all'ubicazione, se l'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona più qualificata (o in prossimità di via principale o in vicinanza da beni e servizi di vario genere) il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alla qualità (potenzialità edificatoria, se questi è piantumato o meno o presenta fabbricati al suo interno, etc.) se l'immobile oggetto di stima ha una qualità superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà positivo, altrimenti negativo; in merito alle dimensioni, se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo, altrimenti positivo; in merito al margine di trattativa si applica, come sopra descritto, il coefficiente pari al -10%.

Di seguito si riporta la tabella di valutazione.

COMPARABILI					COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE				€/MQ PONDERATO
INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	UBICAZIONE	QUALITA'	DIMENSIONE	TRATTATIVA	
via Stabilmienti	Terreno Agricolo	24000	€ 310.000	12,9	10%	-15%	0%	-10%	11,0
via C. Cattaneo	Terreno Agricolo	10000	€ 85.000	8,5	10%	-10%	-10%	-20%	6,8
via Riggio	Terreno Agricolo	17500	€ 105.000	6,0	10%	-5%	-5%	-10%	5,4
SP92II	Terreno Agricolo	8500	€ 67.000	7,9	10%	-5%	-10%	-15%	6,7
via Rina	Terreno Agricolo	5480	€ 38.000	6,9	0%	-10%	-15%	-35%	4,5
via Centanni	Terreno Agricolo	12000	€ 199.000	16,6	10%	-10%	-10%	-20%	13,3
								€/mq COMPARATIVI	7,9
								€/mq ARROTONDATO	7,9

Sulla base di quanto sopra il più probabile valore di mercato del fondo identificato al foglio 25 part.360 risulta pari a:

27.286 mq x €/m 7,9 = € 215.559,40 che per arrotondamenti diviene € 216.000,00.

3.21 Quesito U

tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato.

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni si considera applicare tale riduzione solo ai fabbricati che, essendo costituiti dalle sole strutture in cemento armato, si pone pari al 5% del valore stimato, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta arrotondato per le unità oggetto di pignoramento.

	Valore di Mercato	Riduzione	Valore a base d'asta arrotondato
Fabbricato non ultimato ubicato nella porzione a sud-est del terreno identificato al foglio 25 part.360.	€ 131.000,00	-5%	€ 125.000,00
Fabbricato non ultimato ex part.414 subb. 1 e 2.	€ 53.000,00	-5%	€ 50.000,00
Terreno identificato al foglio 25 prt.360.	€ 216.000,00	-0%	€ 216.000,00
Totale	€ 400.000,00		€ 391.000,00
Per arrotondamenti			€ 391.000,00

Le unità sono esenti dal pagamento IVA in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

3.22 Quesito V

indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Per quanto concerne le operazioni di vendita in considerazione delle caratteristiche dei beni il piano di vendita proposto è quindi il seguente:

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	Valore a base d'asta
Comprendente due fabbricati indipendenti ancora non ultimati e costituiti dalle sole strutture in cemento armato (da progetto adibiti in parte a residenza ed in parte ad uso agricolo) che insistono all'interno di un terreno avente una consistenza, al netto delle costruzioni, di circa 27.286 mq.	€ 391.000,00

3.23 Quesito W

alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La presente relazione contiene un dettagliato rilievo fotografico dei beni in oggetto.

3.24 Quesito X

*Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

Quanto oggetto di pignoramento è in proprietà al D.E. (a tal proposito si rimanda al capitolo 3.3 e 3.4).

3.25 Quesito Y

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C. T. U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non si tratta di beni pignorati in quota.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Venera Fazio e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 31/05/2024



Il C.T.U.
Dott. Ing. Giuseppe Leone

FASCICOLO A
DOCUMENTI A SUPPORTO DELLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Convocazione e verbale delle operazioni peritali.
2. Documentazione catastale.
3. Titoli di provenienza.
4. Ispezioni ipotecarie.
5. Formalità.
6. Relazione notarile.
7. Documentazione urbanistica.

COMP. DEGLI INGEGNERI PROV. DI CAT.
DOTT. ING.
GIUSEPPE
LEONE
2820



Catania 31/05/2024

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

