

Figura 2 Stralcio P.R.G.C. zona immobile di interesse



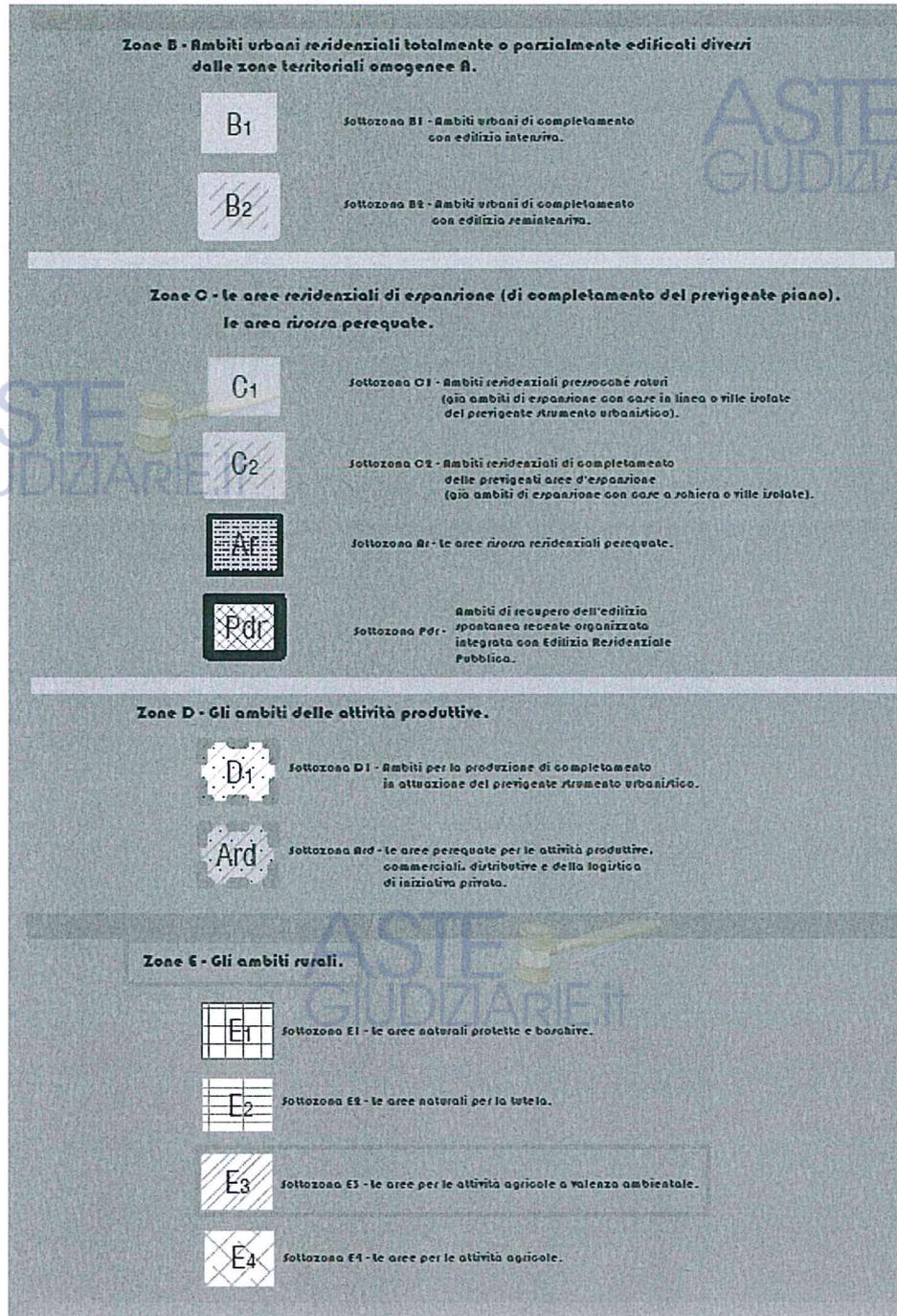


Figura 3 Stralcio legenda P.R.G.C.



COMUNE DI NICOLOSI - PIANO REGOLATORE GENERALE.

ART. 62.

SOTTOZONA E3.

Le aree per le attività agricole a valenza ambientale.

**Definizione.** Territorio extraurbano a destinazione agricola dove ricadono vincoli di vario genere (Vincolo Idrogeologico ex R.D. 3267/1923, Vincolo da Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), Vincolo paesaggistico, ecc...).

**Utilizzazioni ammesse.**

Le zone agricole sono destinate essenzialmente all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, ma perseguono anche obiettivi di tutela dell'habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

Sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici rurali (quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo).

**Obiettivi.**

Conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, recupero paesaggistico - ambientale ed eliminazione dei detrattori, tutela delle formazioni ripariali, miglioramento della fruizione pubblica delle aree archeologiche.

**Modalità d'intervento.**

- Con concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione;
- Con concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi e per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, nonché l'insediamento di nuovi allevamenti e l'ampliamento di quelli esistenti.

**Indici urbanistici ed edilizi.**

- Indice volumetrico fondiario: ivf = 0,03 mc/mq;
- Altezza massima: h. max = 4,00 mt;
- Numero di elevazioni f.terra: n = 1
- Distanze:
  - a-dai fabbricati: non inferiore a 20,00 mt;
  - b-dai confini del lotto: non inferiore a 10,00 mt;
  - c-dai confini stradali: non inferiore a 10,00 mt e comunque in osservanza delle distanze minime per tipo di strada, secondo la classificazione dell'art.2 del D.Lgs. n.285/92 (nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e secondo i dettami delle distanze fissate nel D.P.R. 16.12.92 n.495, così come modificato dal D.P.R. 26.04.93 n.147 e successive modifiche ed integrazioni.

- Rapporto di copertura: non superiore a 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;

**Destinazioni d'uso consentite.**

Magazzini, depositi attrezzi, ecc, residenze monofamiliari *pertinenti alla conduzione del fondo e nel rispetto della pianificazione sovraordinata. (adeguamento ex D.D.G. n.179/DRU del 18.10.2018)*

**Tipologie consentite.**

Edifici isolati o tipologie rurali.

**Prescrizioni particolari**

Tutti gli interventi riguardanti aree o immobili soggetti a tutela ex D.L. 22 gennaio 2004 n.42 saranno comunque sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

Gli impianti per la produzione di energia anche da fonti rinnovabili dovranno conseguire un miglioramento della qualità paesaggistico - ambientale tramite la realizzazione di aree boscate, fasce tampone e potenziamento rete ecologica; dovranno ricostituirsi fasce ripariali arborate per una profondità minima di m 25 dagli argini in modo da ottenere una larghezza complessiva della fascia di 50 m.

**Note particolari.**

Nei fabbricati ad uso residenziale o rurale, le verande tettoie e pensiline di profondità non superiori a 4,5 mt e non edificate superiormente non vengono computate ai fini del calcolo del volume consentito.

Non sono consentiti in verde agricolo gli interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti, nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, impianti ed attività agrituristiche ai sensi dell'art.23 della L. R. 71/78 e della legge regionale 25/94.



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

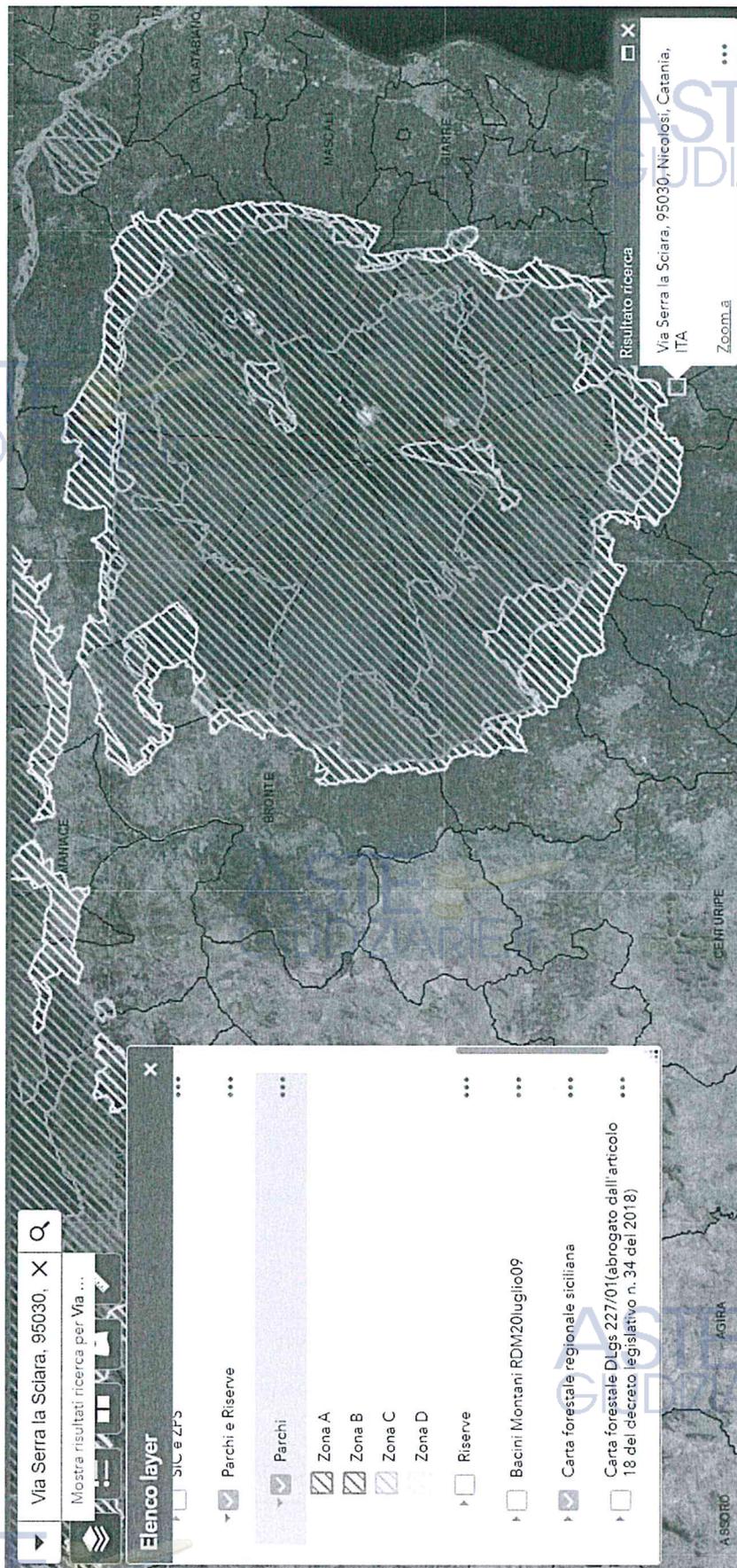


Figura 4 Inquadramento immobile di interesse, al di fuori della zona D del Parco dell'Etna



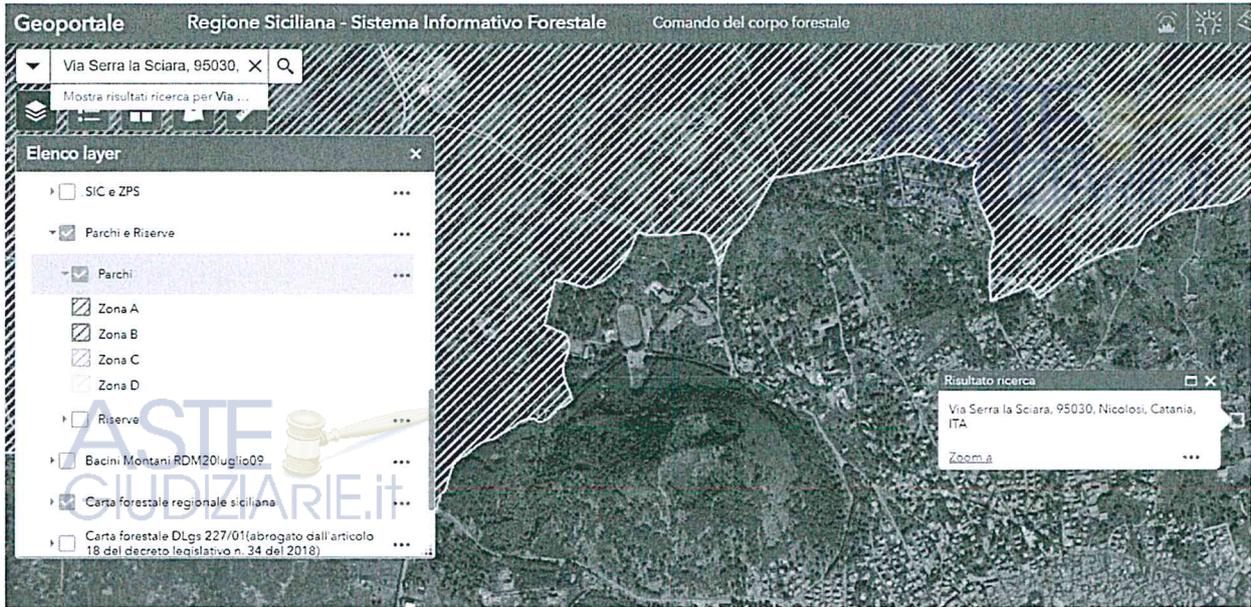


Figura 5 Dettaglio limiti territoriali Parco dell'Etna e inquadramento immobile di interesse

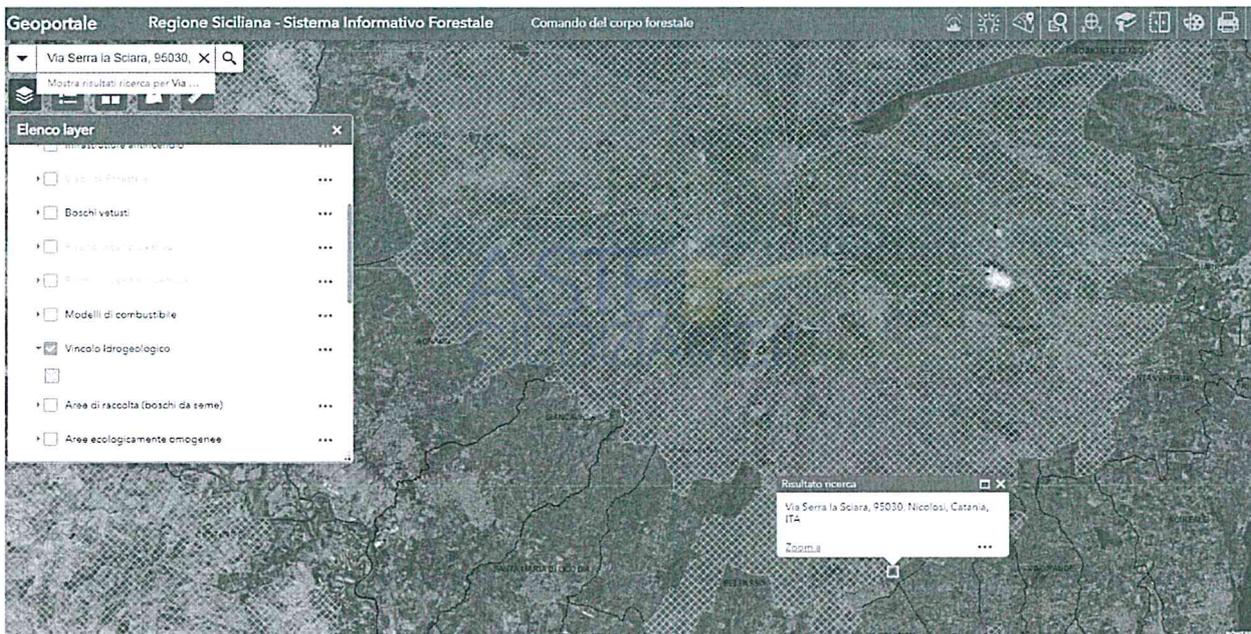


Figura 6 Inquadramento immobile ricadente in zona soggetta a vincolo idrogeologico



**Quesito i):**

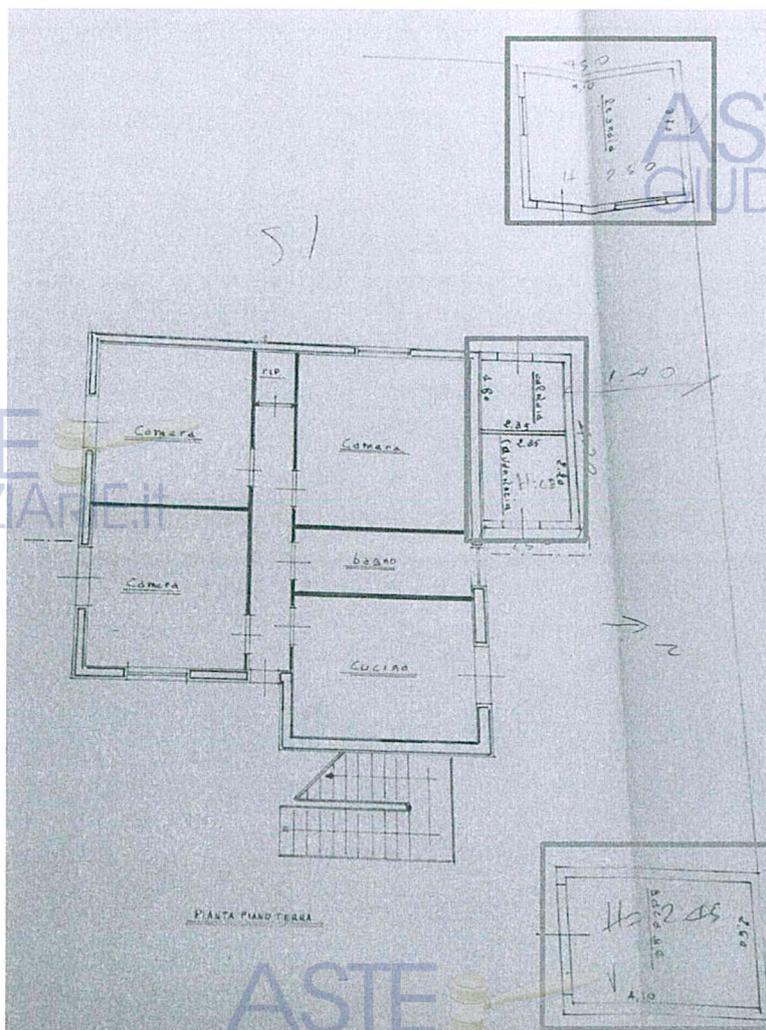
*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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;*

Per quanto riguarda l'accertamento urbanistico, reperita tutta la documentazione progettuale riportata all'allegato 4, si è provveduto alla verifica della regolarità urbanistica ed al riscontro diretto con i luoghi per i seguenti immobili oggetto di pignoramento:

- Immobile piano primo, della consistenza catastale di 4,5 vani, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 2;
- Locale garage piano terra, della consistenza catastale di 11 metri quadrati, sito in via Serra La Sciara 13, Contrada Piano Erasmo, Nicolosi, al N.C.E.U. al foglio 24, mappale 477, subalterno 3;

L'immobile del piano primo è stato edificato mediante una prima concessione edilizia n. 2841 del 31/08/1968 a seguito di pratica edilizia n. 1677 del 30/08/1968. Successivamente, relativamente al piano terra del fabbricato è stata presentata la variante alla pratica n. 1677 con riferimento di pratica n. 2799 del 02/05/1977. L'abitabilità del bene al piano primo è stata rilasciata con pratica edilizia n. 1677, in data 01/10/1971. Nel 1986 venne presentato un progetto di variante in sanatoria (prot. n. 2851 del 26/03/1986), con il quale ai sensi della Legge di Sanatoria 47/85, si richiedeva la regolarizzazione di alcuni locali accessori già edificati, tra cui i locali legnaia, caldaia, lavanderia e un garage, tutti ubicati al piano terra (Figura 7). Il garage è l'altro immobile aggredito nella procedura ed è sito al piano terra. Esso è regolarmente catastato, ma non ancora sanato. Ad ogni buon fine si riporta all'allegato 4 la documentazione di progetto completa di grafici per l'immediata identificazione dei beni oggetto di sanatoria, tra cui il bene garage aggredito.





**Figura 7 Locali accessori oggetti di sanatoria**

Rispetto l'ultima planimetria progettuale, presentata in occasione della domanda di sanatoria del 1986, si riscontrano delle difformità relativamente all'immobile del piano primo, di cui tenere conto prima dell'eventuale vendita. I locali accessori adiacenti all'immobile del piano terra (locali caldaia e lavanderia) dal lato nord, non risultano uguali a quanto rappresentato nei grafici. Il solaio di copertura degli stessi, coincide con il balcone dell'appartamento del piano primo (lato nord). Tale balcone non è rappresentato nei grafici di progetto. Inoltre, il solaio si estende per tutto il prospetto del lato nord. L'appartamento al piano primo ha, pertanto, un balcone continuo dal lato nord, sul quale sono stati successivamente edificati una struttura precaria in ferro, aperta su tre lati con termocopertura e una veranda in alluminio e vetri. Né la struttura precaria, né la veranda risultano segnalate. La sanatoria, che oggi è in fase di rivisitazione, dovrebbe essere verificata e comprendere anche l'estensione del lato nord dei locali accessori e la presenza del balcone al piano primo. Sia la struttura precaria che la veranda dovrebbero successivamente essere sanate con una CILA tardiva ai sensi della L.R. 4/2003 e corresponsione degli oneri oblativi. Internamente sono stati effettuati dei lavori edili nel 2003 che hanno comportato la variazione di tramezzi, di alcuni vani, delle aperture di collegamento tra questi, oltre che il rifacimento di pavimentazione, rivestimenti, apparecchi igienico sanitari, tinteggiature, la revisione degli impianti elettrici ed idrici, l'eliminazione dei corpi radianti di riscaldamento e la sostituzione degli infissi interni.

Per tali lavori, è stata effettuata una comunicazione per opere interne dal committente in data 16/04/2003, corredata da una relazione tecnica di progetto. La comunicazione è stata reperita dallo scrivente durante l'accesso agli atti presso il comune di Nicolosi, mentre non sono stati rinvenuti



grafici progettuali aggiornati al 2003. Nello specifico le variazioni dovuti ai lavori effettuati nel 2003 sono stati confrontati con gli ultimi grafici progettuali aggiornati, risalenti alla domanda di sanatoria del 1986, e gli stessi sono stati segnalati graficamente dallo scrivente, nella planimetria ridisegnata.

Sono state variate le posizioni dei tramezzi interni di divisione tra la cucina e il bagno, tra la prima e il disimpegno e tra quest'ultimo e il vano letto. Nel vano letto è stata variata anche la disposizione dei tramezzi interni. È stato realizzato inoltre un tramezzo nel vano adibito originariamente a stanza da pranzo/soggiorno. Tale tramezzo divide l'ambiente in due, nella stanza esposta a ovest e sud è stato ricavato un altro vano letto, mentre il vano con esposizione sud ed est è rimasto soggiorno. Oltre le variazioni dei tramezzi interni sono state variate anche le aperture di accesso ai vari vani. Nello specifico, come detto per le difformità con la planimetria catastale, l'arretramento del tramezzo di divisione tra cucina e w.c. ha comportato la divisione della finestra con affaccio dal lato nord, in due piccole finestre. L'accesso al soggiorno avviene da un'apertura ricavata direttamente nel tramezzo in comune con la cucina. Il nuovo vano letto, denominato per semplicità "vano letto 2", è accessibile da una nuova apertura raggiungibile dal disimpegno, mentre è stata eliminata l'originaria apertura che collegava il disimpegno con il vano soggiorno (ex vano unico, prima della realizzazione del tramezzo interno). Nel vano cucina, la finestra originaria di affaccio dal lato nord è stata variata a porta esterna. Quest'ultima collega l'immobile interno con il balcone esterno. Esso non è segnalato nella planimetria progettuale presentata in occasione della domanda di sanatoria del 1986.

Qui, inoltre, per come detto, sono stati edificati una struttura precaria in ferro, aperta su tre lati con termocopertura e una veranda in alluminio e vetri.

Le variazioni delle aperture del lato nord (la porta della cucina in sostituzione dell'originaria finestra e le finestre più piccole in sostituzione dell'unica originaria finestra del w.c.), comportano una variazione del prospetto che va autorizzata dall'ufficio tecnico comunale oltre che dalla Soprintendenza per i Beni Culturali.

Un'altra struttura precaria in ferro, aperta su tre lati con termocopertura è stata realizzata adiacente al garage del piano terra. La stessa struttura è ancorata al solaio del garage, ma non risulta segnalata nei grafici progettuali di variante in sanatoria.

Infine, il balcone del lato est allo stato di fatto risulta meno sporgente ed è presente una piccola risega che collega lo stesso alla scala esterna.



LEGENDA

-  eliminazione/creazione tramezzature/pilastrini ( comportano variazione vani)
-  modifiche di qualsiasi natura aperture ( aperture create/eliminate/modificate)
-  variazioni aree esterne

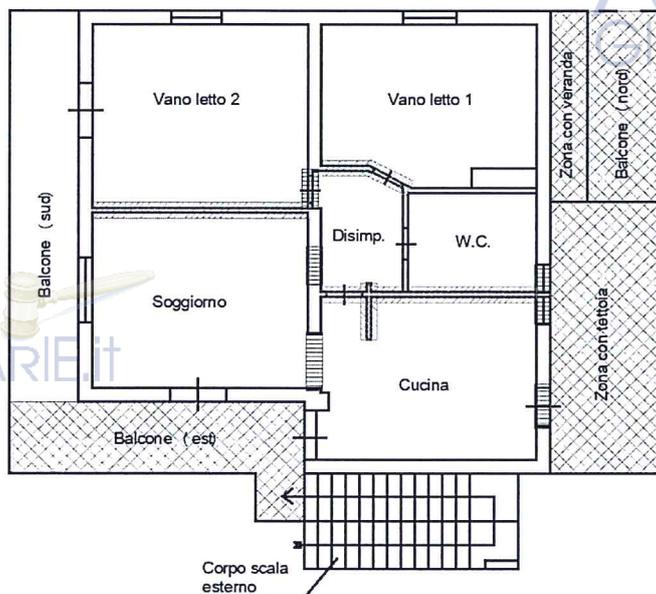


Figura 8 Pianta piano primo – difformità rispetto planimetria di progetto (sanatoria 1986)



**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;

L'immobile abusivo è quello del piano terra con destinazione garage. Come detto precedentemente, nel 1986 venne presentato un progetto di variante in sanatoria (prot. n. 2851 del 26/03/1986), con il quale ai sensi della Legge di Sanatoria 47/85, si richiedeva la regolarizzazione di alcuni locali accessori già edificati, tra cui il garage di interesse. Il soggetto istante che presentò l'istanza di condono era il precedente proprietario che successivamente, con atto di compravendita a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, di Trecastagni (CT), in data 6 giugno 2002, repertorio n. 89933/26613, ha venduto agli attuali proprietari, aggrediti nella procedura esecutiva immobiliare per la quale è stata disposta la presente consulenza tecnica.

Lo stato del procedimento della sanatoria è ancora in corso. Da indagini effettuate, sia per come riportato nell'atto di compravendita, sia dall'accesso agli atti effettuato, sono stati corrisposti gli oneri oblativi calcolati dall'ufficio tecnico comunale. Tali oneri ammontavano a 112.000 Lire e furono corrisposti a mezzo conto corrente postale n. 255000. In data 02/07/2009, il comune di Nicolosi, nella persona del tecnico responsabile del servizio, ha provveduto a comunicare al precedente proprietario gli oneri e i documenti mancanti per sanare gli immobili. In tale data, tuttavia, i proprietari risultavano già il debitore e la moglie che avevano acquistato nel 2002. È stato determinato, ai sensi dell'art. 17 L.R. 4/2003, il contributo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione per un totale di € 236,70. Va segnalato, tuttavia, che tale importo deriva dall'istanza precedentemente depositata, ma va attenzionata l'estensione dei locali accessori (superfici e cubatura) del piano terra e il relativo balcone del piano primo (lato nord). Oltre tali oneri oblativi da corrispondere, si riporta di seguito, quanto prescritto in termini di documentazione da produrre e i relativi importi aggiuntivi relativi alle marche da bollo e ai diritti di segreteria per l'istruzione delle pratiche. Per la presentazione di quest'ultime si dovrà considerare anche l'onorario di un tecnico nominato, ammontabile all'incirca a € 1.500,00.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



3

Pertanto, per poter procedere al rilascio della relativa concessione è necessario che codesta ditta presenti all'ufficio tecnico, tramite il protocollo generale:

- l'attestazione del versamento delle somme sopra indicate ed i seguenti documenti **contrassegnati tra le parentesi con asterisco:**
- (\*) Dichiarazione di responsabilità attestante gli attuali proprietari del fabbricato allegando in fotocopia autenticata i titoli di provenienza.
- (\*) N° 2 marche da bollo da € 14,62;
- (\*) Versamento di € 262,00 per la trascrizione concessione edilizia all'Agenzia del territorio di Catania, su apposito modello (F23) da ritirare presso uffici postali o banche riportando i codici riportati nell'allegata fotocopia;
- (\*) Attestazione di versamento di € 104,00 per diritti di segreteria da versare sul c.c.p. n.11662954 intestato Tesoreria Comune di Nicolosi;
- (\*) Domanda di autorizzazione allo scarico e parere igienico sanitario: planimetrie fossa settica con relazione sullo scarico, dimensionamento e ubicazione, relazione idrogeologica e versamento conto corrente postale.
- (\*) Dichiarazione di responsabilità attestante di non essere imputato di uno dei reati di cui agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale.
- (\*) Certificato catastale con relative planimetrie di data recente (in originale o copia conforme).
- ( ) Rilievo architettonico completo in triplice copia, firmato dal proprietario e da un tecnico abilitato.
- ( ) Nulla-osta Soprintendenza Beni Ambientali e Culturali di Catania, (vincolo Paesaggistico).
- ( ) Nulla-osta Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Catania (vincolo idrogeologico).
- ( ) Nulla-osta Ente Parco dell'Etna (vincolo Parco dell'Etna).
- ( ) Certificato di idoneità statica.
- (\*) Documentazione fotografica del fabbricato in sanatoria.
- ( ) Nomina del direttore dei lavori e dell'Impresa per i lavori di completamento del predetto fabbricato.

Si precisa che, la mancata presentazione dei documenti previsti per Legge art. 35 comma 3 L. 47/85 e art. 39 comma 4 secondo periodo, **entro il termine di 90 giorni dalla notifica della presente, comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione in sanatoria per carenza di documentazione, così come previsto dall'art. 37 lett. D della L. 626/96.**

Per ulteriore informazione, la S.V. potrà rivolgersi presso l'ufficio Condono Edilizio nei giorni di ricevimento, (martedì 17.00 – 18.30, mercoledì 9.00 – 12.00, venerdì 9.00 – 12.00 solo per i tecnici).

Notificato il presente atto a Sig. Asker  
 Via Trabucchi domiciliato in Catania  
 Contrassegnato con il numero 11662954

A mezzo Raccomandata A.R.  
 Meleoni - 6 LUG 2009

Responsabile del servizio  
 (Geom. Gaetano Giuffrida)

COMUNE DI NICOLOSI  
 PROVINCIA DI CATANIA

IL MESSO OTTIMATORE  
 (Sig. Gaetano Pietro)

Alcuni pareri, richiesti nel 2009, erano già stati richiesti nel 1987. Di questi è stato rilasciato il Parere positivo della Soprintendenza e il N.O. dell'Assessorato Agricoltura e Foreste relativamente al vincolo idrogeologico.



Firmato Da: DI GREGORIO SALVATORE ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e1e08f5a570c213c11a2a61521960cb

**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<sup>a</sup> 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;

Per quanto riguarda la sanabilità di opere abusive si valutano le varie ipotesi, ai sensi delle sanatorie legiferate nel corso degli anni:

- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 47/85;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 724/94;
- Ipotesi di sanabilità ai sensi della Sanatoria 326/03.

L'art. 40 comma 6 della legge 47/85 stabilisce che gli immobili trasferiti mediante procedure esecutive, laddove ne abbiano necessità, sono comunque sanabili (presentando istanza entro 120 giorni dal Decreto di trasferimento del Giudice) purché le ragioni del credito siano anteriori alla data di entrata in vigore della legge (nel caso specifico al 28.02.1985). Tale articolo può considerarsi ripreso dalle due leggi successive sul condono edilizio: la 724/94 del 23/12/1994 e la 326/03 del 24/11/2003. Le ragioni del credito ai sensi delle due nuove leggi di condono edilizio dovrebbero pertanto esistere prima del 23/12/1994 (per la 724/94) e del 24/11/2003 (per la 326/03).

Oltre le ragioni del credito, le opere abusive devono essere realizzate anteriormente al termine indicato dalla legge a cui ci si riferisce e sanabili in base a quest'ultima.

In conclusione, ai fini della valutazione della sanabilità degli abusi edilizi, occorre che si verifichino le seguenti due condizioni:

- la data delle ragioni del credito per cui si interviene deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento;
- la data di ultimazione dell'opera abusiva deve essere antecedente alla Legge di Sanatoria di riferimento.

Sulla base di quanto detto nel quesito precedente è già stata presentata un'istanza di condono ai sensi della Legge di Sanatoria 47/85. Altra pratica da avviare sarebbe quella relativa alla veranda e alle strutture precarie in ferro con termocopertura. Per sanare tali opere bisognerà procedere all'istruzione di una pratica edilizia (del tipo CILA tardiva, con corresponsione della sanzione di € 1000,00 per l'abuso già realizzato e con i diritti di segreteria corrispondenti, pari a €/mq 50,00 e €/mq 25,00, rispettivamente per la struttura precaria e la veranda). Per la redazione delle pratiche edilizie per le regolarizzazioni al Comune, Genio Civile e Soprintendenza, si dovrà considerare anche l'onorario di un tecnico nominato, stimabile all'incirca in € 3.500,00.

Eventuali oneri non noti allo scrivente, determinabili caso per caso al momento della presentazione delle pratiche di regolarizzazione presso gli Enti interessati, possono essere inclusi nella decurtazione del 15% per l'assenza di garanzia del bene venduto.



**Quesito l):**

*In caso di immobili abusivi, ove **P'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;*

L'eventuale non possibilità di sanare l'estensione del locale accessorio, corrispondente al solaio dove è stata edificata la tettoia, in quanto tale volume non era stato considerato nella prima istanza, comporterebbe la regolarizzazione previa demolizione. Gli oneri economici per la demolizione del suddetto fabbricato sono stimabili in circa 500,00 €, comprensivi di oneri di trasporto in discarica. Tali oneri sono stati stimati in relazione alla volumetria del fabbricato edificato e con l'ausilio del Prezzario Regione Sicilia, (voci da prezzario 1.3.2 per gli oneri di demolizione e 1.3.5 per gli oneri di trasporto in discarica).

**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;*

Per gli immobili di proprietà del debitore e della moglie non esistono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale gravanti sul bene, per come verificato nella relazione notarile presente nel fascicolo della procedura e nell'atto di proprietà reperito (riportato all'allegato 6).

**Quesito n):**

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

Per come precisato in risposta al quesito precedente, non vi è esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale. L'eventuale esistenza dei precedenti, di cui lo scrivente non è al corrente, può essere inquadrata come assenza di garanzia di vizi dei beni venduti. Essi, se ci sono le condizioni, possono essere cancellati o comunque risultare inopponibili all'acquirente se risalenti a un periodo di oltre due anni dall'eventuale vendita degli immobili.

**Quesito o):**

*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 relazione notarile, presente nel fascicolo e dall'atto di proprietà reperito, risulta che gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello od uso civico.



**Quesito p):**

*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;*

Le spese fisse sono quelle relative alla gestione, conduzione e manutenzione ordinaria di un fabbricato con garage e annesso terreno circostante. Tali spese (spese per i servizi, per la pulizia e diserbatura delle aree e per eventuali irrigazioni di colture) sono annoverate in percentuale e vanno a decurtare il reddito lordo mensile e annuo (si veda risposta al quesito s, tab. 6). Non vi è esistenza di spese condominiali. Le spese di natura straordinaria sono quelle necessarie per la manutenzione di parti di fabbricato ammalorati. Nello specifico dovranno essere destinate delle spese per la manutenzione urgente del corpo scala esterno e del garage al piano terra (murature e parti strutturali).

**Quesito q):**

*accerti se i **beni pignorati** siano occupati dal debitore 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**).*

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU, sul posto si sono fatti trovare il debitore in compagnia della moglie, entrambi proprietari degli immobili aggrediti, i quali hanno permesso l'accesso ai beni e hanno presenziato alle operazioni peritali di sopralluogo. L'immobile 1 (appartamento in villino), per come dichiarato, è utilizzato come abitazione principale dal debitore e dal proprio nucleo familiare, (si veda verbale di sopralluogo sottoscritto all'allegato 2).



**Quesito r):**

*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 al loro adeguamento;*

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in via Serra La Sciara n. 13, nel territorio di Nicolosi, in c.da Piano Erasmo. La zona è in periferia rispetto il centro abitato di Nicolosi. La località è raggiungibile inserendo nel navigatore satellitare l'indirizzo esatto o le coordinate del sito (latitudine 37°37'21.2"N e longitudine 15°02'03.1"E). Da qui in circa due minuti si raggiunge il Viale Della Regione e il centro abitato di Nicolosi. In massimo dieci/quindici minuti si possono raggiungere i centri abitati dei comuni limitrofi di Pedara, Belpasso, Ragalna. In circa trenta minuti si può arrivare a Catania. La zona di interesse ricade in zona a rischio idrogeologico, appena al di fuori del territorio del Parco dell'Etna. Come in tutto il territorio di Nicolosi insiste il vincolo paesaggistico della Soprintendenza. Nelle immediate vicinanze del centro abitato di Nicolosi, facilmente raggiungibili con automezzi privati, sono presenti servizi primari di tipo pubblico e privato.

La viabilità attorno è garantita da strada non molte ampie, in parte asfaltate, ma non in ottimale stato di conservazione e pulizia.

Si può accedere all'interno della proprietà attraverso un cancello pedonale e carrabile, direttamente nel terreno esterno identificato catastalmente come area urbana di 305 mq, adibito a cortile esterno e parcheggio scoperto. Adiacente al vialetto asfaltato sono presenti delle aiuole con vegetazione varia. Qui vi è il garage (denominato per semplicità "immobile 2", di circa 12 mq). Adiacente a quest'ultimo vi è una tettoia in ferro con termocopertura. Attraverso una scala esterna si accede all'immobile 1.

All'interno sono presenti:

- n. 1 cucina (17 mq ca.);
- n. 1 soggiorno (18 mq ca.);
- n. 2 vani letto (uno denominato "vano letto 2" di circa 19 mq, l'altro "vano letto 1" di circa 16 mq);
- n. 1 w.c. (6 mq ca.);
- n. 1 disimpegno di collegamento ai vari vani (5 mq ca).

Esternamente sono presenti:

- n. 1 corpo scala di collegamento con proiezione orizzontale di circa 10 mq;
- n. 1 balcone a giro (lato est e sud) di circa 24 mq;
- n. 1 balcone lato nord (non segnalato nelle piante), di circa 26 mq.

La cucina, attraverso il portone di ingresso principale, è collegata al balcone a "L" del lato est e sud. Tale balcone è direttamente collegato alla scala esterna. A questo si può anche accedere da un'apertura del soggiorno (lato est) e da quelle del "vano letto 2" (lato sud). Dalla cucina si può accedere al balcone del lato nord da una porta realizzata al posto di una finestra originaria. Per come detto, questa porzione di balcone dal lato nord, su cui sono state edificate una tettoia in ferro con termocopertura e una veranda in alluminio, non è segnalata né nei grafici progettuali né in

