

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
CAUSA ISCRITTA AL N.11884-1997
SEZIONE IV CIVILE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



GIUDICE DOTT. FABIO LETTERIO CIRAOLÒ

CONSULENZA TECNICA
DEL

DOTT. ING. ALESSANDRO ANTONIO BASILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLÒ

-1-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	5
4. CONCLUSIONE	21
ALLEGATI.....	23
5. DEPOSITO RELAZIONE	33

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecb0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1



CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

Firmato Da: CIRAULO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aaafce53558d1300ddf6289ace9863f

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

dai soli pilastri collegati da alcuni ferri di armatura e dalla fondazione. Si è eseguito il rilievo del terreno e dei suoi confini scattando, altresì, numerose foto. Successivamente, ci si è recati al civico 22 di Via Giulio Cesare al piano primo sottostrada per fare l'accesso al garage identificato catastalmente al foglio 96 particella 661 sub 25. Dopo aver fatto accesso al garage chiuso per mezzo di una saracinesca, si è effettuato opportuno rilievo metrico-fotografico.

Terminate le operazioni di rilievo alle ore 20:00 si chiude il verbale delle stesse.

Il sottoscritto CTU si è poi recato presso il comune di Bronte, in data 10 Giugno 2020, dopo aver preso contatto con l'ufficio tecnico comunale di Bronte e dopo aver inviato opportuna richiesta, via email ordinaria e Pec, del certificato di destinazione urbanistica del terreno oggetto di interesse oltrechè di ogni altra documentazione utile per analizzare la regolarità urbanistica della parte di fabbricato insistente sul terreno edificabile e del garage anch'esso oggetto di stima sito in Via Giulio Cesare n.22 a Bronte. In tale data il sottoscritto ha potuto prelevare il certificato di destinazione urbanistica, pagando gli opportuni oneri per il ritiro, ed insieme al tecnico comunale individuare i protocollo della C.E. e le successive varianti di entrambe le u.i. oggetto di stima (facenti parte di un unico progetto). Si è effettuata, altresì, la ricerca di eventuale atto di frazionamento depositato al comune della ex particella 663 oggetto di interesse (da cui oggi derivano le particelle catastali 1510-1511-1512): non si è però riscontrato alcun protocollo di ingresso e quindi appare evidente che tale atto non sia stato depositato presso il comune di Bronte, facendo apparire quantomeno anomalo tale passaggio amministrativo.

Successivamente presso l'Agenzia del Territorio si è notata la mancanza della planimetria del garage, e nonostante si siano effettuate esplicite richieste per ottenere da parte dell'ufficio del Catasto la rasterizzazione della stessa, l'Agenzia del Territorio a mezzo PEC rispondeva che la stessa era mancante e non presente in "busta". Si è, allora, reso necessario dialogare in merito a ciò col curatore del fallimento, la quale ha relazionato al G.D., e cioè sulla necessità o meno dell'inserimento della planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio con la procedura DOCFA.

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAIOLO

-5-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

Esperate le indagini tecniche al fine di potere cogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e acquisiti gli atti di causa e la relativa documentazione, il sottoscritto CTU può rispondere ai quesiti formulati in ordinanza.

Di seguito si riportano i quesiti con le relative risposte:

QUESITO n.1: valutare il valore dei beni immobili...;

La determinazione del valore commerciale (inteso come "giusto prezzo" ottenibile dalla vendita del bene) delle unità immobiliare oggetto della presente perizia tiene conto dello stato di fatto e degli attuali prezzi di mercato.

Si effettuano di seguito la stima dei due beni oggetto della presente perizia:

1. TERRENO EDIFICABILE così identificato:

terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. 663 (oggi individuato catastalmente con le particelle 1510, 1511 e 1512 in seguito ad un frazionamento catastale avvenuto in data 27 Marzo 2020);

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un terreno edificabile con parte di struttura in c.a. edificata (pericolante e fatiscente) sito in Via Giulio Cesare 22 a Bronte, confinato a Nord e ad Ovest da condominio per civile abitazione con ingresso al medesimo indirizzo, ad Est dalla Via Giulio Cesare, a Sud da lotto pianeggiante su cui è edificato una struttura in c.a. adibita a bar e distributore di carburante a quota della Via Cavalieri di Vittorio Veneto. Il lotto di terreno è identificato al Catasto Terreni al Foglio 96, ex particella 663 (oggi 1510, 1511 e 1512), qualità seminativo arborato di classe 3, superficie Ha 00.10.50, reddito dominicale 6,24€, reddito agrario 1,63€, in ditta [REDACTED] ditta omonima oggi fallita.

CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLÒ

-6-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

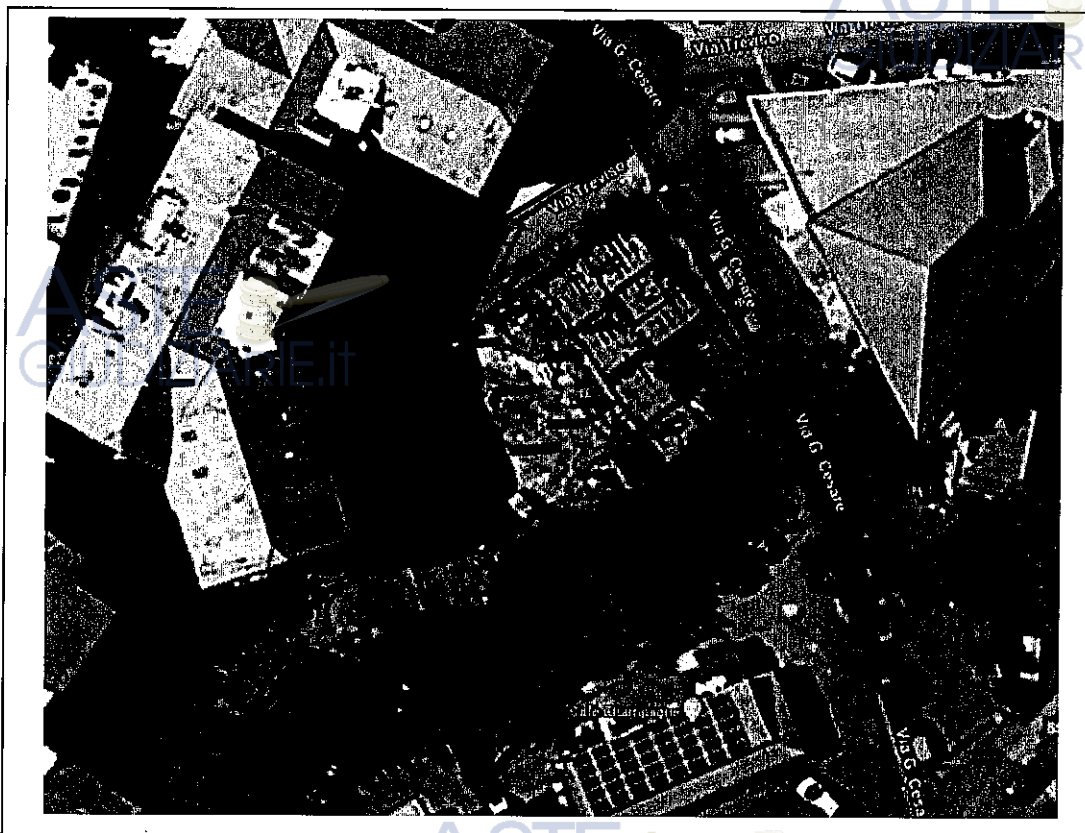


Foto 1 - Vista satellitare prelevata da Gmaps con evidenziato il terreno di interesse

Il lotto di terreno ricade dal punto di vista Urbanistico nella Zona B2, sia nel vecchio Pdf del Comune di Bronte, che nel nuovo PRG adottato, zona che comprende le aree di recente edificazione o parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni (cfr. con Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica prelevato dall'Ufficio Tecnico di Bronte).

Il fabbricato fatiscente è frutto di una prima C.E. rilasciata dal Comune di Bronte nel 1981 a nome dell'impresa Petralia ed esattamente la n. 583/1981, alla quale ha fatto seguito una variante nel 1985 con numero pratica 3274/85 dalla quale è scaturita la C.E. n.768 del 15.01.1987 sempre del Comune di Bronte.

In detto terreno essendo esistente una edificazione bisognerà pagare eventualmente tutti gli oneri concessori ed effettuare le opere di urbanizzazione necessarie per la realizzazione del



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

manufatto (chiaramente la C.E. è oggi scaduta), ma è più verosimile provvedere ad una nuova progettazione e nuova edificazione con l'adeguamento alle normative vigenti sia dal punto di vista urbanistico che igienico-sanitario, nonché bisognerà attenersi a quanto previsto dalle normative urbanistiche e di sicurezza per quanto concerne il distacco dalle altre unità immobiliari esistenti, di proprietà di terzi.

Il terreno oggetto della presente stima, come si evince dall'estratto di mappa e dall'analisi della vista satellitare prelevata da Gmaps, verificata poi in situ, è formato da una particella di notevole dimensione di forma pressoché quadrangolare (part. 1510) alla quale si sommano due piccole particelle di forma pressoché triangolari (part. 1511 e 1512). In realtà scopo della attuale stima è quella di valutare l'insieme di queste tre particelle che costituivano la particella 663 successivamente frazionata in data 20 Marzo 2020. In effetti il frazionamento di tale particella in tale data, appare al sottoscritto di strana efficacia in quanto avvenuta **senza alcuna autorizzazione da parte del curatore del fallimento**, per come potuto appurare dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bronte dove non si è individuato alcun protocollo relativo a tale frazionamento in date antecedenti al 20 Marzo 2020.

Inoltre la superficie totale delle tre particelle, equivalente alla ex 663, è pari a 1050 mq, ma tale superficie non è corrispondente allo stato dei luoghi, in quanto, parte di essa (come si evince dalle foto allegate) è occupata da alcune opere dell'allora lottizzazione, oggi bene comune non censito (strada e corsia di manovra per l'accesso ai garages delle altre unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio attinente), restringendo pertanto la superficie del lotto di oltre 150mq. L'accesso al terreno edificabile avviene attraverso un cancello in ferro che consente l'accesso, attualmente, ai proprietari delle unità immobiliari del complesso edilizio attiguo.

Come detto precedentemente, da indagini effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Bronte, al quale è stata inoltrata ufficiale richiesta del certificato di destinazione urbanistica

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-8-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

del terreno de quo, si è ricavato che il terreno ricade in zona B2 dell'attuale Piano Regolatore vigente.

Tale Zona B2 comprende, per come riportato nelle N.T.A., le aree di recente edificazione e parzialmente edificate, non ancora dotate di tutte le urbanizzazioni. In tale zona è prevista la concessione singola sul preesistente allineamento stradale e senza piano di lottizzazione con consentiti interventi di trasformazione, sopraelevazione, demolizione, ricostruzione ed utilizzazione dei lotti interclusi, nei casi previsti dell'art. 21 della L.R. 27/12/1978 n. 71, con le modalità in esso prescritte.

La densità edilizia fondiaria massima è 2.00 mc/mq.

Le tipologie edilizie ammesse sono: Edifici in aderenza, schiera ed isolati.

La distanza minima fra i fabbricati può avvenire in aderenza in caso di distacco inferiore a 10m.

La distanza minima fra i confini può avvenire in aderenza in caso di distacco inferiore a 5m.

E' consentita la costruzione di un solo piano attico purchè contenuto, su ogni fronte, entro i piani inclinati a 45° condotti verso l'interno del fabbricato a partire dalle rette orizzontali poste alle altezze massime consentite (sempre all'interno della volumetria massima consentita).

Il rapporto di copertura massima è pari ad 1.

L'altezza massima degli edifici è di 11m.

Possono essere edificati massimo tre piani fuori terra.

In funzione di questi parametri si può ipotizzare un progetto edificatorio e analizzando la spesa per la costruzione e l'eventuale vendita delle unità immobiliare il possibile guadagno che tale operazione edificatoria può scaturire (Stima del Valore di Trasformazione).

In effetti, però, il sottoscritto ritiene che per effettuare la stima di detto terreno edificabile è conveniente utilizzare due metodi di riferimento e cioè il confronto con i valori di riferimento

CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-9-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

delle aree edificabili ai fini I.M.U. considerati dal Comune di Bronte ed il metodo di stima sintetico comparativo effettuando una adeguata analisi di mercato nel territorio di Bronte.

Il sottoscritto Estimatore ha preso, dunque, in considerazione i terreni edificabili aventi la stessa tipologia di quello in questione e compravenduti di recente, ed ha effettuato una adeguata analisi di mercato con agenzie immobiliari del territorio individuando un valore medio di vendita pari a circa 110€/mq

Moltiplicando tale valore per la superficie complessiva del terreno si ottiene:

$$V_x = 110.000 \text{ €/mq} \times 1.050 \text{ mq} = \mathbf{115.500,00 \text{ €}}$$

che corrisponde al VALORE DEL TERRENO STIMATO.

Volendo, altresì, ottenere il Valore del Terreno utilizzando il valore che il comune di Bronte ha praticato per tali terreni edificabili ricadenti in zona B2 del PRG vigente per il calcolo dell'I.M.U., si verifica che in base alla delibera di giunta del Comune di Bronte del 29/07/2015, per detti terreni il valore individuato è pari a 100€/mq. In effetti si verifica sin da subito che tale valore al metro quadro dei terreni ricadenti in zona B2 poco si discosta da quello di mercato individuato e riportato sopra.

Il valore del terreno in esame con il valore a metro quadro indicato dal comune di Bronte è di:

$$1.050 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \mathbf{105.000,00 \text{ €}}$$

Il valore di mercato più probabile si può individuare come la media dei due valori:

$$(115.500 + 105.000) / 2 = \mathbf{110.250,00 \text{ €}}$$

A questo valore vanno detratte, però, tutte le spese che il futuro compratore dovrà sopportare per la bonifica del lotto di terreno in esame e quindi la demolizione e lo smaltimento in discarica dei relitti della vecchia costruzione in c.a. ormai vetusta e presente nel lotto.



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

Per analizzare tali spese da detrarre bisogna, dunque, ricondursi ad un valore a metro quadro dei diversi costi di demolizione delle opere in cemento armato che, tenendo conto della media dei prezzi regionali, si aggirano su una cifra che va dai 250€/mq ai 300€/mq. I relitti di fabbricato presenti sul terreno dopo essere stati demoliti devono essere trasportati e smaltiti in apposite discariche: bisognerà, dunque, considerare un costo ulteriore di circa 30€/mc (per demolizione fabbricato in città) per il trasporto e lo smaltimento in discarica.

Il relitto di fabbricato da demolire ingombra un'area di circa 200mq con piastra di fondazione, pilastri, travi e solai, e una parte consistente in una fondazione a piastra in c.a. e pilastri in c.a., quindi è plausibile ipotizzare un costo complessivo per la demolizione con mezzi meccanici, in centro abitato, compreso di trasporto ed oneri di discarica dei rifiuti e degli sfabbricidi pari a circa **35.000€** (in base anche ad una indagine di mercato e alla conformazione del fabbricato che risulta edificato per le sole strutture solo per il piano terra e parte del primo).

Il più plausibile valore di mercato ricercato del bene in questione e cioè del

Terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. (ex) 663 (oggi 1510 - 1511 e 1512),

al netto di tutti i costi è ad oggi pari a :

110.250,00€ - 35000€ = 75.250,00€ approssimabile a **75.000,00 €.**

CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-11-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

2. GARAGE così identificato:

Garage sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Bronte foglio 96, part. 661, sub. 25, cat. C/6;

L'immobile oggetto della presente valutazione, è un box/garage sito in Via Giulio Cesare 22 a Bronte, al quale si accede per mezzo di un cancello in ferro, una rampa e di una corsia di manovra del condominio all'interno del quale è ubicato; si trova al primo livello sottostrada ed è esattamente il primo box a destra scendendo la rampa di ingresso al piano garage. Sebbene la corsia di manovra delle auto del piano garage appare abbastanza agevole, l'ingresso di una autovettura all'interno del box oggetto di stima non appare particolarmente semplice in quanto per la particolare conformazione della rampa sono necessarie diverse manovre.



Il garage è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Bronte foglio 96, part. 661, sub. 25, cat. C/6 e risulta facente parte di un complesso edilizio edificato in seguito ad una prima C.E. rilasciata dal Comune di Bronte nel 1981 a nome dell'impresa [redacted] ed esattamente la n. 583/1981, alla quale ha fatto seguito una variante nel 1985 con numero

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-12-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

pratica 3274/85 dalla quale è scaturita la C.E. n.768 del 15.01.1987 sempre del Comune di Bronte.

L'accesso al box si ha tramite una saracinesca in ferro con adeguata serratura in discrete condizioni di manutenzione, risulta essere di ampie dimensioni, avendo una lunghezza di circa 6,75m e una larghezza media di circa 3,04m anche se per la presenza di un pilastro in prossimità della saracinesca di ingresso, la larghezza utile da considerare per le eventuali autovetture è di 2,93m. L'altezza utile interna è per la quasi totalità del garage pari a 2,64 m, ma l'ultimo tratto dello stesso, per una lunghezza finale di circa 1,14m risulta avere una altezza utile di 2,03m; inoltre, sempre in corrispondenza del pilastro che provoca un leggero restringimento del vano, è presente una trave che riduce per il breve tratto interessato l'altezza utile interna a circa 2,31m. La superficie utile del garage, in base alle misurazioni rilevate, risulta essere pari a circa 20,50mq, contro i 17mq indicati nella visura catastale (consistenza 17mq); come superficie lorda si considerano parzialmente i muri perimetrali giungendo ad una superficie di circa 25mq.

E' presente l'impianto elettrico all'interno del vano anche se al momento del sopralluogo non appariva funzionante.

Il deposito-garage al momento del sopralluogo presenta soffitti e pareti intonacati al civile, pavimentazione continua in conglomerato cementizio con superficie liscia; come detto in precedenza è chiuso per mezzo di una serranda del tipo avvolgibile.

Si relaziona, altresì, che all'interno dello stesso garage si sono rinvenuti alcuni materiali edili vetusti e/o oggetti utilizzati per l'attività edilizia della società fallita in cattivo stato di conservazione che appaiono ad oggi di nessun valore commerciale e che in maniera sintetica si elencano di seguito:

1- Parte di ponteggio a tubi e giunti;

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-13-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 - Ferraglia, chiodi e viti per uso da cantiere;

3- Alcuni metri quadri di pavimentazione di vario genere e di diversa fattura;

4 - Scaffali in legno;

5 - Alcuni bidoni per vernice aperti;

6 - Due sedie;

7 - N. 2 vasi igienici e un lavabo vecchio modello;

8 - Diversi piccoli oggetti rotti o non funzionanti, comunque vecchi (1997) e privi di valore.

Alla luce di quanto descritto, dall'analisi intrinseca ed estrinseca del bene, da una indagine di mercato sviluppata nel territorio del Comune di Bronte e dalle analisi dei valori OMI dell'Agenzia del Territorio si sono ricavati valori di mercato del bene con i seguenti metodi di stima:

m.1) - Metodo sintetico comparativo

Il metodo si basa sulla comparazione con altre unità immobiliari della zona. Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche similari e presenti nella zona in esame.

Si è, altresì, tenuto conto delle valutazioni esposte dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio che pubblica le quotazioni del mercato immobiliare attraverso un'attività di monitoraggio e aggiornamento dei dati.

Nelle rilevazioni aggiornate al secondo semestre 2019 per la zona "Periferica/Area Periferica: Vie Martiri di via Fani, Galvan Caravaggio..." codificata con codice di zona "D1" che comprende anche la zona in esame (con tipologia prevalente: *Abitazioni Civili*), si è riscontrato che, per uno stato conservativo "normale", inteso come quello più frequente della

CTU TRIB. CT, RG N. 11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-14-

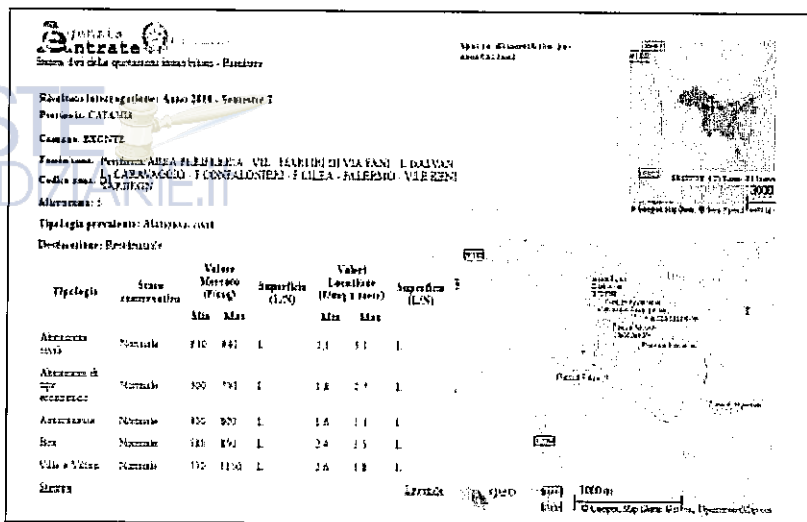
Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

zona esaminata, per i Box/Garage il valore minimo riportato riferito alla superficie lorda è pari a **580 €/m²** e il valore massimo è pari a **850 €/m²**, mentre i valori di Locazione variano da un minimo di **2,40 €/ m²·mese** ad un massimo di **3,50 €/ m²·mese**.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq·mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni tipo	Normale	510	841	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	791	L	1,8	2,7	L
Abitazioni	Normale	850	907	L	1,6	1,1	L
Box	Normale	580	850	L	2,4	3,5	L
Vile e Ville	Normale	110	1150	L	1,6	1,8	L
SINTRA							

Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Da indagini di mercato in loco, da informazioni acquisite sul mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione, dato il periodo di crisi economica ancor di più accentuato dall'attuale situazione emergenziale sanitaria in cui anche l'Italia è coinvolta, si ritiene congruo assumere come parametro base di stima il valore unitario minimo pari a **€ 580,00 (V_{b_unitario})** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Tale valore viene corretto con dei coefficienti che tengono conto delle principali caratteristiche sia estrinseche che intrinseche dell'immobile in questione, e quindi, dell'età dell'immobile, dello stato di manutenzione e conservazione, dei caratteri tecnologici e del livello di piano.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di differenziazione:

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

$C_1=0,90$ (coefficiente di età – Immobile di circa 30 anni);

$C_2=0,85$ (stato di conservazione e manutenzione – Stato mediocre);

$C_3=0,85$ (caratteri tecnologici – Scarsa presenza di impianti);

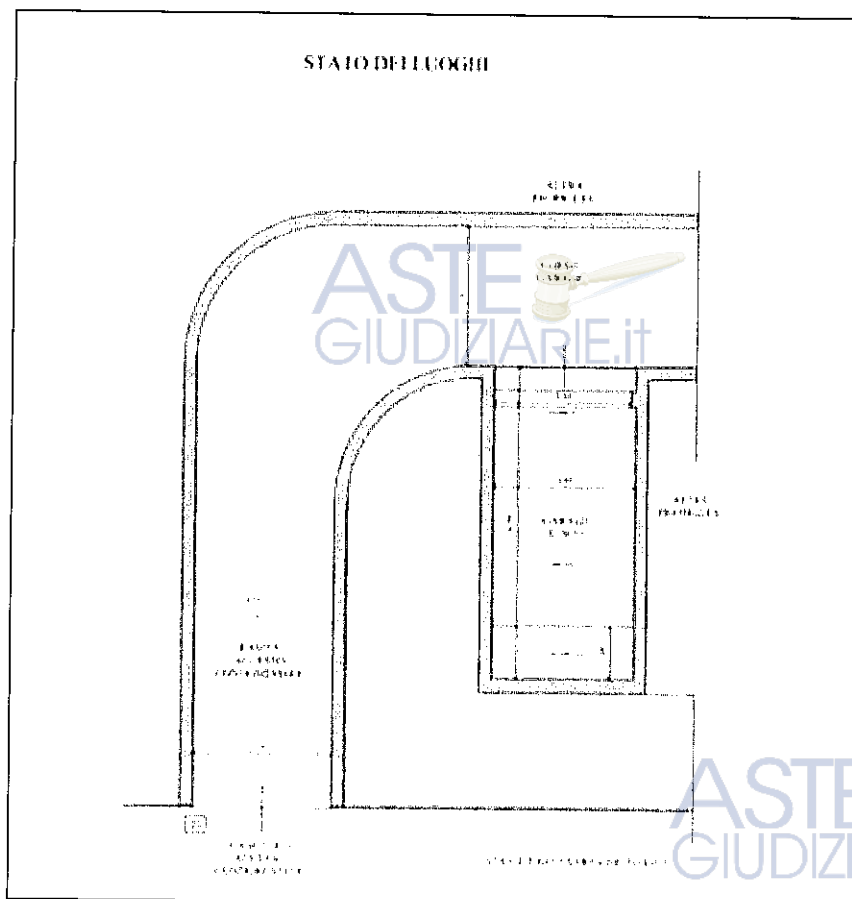
$C_4=0,95$ (livello -1 sottostrada);

Pertanto, la migliore stima del valore di mercato (V_{mercato}) del bene immobile oggetto della presente perizia, con una superficie Lorda pari a circa 25mq, è dato dal seguente valore:

$$V_{\text{mercato}} = S_{\text{commerciale}} (\text{Sup. Lorda}) \cdot V_{\text{b_unitario}} \cdot C_1 \cdot C_2 \cdot C_3 \cdot C_4$$

$$V_{\text{mercato}} = \text{mq } 25 \cdot \text{€ } 580,00 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,85 \cdot 0,95 = \text{€ } 8.957,20$$

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_1} = \text{€ } 9.000,00$



Planimetria da rilievo effettuato del garage (sub 25)

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

m.2 - Stima a Capitalizzazione di Reddito

Tale metodo si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili e consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi. La sua determinazione si ottiene dividendo per il tasso di capitalizzazione il reddito annuo (reale o presunto) depurato dei costi.

Nel caso in esame, dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, e tenuto conto anche dei valori riportati dall'OMI, secondo cui i valori di locazione per box/garage simili vanno da un minimo di **2,40 €/mq·mese** ad un massimo di **3,50 €/mq·mese**, per il bene immobile oggetto della presente procedura, considerando il valore minimo di 2,40€/mq* mese per le medesime considerazioni fatte prima relativamente alla crisi economica in cui versa l'Italia, si può ritenere congruo un reddito mensile medio pari a circa **€ 60,00**.

Applicando la formula matematica finanziaria della capitalizzazione del reddito il valore di mercato è dato da $V=R/r$, in cui, R =reddito annuo netto attualmente percepibile dalla locazione del cespite e r = tasso di capitalizzazione, con $r = r_m + \Sigma I + \Sigma D$, con r_m ch'è il saggio medio che nel nostro caso vale $r_m = 4,6\%$, e I e D sono gli incrementi e i decrementi al reddito che dipendono da caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive.

Nel caso in oggetto consideriamo i seguenti incrementi e decrementi, ricordiamo che le caratteristiche positive diminuiscono r , quelle negative lo aumentano.

I_1 (Grado di finitura interna ed esterna) = + 0,15%;

I_2 (Necessità di manutenzione) = + 0,20%;

I_3 (Età dell'edificio) = + 0,20%;

I_4 (Quota rispetto al piano stradale e facilità di manovra ingresso) = + 0,25%;



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

Per cui si ricava $r = 4,6\% + 0,15\% + 0,20\% + 0,20\% + 0,25\% = 5,40\%$.

Il valore di mercato, mediate gli opportuni calcoli, si ottiene nel modo seguente:

Reddito lordo annuo:	€ 60,00 x 12 mesi	= € 720,00
Spese di gestione e manutenzione:	€ 720,00 x 25%	= € 180,00
Reddito annuo netto:	€ 720,00 - € 180,00	= € 540,00
Valore di mercato stimato:	€ 540,00/0,0540	= € 10.000,00

Il valore arrotondato vale $V_{\text{mercato}_2} = € 10.000,00$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; la media dei valori ottenuti fornisce il più probabile prezzo di mercato, pari a:

$$\text{VALORE DI STIMA} = (\text{€ } 9.000,00 + \text{€ } 10.000,00)/2 = \text{€ } 9.500,00$$

QUESITO n. 2: approfondire la questione dei confini del terreno edificabile in relazione alla prospettata usucapione

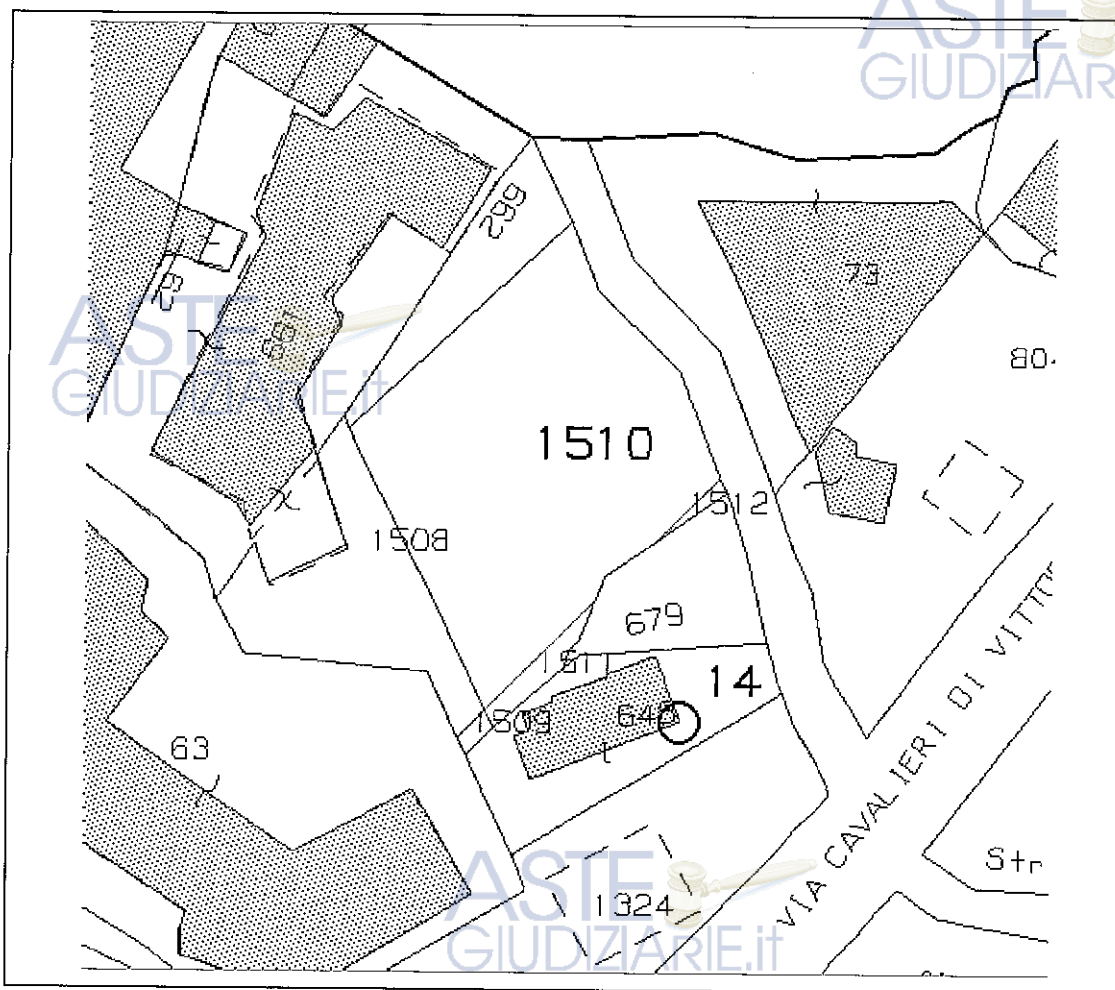
Come si riscontra agli atti si è recentemente posta la problematica relativa ai confini del terreno edificabile che corrisponde alla particella ex 663, oggi 1510-1511-1512; precisamente, nei mesi scorsi il [REDACTED] ha prospettato un'ipotesi di usucapione di una frazione del terreno edificabile di proprietà del fallimento. Nello specifico, dunque, da informazioni assunte la prospettata usucapione interesserebbe le sole particelle 1511 e 1512. Per meglio spiegare il caso si riporta l'estratto di mappa prelevato all'Agenzia del Territorio delle particelle di interesse:

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250



Estratto di mappa particelle 1510-1511-1512 (ex particella 663)

Le particelle 1511 e 1512 segnate in giallo hanno una superficie molto piccola, di circa 35 mq, ma che interessano superficie di terreno che fanno parte dall'area di interesse del distributore di carburante con annesso bar che si trova ad angolo tra la via Cavalieri di Vittorio Veneto e la via Giulio Cesare.

La situazione reale che si presenta ad oggi, dal sopralluogo effettuato, è quella rappresentata nelle foto seguenti e cioè vi è l'esistenza di un muro in blocchi di cemento alto circa un metro che delimita fisicamente l'area dove è inserita la struttura in c.a. vetusta da demolire e l'area di "perinenza" del distributore di carburante con annesso bar (quindi a delimitare le nuove particella 1511 e 1512):

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-19-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250



Muro di confine tra l'attività commerciale e il terreno edificabile di interesse (foto e foto satellitare da Gmaps)

CTU TRIB.CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLÒ

-20-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAOLÒ FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafce53358d1300ddf6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

Da ciò si deduce che la prospettata usucapione potrebbe essere richiesta dal confinante col terreno edificabile oggetto di stima, in quanto potrebbe asserire che tale situazione (con un sostanziale allineamento del terreno) risale a diversi anni fa e vi siano i documenti comprovanti tale situazione.

Si fa però presente che per poter realmente usucapire a norma di legge un terreno o parte di esso, devono attuarsi delle formali procedure.

La parte, che ritiene di avere maturato il diritto di usucapire un bene, con l'assistenza di un avvocato deve presentare una istanza di mediazione avente ad oggetto il riconoscimento del proprio diritto con l'indicazione delle parti da chiamare e del bene da usucapire. Se tale procedura però produrrà effetto negativo (mancato accordo) che può derivare da una dichiarazione del proprietario legittimo che non riconosce il diritto di usucapione dell'istante o dall'assenza all'incontro dei chiamati, si potrà adire il Tribunale, muniti del verbale negativo di mediazione, e quindi intraprendere una causa civile al fine di accertare se il bene può essere usucapito. Da informazioni assunte, da indagini effettuate, dallo studio dei documenti agli atti e dai dialoghi intercorsi con il curatore fallimentare non vi è, ad oggi, alcuna procedura di usucapione in essere.

Inoltre, come già detto in precedenza, il sottoscritto CTU si è recato presso il comune di Bronte, in data 10 Giugno 2020, anche al fine di effettuare la ricerca di eventuale **atto di frazionamento** depositato al comune della ex particella 663 oggetto di interesse (da cui oggi derivano le particelle catastali 1510-1511-1512): non si è però riscontrato alcun protocollo di ingresso e quindi appare evidente che tale atto non sia stato depositato presso il comune di Bronte, facendo apparire quantomeno anomalo tale passaggio amministrativo, di cui, peraltro, risulta essere sconosciuto al curatore fallimentare che gestisce il bene e che mai ha presentato presso il catasto o presso il comune tale richiesta di frazionamento. Questo fa, dunque, ipotizzare la nullità di tale atto. Il sottoscritto CTU, ha altresì richiesto copia del tipo di frazionamento presentato, ma per le difficoltà avute in tale periodo emergenziale, l'Agenzia del Territorio non ha ancora prodotto tale copia.

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAIOLO

-21-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAIOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafce53356d1300dd6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

Il sottoscritto CTU, in base alle indagini svolte, ai documenti agli atti e a quanto potuto rinvenire presso i diversi uffici tecnici, può affermare che pur riscontrando un allineamento e una rettifica dei due terreni confinanti, il tutto materializzato dal muretto di confine in blocchi di cemento di altezza circa pari a 1m, nessun elemento giuridico è stato ad oggi riscontrato per poter asserire tale diritto di usucapione e che il frazionamento della particella ex 663 non appare al momento legittimo in quanto non richiesto dal proprietario e, dunque, dal Fallimento Petralia e non è presente alcuna richiesta o documento (necessario) presentato presso il Comune di Bronte per la regolarizzazione di tale frazionamento.

4 - CONCLUSIONE

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato opportuno sopralluogo dei beni oggetto di stima e dopo aver analizzato i documenti agli atti, aver effettuato opportune indagini di mercato, opportune ricerche presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico di Bronte può rispondere ai quesiti del Giudice che di seguito vengono richiamati:

“- valutare il valore dei ... beni immobili:

- 1) terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. 663;*
- 2) Garage sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Bronte foglio 96, part. 661, sub. 25, cat. C/6;*

- approfondire la questione dei confini del terreno edificabile in relazione alla prospettata usucapione”;

affermando che, il valore di mercato dei beni oggetto della presente perizia, in base a quanto dedotto, è individuabile in:

LOTTO 1) Terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. 663 75.000,00 €

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLÒ

-22-



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

LOTTO 2) Garage sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Bronte foglio 96, part. 661, sub. 25, cat. C/6 9.500,00 €

e che in merito alla prospettata usucapione che pur riscontrando un allineamento e una rettifica dei due terreni confinanti (la particella 1510 facente parte della ex particella 663, con il terreno a livello dell'esercizio commerciale adibito a distributore di carburante e bar), il tutto materializzato dal muretto di confine in blocchi di cemento di altezza circa pari a 1m, nessun elemento giuridico è stato ad oggi riscontrato per poter asserire tale diritto di usucapione e che il frazionamento della particella ex 663 non appare al momento legittimo in quanto non richiesto dal proprietario e, dunque, dal Fallimento ██████████ e non è presente alcuna richiesta o documento (necessario) presentato presso il Comune di Bronte per la regolarizzazione di tale frazionamento.

ALLEGATI

- ALL. A – Verbale delle operazioni peritali
- ALL. B – Comunicazioni con il G.D., ufficio tecnico Bronte e Agenzia del Territorio
- ALL. C – Documenti Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico di Bronte (Certificato Destinazione Urbanistica)
- ALL. D – Planimetria del Garage da rilievo effettuato e individuazione planimetrica all'interno del condomino del sub 25
- ALL. E - Documentazione fotografica

Si ringrazia l'ill. G.I. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione di eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Catania, 02/07/2020

IL CTU

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-23-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL. A: Verbale delle operazioni peritali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-24-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafce53358d1300dddf6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ALL.B: Comunicazioni con il G.D., ufficio tecnico Bronte e
Agenzia del Territorio**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAIOLO

-25-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAIOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafece533558d1300dcdf6289ac9863f

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250



**ALL.C: Documenti Agenzia del Territorio e Ufficio Tecnico di
Bronte (Certificato Destinazione Urbanistica)**



CTU TRIB. CT, RG N. 11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-26-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafce53358d1300cctf6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ALL.D: Planimetria del Garage da rilievo effettuato e
individuazione planimetrica all'interno del condomino del sub 25**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-27-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAULO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafece53358d1300ddf6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALL.E: Documentazione fotografica

LOTTO 1

Terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. 663



Foto 1 - Vista satellitare del terreno oggetto di stima

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

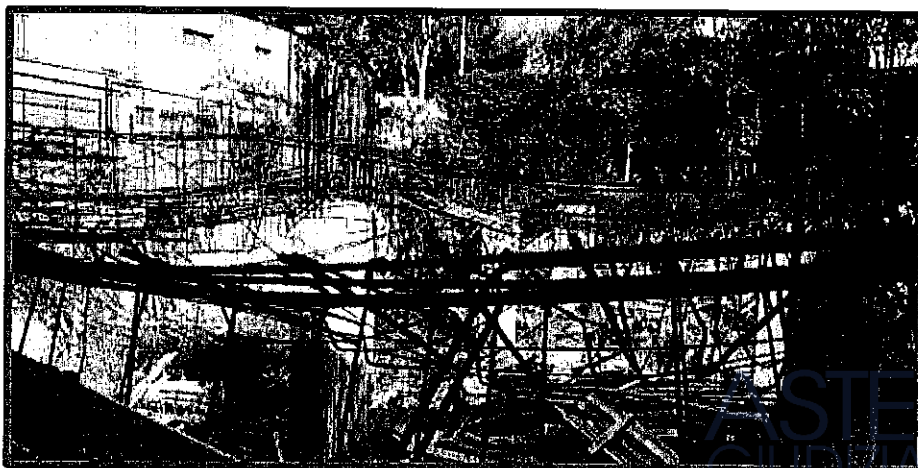


Foto 2,3,4 - Vista del cancello di ingresso su Via Giulio Cesare a Bronte e della struttura in c.a. da demolire



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

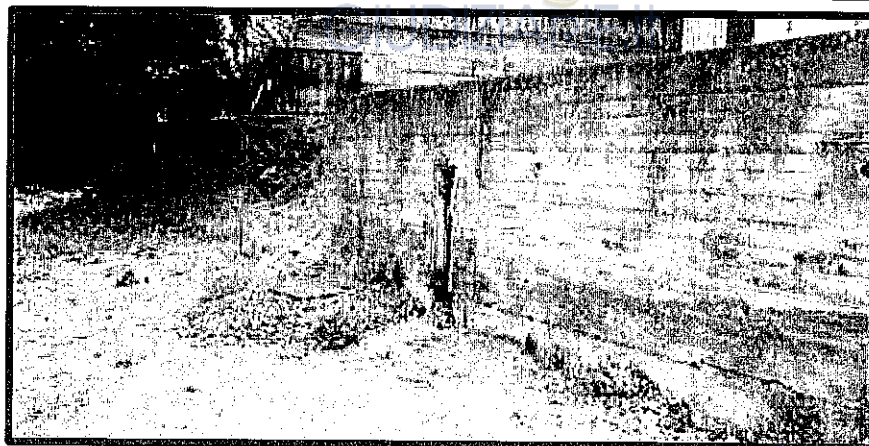
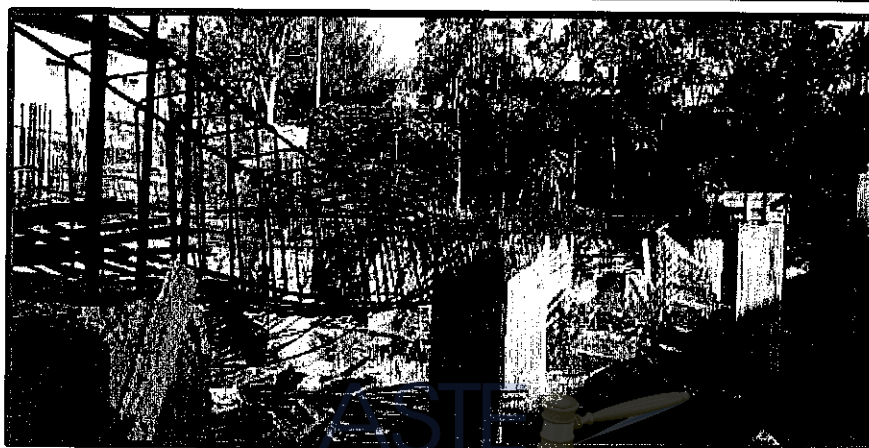
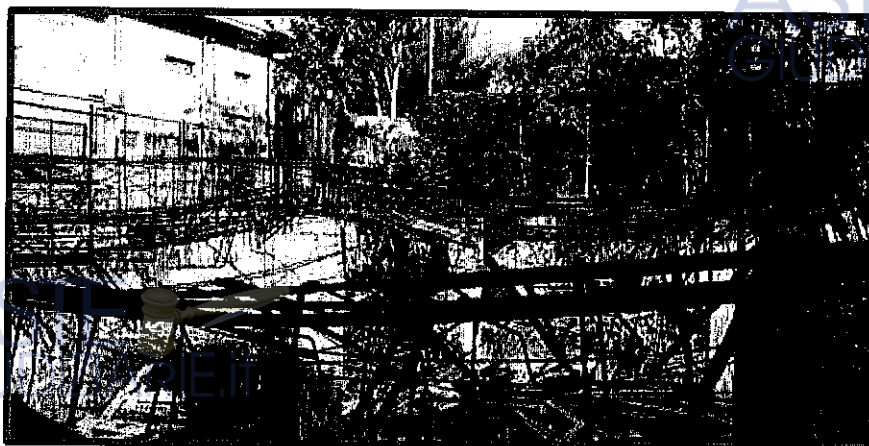


Foto 5,6,7 - Foto della struttura da demolire e del muro di confine



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

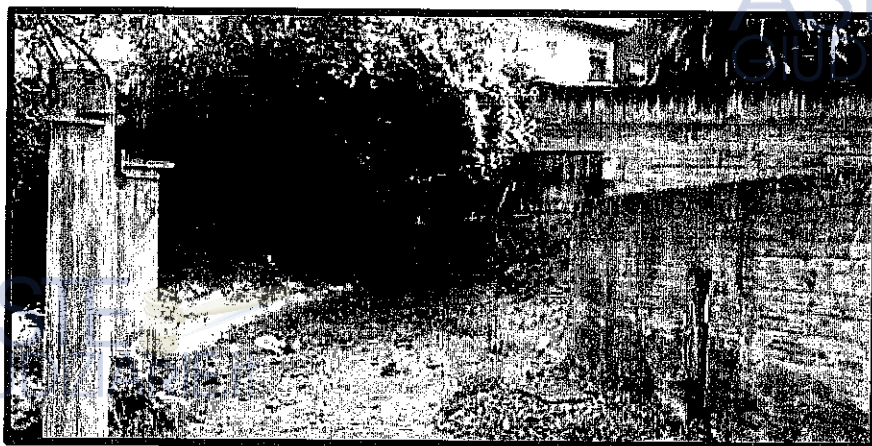


Foto 8,9,10 - Vista del muro di confine del terreno, del terreno e di alcuni pilastri in c.a. da demolire



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile
alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

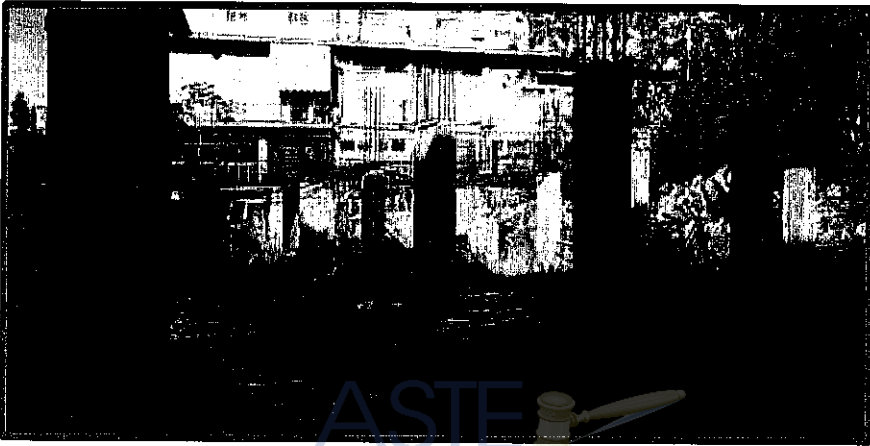


Foto 11,12,13 - Vista di parte della struttura in c.a. da demolire



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

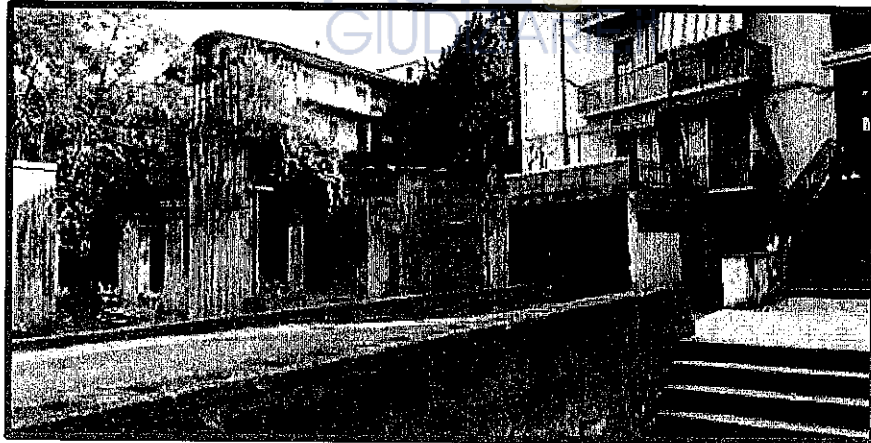


Foto 14,15,16 - Vista di parte della struttura in c.a. da demolire

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAIOLO

-33-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecbf0 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAIOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aaafec53356d1300ddf6289ac9863f

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

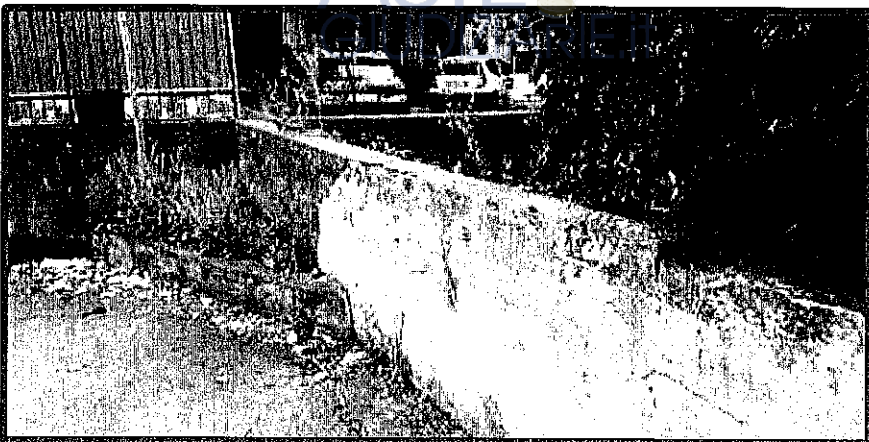


Foto 17,18,19 - Vista di parte della struttura in c.a. da demolire, della corsia di accesso al terreno e del muro posto a livello dell'esercizio commerciale Bar e Distributore carburante

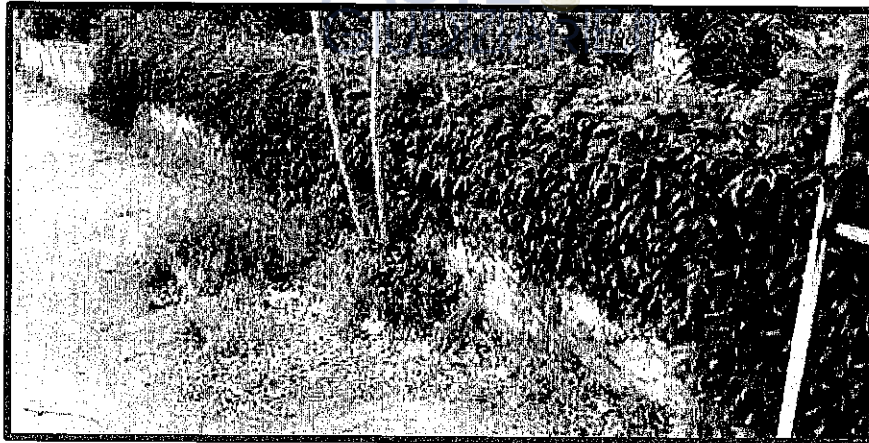


Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250



*Foto 20, 21, 22 - Vista del muro e di parte del lotto di terreno posto a livello dell'esercizio commerciale
Bar e Distributore carburante*

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAIOLO

-35-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

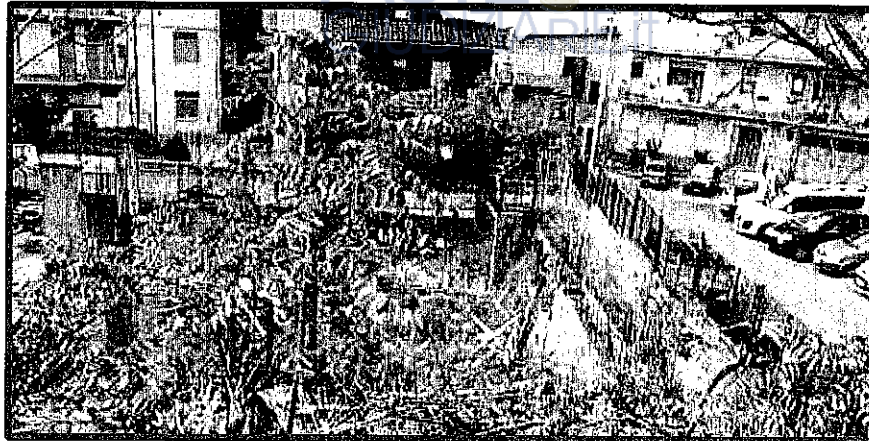
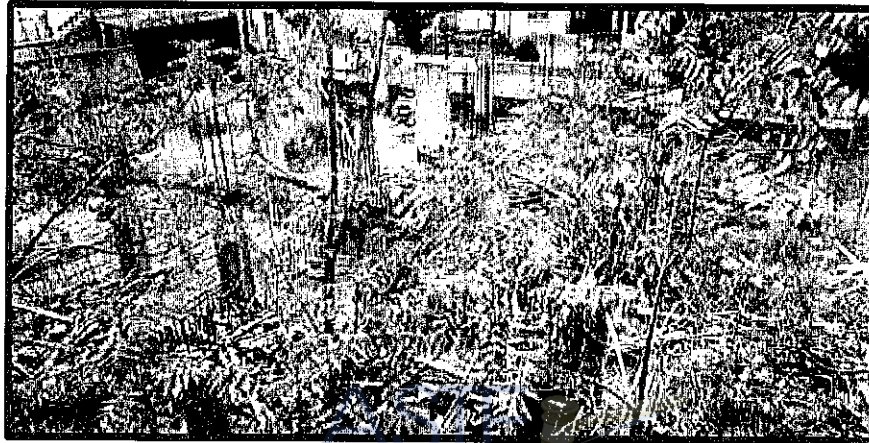


Foto 23, 24, 25 - Vista del terreno da quota strada principale (via dei cavalieri)



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

LOTTO 2)

**Garage sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei fabbricati del
Comune di Bronte foglio 96, part. 661, sub. 25, cat. C/6**



Foto 25, 26 - Foto del cancello alla rampa di accesso ai garage su via Giulio Cesare

CTU TRIB. CT, RG N. 11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-37-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecb70 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafefce53558c13000df6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 27, 28 - Foto della rampa di accesso ai locali garage e della saracinesca di ingresso al garage individuato dal sub 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAOLO

-38-

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aaafce53358d1300ddf6289ac9863f

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250



Foto 29, 30 - Foto della saracinesca di ingresso al garage individuato dal sub 25 (chiusa e aperta)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-39-

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecb10 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAULO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aaatece53358d1300dcf6289ac9863f

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250



Foto 31, 32 - Particolare della saracinesca di ingresso al garage individuato dal sub 25

ASTE GIUDIZIARIE.IT
CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-40-

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu

Corso Italia n.103 - Catania

Tel 328.8471250

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 33, 34 - Foto interne al garage con alcuni oggetti privi di valore commerciale siti all'interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU TRIB. CT, RG N.11884/1997 RG, Giud. CIRAULO

-41-

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aafce53568d1300ddf6289ac9863f

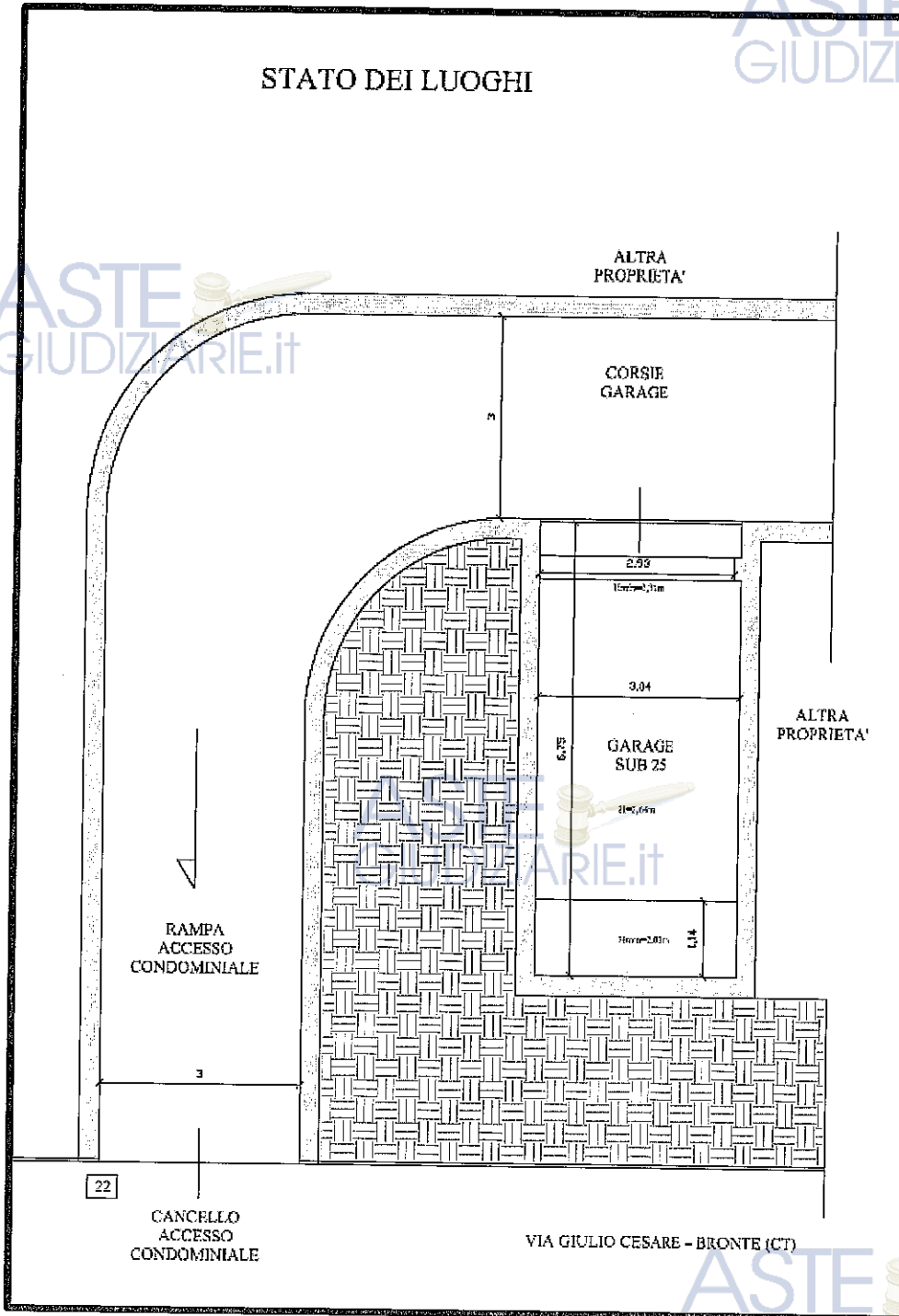


Foto 35 - Planimetria dello stato dei luoghi

Firmato Da: ALESSANDRO ANTONIO BASILE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 6ecb10 - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

Firmato Da: CIRAOLO FABIO LETTERIO Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 36aaafce53358dc1300dc1f6289ac9863f



Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato adeguata richiesta di copia di frazionamento presso l'Agenzia del Territorio e presso l'Ufficio Tecnico di Bronte relativamente al:

terreno edificabile mq 1050, sito in Bronte Viale Giulio Cesare 22, censito al catasto dei terreni del Comune di Bronte foglio 96, part. 663;

non è riuscito in una prima fase ad ottenere alcun documento ufficiale per i ritardi dovuti all'emergenza sanitaria dovuti al Covid. Dopo quindi aver depositato la relazione peritale entro i termini concessi dal Giudice, ha ricevuto una telefonata da parte dell'Agenzia del Territorio di Catania per poter prendere appuntamento e visionare tale atto, nel mese di Agosto 2020, e quindi prendere in copia quanto necessario.

Così in data 04/08/2020 dopo aver preso regolare appuntamento, il sottoscritto CTU, ha potuto prelevare copia dell'atto di frazionamento del terreno di interesse ed ha così constatato che il tecnico incaricato per tale frazionamento, il Geom. ██████████, ha dichiarato, tra le altre cose che:

"Il presente atto di aggiornamento riguarda il frazionamento delle p.lle 64 e 663 del fg. 96. Le p.lle derivate da sempre sono state occupate dai proprietari delle p.lle 679 e 648, sulle quali si trova una stazione di servizio. Il rilievo è stato eseguito con una strumentazione satellitare GPS con la quale sono stati battuti tutti i punti di dettaglio ed i PF formanti il triangolo fiduciario. Non sono state riscontrate differenze rilevanti tra le distanze misurate. Il presente tipo viene sottoscritto dal Signor ██████████ nella qualità di possessore ultraventennale delle suindicate p.lle derivate, nonché unico erede della sorella ██████████".

Successivamente con tale documentazione si è potuto presso l'ufficio Tecnico di Bronte riscontrare il deposito di tale atto in data 27/03/2020 (PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE DI BRONTE AL N° 6083 DEL 27/03/2020).

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

alessandroantonio.basile@ingpec.eu
Corso Italia n.103 - Catania
Tel 328.8471250

A parere del sottoscritto CTU, dalla documentazione agli atti, appare non consono la trasmissione di tale atto di frazionamento del terreno senza interpellare il **FALLIMENTO** [REDACTED] proprietario del terreno oggetto di interesse e di stima nell'elaborato peritale depositato dal sottoscritto, ma in questa sede si limita a trasferire la documentazione completa del frazionamento e a prendere atto delle dichiarazioni fatte e sottoscritte dal tecnico incaricato e dal Sig. [REDACTED].

Si ringrazia l'ill. G.I. per la fiducia accordata e si rimane a disposizione di eventuali chiarimenti e/o approfondimenti.

Catania, 14/09/2020

IL CTU

Dott. Ing. Alessandro Antonio Basile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it