

TRIBUNALE DI CATANIA
Terza Sezione Civile

PROCEDIMENTO:

R.G.C. 2158/2018 –
[REDACTED]
[REDACTED]

G.I.:

DOTT. ANGELO PAPPALARDO

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Luca Manforte, geometra, consulente presso il Tribunale di Catania, nominato nella causa suindicata dall'Ill.mo G.I. Dott. Angelo Pappalardo - nomina del 30 ottobre 2018 - rassegna la seguente perizia di consulenza tecnica.

QUESITI FORMULATI DAL G.I. FACENTI PARTE DEL MANDATO PERITALE

Relativamente alla suddetta nomina si sono individuati i seguenti quesiti:

Quesito n.1

"individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, i beni o le quote di proprietà su beni oggetto della domanda di divisione, verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa";

Quesito n.2

"accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica degli immobili ai sensi della legge 1985 n.47 e successive modifiche, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, prevista dal comma 1 bis dell'art.29, introdotto dall'art.19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n.78, convertito con legge 122/2010";

Quesito n.3

"valutare i beni in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto a sostegno della stima effettuata";

Quesito n.4

"predisporre, qualora possibile e tenendo conto della richiesta di attribuzione di parte convenuta, un progetto di divisione, secondo la quota spettante a ciascuna parte, in

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

1

natura ovvero, in caso di impossibilità di una materiale ripartizione degli immobili tra gli aventi diritto, mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro”;

Quesito n.5

"ove i beni non siano comodamente divisibili dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità".

SVOLGIMENTO DEL MANDATO PERITALE

Il sottoscritto consulente ha avviato il proprio lavoro, diretto ad acquisire quante più notizie utili circa il procedimento, attraverso consultazioni e del fascicolo di causa e di quanto presente ed estrapolato dal PCT.

Si sono quindi ritrovati nel fascicolo le varie memorie ex art. 183 comma 6, l'atto di citazione contenente tra le varie l'invocata richiesta della CTU, (qualora il Giudice non avesse ritenuto di accettare la relazione tecnica già versata in atti), la procura alle liti.

Si sono ritrovati e consultati altresì, ulteriori documenti, quali, tra gli altri:

- un estratto della sentenza dichiarativa di fallimento della [REDACTED] n.214/14 R.G.;
- una istanza di autorizzazione ad agire a firma della curatela, ([REDACTED]), nell'ambito dell'avviamento del presente giudizio, ai fini dello scioglimento della comunione in essere;
- la certificazione notarile del Notaio [REDACTED] richiesta dalla curatela a cura del [REDACTED] in ambito di avvio del presente;
- l'autorizzazione del [REDACTED];
- tutta la documentazione prodotta dal precedente consulente nominato dalla curatela, quindi: relazione estimativa, certificazioni e planimetrie catastali, oltre ai chiarimenti relativi alla stima condotta, dallo stesso prodotti.

E poi, ancora:

- la domanda di tentata mediazione, promossa dal [REDACTED] della persona della sua procuratrice [REDACTED], [REDACTED], svoltasi presso l'Organismo di Conciliazione del Foro di Catania;
- il verbale di mediazione, negativo per insussistenza delle condizioni per l'avvio del procedimento di mediazione.

Detto questo e fatta questa piccola premessa, lo scrivente relaziona quanto segue.

Il c.f.u. si recava sui luoghi il 20 novembre 2018, del che constatava la presenza della legale [REDACTED]. Insieme ad ella si recava presso l'immobile di Corso Sicilia n.29, (ne è stata individuata nella specifica circostanza, numerazione civica corretta, dopo una breve ricerca condotta in zona, poiché in atti

risulta una numerazione errata che non consentiva inizialmente al sottoscritto di individuare, invero, il suddetto immobile).

Ad ogni modo riusciva, coadiuvato dalla suddetta avvocatessa, che con colloqui telefonici intrattenuti con la curatela, addiveniva alla corretta numerazione, a giungere alla palazzina, ove erano presenti:

-il [REDACTED], attore;

-la [REDACTED] convenuta.

Gli altri convenuti, regolarmente informati della data e dei luoghi fissati dallo scrivente per il sopralluogo, a mezzo racc. A/R e/o PEC, non risultavano presenti all'ora e nel luogo prestabilito, (presso l'appartamento di C.so Sicilia, suddetto).

Per cui, assodata l'assenza dei suddetti ulteriori interessati, nello specifico:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per [REDACTED]

Il narratore dava inizio alle attività peritali di circostanza, presso l'immobile di Corso Sicilia n.29 del Comune di Motta Sant'Anastasia.

Veniamo quindi alla richiesta relativa ai quesiti n.1) e n.2), che sarà evasa in risposta congiunta.

Relativamente alla richiesta di tali quesiti, il primo immobile individuato è proprio quello di Corso Sicilia in Motta Sant'Anastasia, n.29.

T Trattasi di un appartamento per civile abitazione, allibrato in catasto del Comune di Motta S.A. al foglio 6, particella (o mappale) 782, subalterno 14, sito al piano primo di una palazzina a tre livelli, costituita da n.17 subalterni, (unità immobiliari). Vedasi a tal proposito, l'immagine relativa all'elenco immobili, presente a pagina seguente.

In realtà, si vede nella consultazione che la ricerca ha restituito n.24 subalterni, ma n.7 sono contrassegnati dalla partita "C", quindi soppressi.

Visione ADMIN (M)
Personale Ricca
Personale gestisce
Levalle
Indirizzo
Partita
Ciclo tempo
Info
Mappa
Export Mappa
Punti Ricca
Elaborato Parametri
Riepilogo Visite
Gestione Utenti
Parametri Impostazioni
Ricordo
Avvisi

Scuola superiore del Senato l'Universita
Conversione: CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSUETUDINE) - PROFILLO
Codice: Roma: C0000002015

Ufficio provinciale di: CATANIA Territorio

Box 1 *Chloria vicinaria*

—Lecturer, Philosophy

Consumo: 1000 LITRI BASTA ANNO (TABELLA Colori: FREE)
 Pagine: 6 Partenze: 761 Sottoservizi: Da: 1 Sottoservizi: A: 99
 Per informazioni: 02 20000000

Exercise 10

	Profilo	Periodo di Validità	Descrizione
1	760	1	Rete 136.430.000.000 GIGLA, 17 Piano T
2	762	2	Rete 48.80 CORBO GIGLA, 17 Piano T
3	763	3	Rete 47.51 CORBO GIGLA, 17 Piano T
4	764	4	—
5	765	5	—
6	766	6	—
7	767	7	Rete 361.500.000.000 GIGLA, 1 Piano 1 - 55
8	768	8	Rete 238.790.000.000 GIGLA, 7 Piano 1 - 55
9	769	9	—
10	770	10	—
11	771	11	—
12	772	12	Rete 206.500.000.000 GIGLA, 7 Piano 1
13	773	13	Rete 267.265.500.000 GIGLA, 13 Piano 1
14	774	14	Rete 284.800.000.000 GIGLA, 7 Piano 1
15	775	15	Rete 348.800.000.000 GIGLA, 7 Piano 2
16	776	16	Rete 388.870.000.000 GIGLA, 7 Piano 2
17	777	17	4188 Rete 41.80 VIA PAPA BENEDETTO XX, 1 Piano T
18	778	18	—
19	779	19	Rete 44.80 CORBO GIGLA, 29 Piano 3
20	780	20	CORBO GIGLA, 29 Piano 3
21	781	21	Rete 361.520.000.000 GIGLA, 29 Piano T
22	782	22	Rete 347.250.000.000 GIGLA, 29 Piano T
23	783	23	Rete 136.650.000.000 PAPA BENEDETTO XX, 1 Piano T
24	784	24	Rete 136.650.000.000 PAPA BENEDETTO XX, 13 Piano T

Formata documento: [Download schema schema: 336.1 - .eps](#)

[Overview Tuff](#)
[Overview Selections](#)
[Index](#)

Elenco immobili foglio 6 particella (o mappale) 782 – comune di Motta S.A.

Nota: si invita il Lettore che consulta al videoterminale, ad implementare lo zoom.

Tale palazzina risulta realizzata alla fine degli anni sessanta, con progetto approvato il 29 agosto del 1968, con inizio lavori del marzo 1967 e ultimazione del 21

novembre del 1968.

Pare strano che, a dispetto di un progetto approvato nel 1968, sia presente un inizio lavori risalente all'anno prima, cioè il 1967.

Ma, ad ogni modo, il c.f.u. così ha avuto moto di accertare, dalla disamina del rogito nn. 24236/11794 del 20 giugno 1990 [redacted] e dal progetto ritrovato in atti presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Motta S. Anastasia.

Si riporta nella pagina a seguire, un breve stralcio della quarta facciata, (quindi pagina 2), del suddetto atto, mediante cui il [redacted] acquisiva la proprietà dell'appartamento sub. 14.

Con il riquadro rosso risulta evidenziata la parte relativa all'epoca di edificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

5

La venditrice dichiara avere ricevuto per intero detto corrispettivo dalla parte acquirente alla quale ne rilascia con quest'atto liberatoria quietanza a saldo, rinunziando a qualsiasi ipoteca legale nascente da quest'atto.

Per effetto della fatta vendita, la venditrice trasferisce alla parte acquirente la piena proprietà e possesso di quanto venduto, con ogni relativo diritto, dipendenza e pertinenza, nello stato di fatto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare, essendo già nella materiale detenzione dell'unità immobiliare stessa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, co.2°, della legge 28 febbraio 1985 n.47, la venditrice dichiara che i lavori di costruzione dell'immobile oggetto del presente atto sono stati eseguiti in conformità a progetto approvato in data 29 agosto 1968, con inizio lavori nel mese di marzo 1967 ed ultimazione in data 15 novembre 1968 e che l'edificio medesimo è stato dichiarato abitabile in data 21 novembre 1968.

Le spese, imposte e tasse di quest'atto e sue dipendenti sono a carico della parte acquirente, ad eccezione dell'INVIM che, come per legge, resta a carico della venditrice, la quale ne esibisce l'apposita dichiarazione da produrre all'Ufficio del Registro.

Le parti invocano i benefici di cui al D.L. 7.2.1985 n.12, convertito nella legge 5 aprile 1985 n.118, e successive proroghe, ed a tal fine:

Stralci

Detto ciò, di seguito è proposto uno scatto della suddetta palazzina, con evidenziata l'unità immobiliare oggetto della presente.



Palazzina fg. 6 mappale 782 (prospetto ovest, su C.so Sicilia)

Come già enunciato, l'appartamento oggetto della presente è quello evidenziato dal rettangolo rosso tratteggiato.

Qui di seguito, è illustrato un ulteriore scatto, relativo al fronte nord della palazzina e dell'alloggio.



Palazzina fg. 6 mappale 782 (prospetto nord)

Nota: si invita il Lettore, qualora consulti il documento al videoterminale, ad implementare lo zoom.

In tratteggio rosso, si rimarca, risulta evidenziato l'appartamento de quo.

Si è proceduto quindi, a visitare la suddetta unità immobiliare, riscontrando una relativa conformità alla planimetria catastale esistente, riportata, in stralcio, di seguito.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

8



CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NOTTA S. ANASTASIA C.S. SICILIA

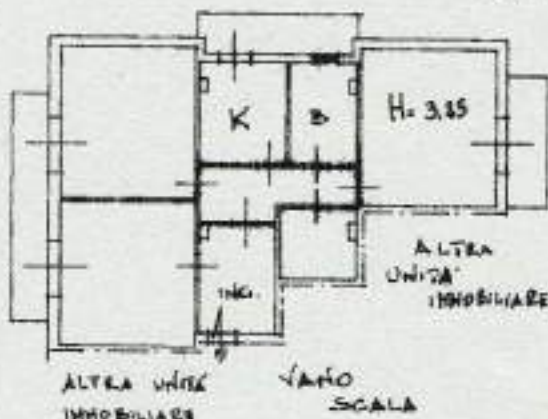
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

AREA SU SPAZIO
DI MANOVRA
A P. SEMINTE

C.S.
SICILIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

NORD



1271639



ORIE

SE

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali

P. 6
n. 782 sub. dk

Completato dal
[redacted]

iscritto all'albo dei

della provincia di [redacted]

data [redacted]

Firma [redacted]



RESERVATO ALL'UFF

814

Stralcio planimetria catastale appartamento fg. 6 mappale 782 subalterno 14

Si diceva sulla conformità relativa della planimetria, in realtà è stata riscontrata quale unica difformità, la presenza di un maggior volume (ed anche superficie),

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018
e altri

di

VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

9

identificati nella realizzazione sul prospetto nord di una veranda, meglio visibile nella foto relativa al suddetto prospetto, (vedasi pagina 7).

Quindi, ne è stata immediatamente riscontrata la difformità – seppur parziale – a livello catastale.

Detto questo, forniamo una breve descrizione circa le caratteristiche dell'abitazione in esame.

Come detto, si tratta di una abitazione per civile abitazione, categoria catastale A/2 di 2ª classe, di consistenza 5.5 vani con una superficie catastale di mq 127,00 (comprese le aree scoperte, ossia i balconi), mq 121,00 senza balconi, ed una rendita di 284,05 euro.

Di seguito le risultanze catastali accertate presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catania.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 15/11/2018 - Ora: 17:29:30 Segue
Visura n.: CTD187127 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di HOTTA SANT'ANASTASIA (Codice: F781)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 6 Particella: 782 Sub: 14

INTERESSATI

1	[REDACTED]	00 Proprietà per 3/32
2	[REDACTED]	00 Proprietà per 6/32
3	[REDACTED]	00 Proprietà per 3/32
4	[REDACTED]	00 Proprietà per 3/32

Unità immobiliare dal 01/11/2015

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Altre Zone	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita	Visura del 01/11/2015 - Informatizzazione dei dati di superficie.				
	Urban	6	782	14	Urban	Urban	A/2	1	127 vani	Catastale 127,00 mq Tettoia calcestruzzo superficie 131 mq						
Indirizzo: 37030/30000/300																

Indirizzo: L. COSSICOLA n. 7 piano 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban	Foglio 6	Particella 782	Sub 14	Zona Cent.	Altre Zone	Categoria A/2	Class. 1	Consistenza d.f. vani	Superficie Catastale		
1	Urban	6	782	14	Cent.	Zone	A/2	1	d.f. vani		Euro 284,05	MUTAZIONE TOPOGRAFICA del 11/02/2014 protocollo n. CTORR111 in atti del 11/02/2014 VARIAZIONE DI TOPOGRAFICA al 10/02/2014

Indirizzo: L. COSSICOLA n. 7 piano 1;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 13/11/2018 - Ora: 12:29:20 Segue
 Visura n.: CT0187127 Pag. 1

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/01/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban.	6	782	84	Cen.	Zon.	A/2	2	53 vani	Urban.	Euro 250,00 L. 1.000,000
Indirizzo: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) Partita: 2015 Stato: -											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban.	6	782	84	Cen.	Zon.	A/2	2	53 vani	Urban.	L. 1.000,000 VARIAZIONE DEL QUOTIDIANO VALUTAZIONE DEL QUOTIDIANO TABELLARE
Indirizzo: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) Partita: 2015 Stato: -											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban.	6	782	84	Cen.	Zon.	A/2	2	53 vani	Urban.	L. 1.000,000 Impianto meccanografico del 20/06/1987
Indirizzo: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) Partita: 2015 Stato: -											

Situazione degli immobili dal 02/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Intero	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urban.	6	782	84	Cen.	Zon.	A/2	2	53 vani	Urban.	L. 1.000,000 Impianto meccanografico del 20/06/1987
Indirizzo: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) Partita: 2015 Stato: -											

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 13/11/2018 - Ora: 12:29:20 Fine
 Visura n.: CT0187127 Pag. 3

BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1)											
BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1) BASTI IDENTIFICARE: (INTERESSI N. 7, CORRO MELLA, T. piano 1)											

Unità immobiliari n. 1 Ricevuto n. 48591 Tributi censali: Euro 1,00

Visura ordinaria
 Richiedente: CTU MONFORTE LUCA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria
 ** Si intendono escludere le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte portuali e accessorie, comunicanti e non comunicanti"
 (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 28 marzo 2013)

Nota: si ricorda al Lettore che visiona al videoterminale di non dimenticare di ingrandire lo zoom.

Per quanto riguarda invece la conformità urbanistica è stata avanzata relativa richiesta al competente Ufficio Tecnico del Comune di Motta S.A., si è quindi ottenuta la relativa Licenza (o Nulla Osta) ad edificare che si rappresenta nella pagina seguente.

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

11

Comune di _____

Provincia di _____

LICENZA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI**IL SINDACO**

Vista la domanda del Sig. _____
 per essere autorizzato a costruire _____
 in questo Comune, _____ in Via _____ N. _____ Fraz. _____

Visti i disegni di progetto allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data _____

Udito il riferimento del Tecnico Comunale in data _____

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data _____

(1) _____

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene, Polizia Locale e tutela delle Strade Comunali;

Vista la legge 17 agosto 1942, N. 1150 e successive modifiche;

Visto il vigente T. U. della Legge Comunale e Provinciale;

Visto il c.c., libro terzo, proprietà edilizia;

Visto il Regolamento generale per l'Igiene del Lavoro, approvato con R. D. 14 aprile 1927, n. 530;

Visto l'art. 220 del T. U. Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Vista la domanda per l'ispezione delle opere di cemento armato, vistata dalla Prefettura
 di _____ in data _____;

Vista la ricevuta di versamento per marche "Giotto", di cui alla legge 24-10-1955 N. 990 e 9-5-1963 N. 152

Concede il proprio

NULLA OSTA

al Signor _____
 per l'esecuzione dei lavori in cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo le migliori norme dell'arte, perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati

(1) Indicare qui in quanto sia ricorri il caso, gli estremi del parere della Soprintendenza ai Monumenti del Comando VV. FF., o del Genio Civile.

QUALUNQUE PER IL SINDACO COMUNALE DOBBLIO, DOBBLIO SOTTO L'OSSESSIVITÀ DELLE PRESCRIZIONI DI SEGUITO
riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e
deve osservare tutta la cautela atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cosa ed assicurare
quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possano risentire dalle esecuzioni di tale opera;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi
pubblici;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio
Comunale.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima
su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un
certo tempo;

5) Se nel manovellare il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pub-
blico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle im-
prese proprietarie per i provvedimenti del caso;

6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 ed altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti
a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tra-
monto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna
deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibile il recinto od il
riparo su cui è collocata;

7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;

8) L'Ufficio Comunale si riserva delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che
risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.

9/ La presente licenza ha validità di un
anno e non è rinnovabile o pro-
fittabile. Cipe 8-8-67 n. 765

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza
alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella pre-
sente licenza di costruzione.

La presente licenza è valida per l'inizio dei lavori entro 31-8-68 e l'ultimazione
entro 31-8-69

Alla presente si allegano in restituzione, un esemplare ciascuno dei disegni presentati e visti.

Dalla Residenza Municipale, li 31-8-1968



[Firma illeggibile]

ASTE GIUDIZIARIE.it
IL SINDACO

Particolare Licenza Edilizia del 29 agosto 1968

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

13

ri [REDACTED] fossero i proprietari del lotto ove venne edificata la palazzina
nente l'alloggio del [REDACTED] e che gli stessi, avrebbero venduto tale unità alla
[REDACTED], la quale cedette, a sua volta, l'unità immobiliare subalterno 14,
[REDACTED]

Si riporta nella pagina successiva, uno stralcio del rogito in compravendita, con cui il [REDACTED] e [REDACTED] si sono acquistati l'appartamento dalla alienante [REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica

di vs

14

5695 233

N. 24.236 del Repertorio.

N. 11.494 della Raccolta.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovanta.

Il giorno venti del mese di Giugno.

- 20 Giugno 1990 -

In Catania, nel mio studio sito in Via Seb. Guasio n.3.

Innanzi me , Notaio in , iscritto

nel ruolo del Collegio Notarile di , con l'assistenza

dei seguenti due testimoni idonei a norma di legge ed a me

notaio noti: , nata in il

residente in Catania, via , impiegata,

e , nato a l' , resi-

dente in Via , impiegato;

SONO PRESENTI I SIGNORI:

quale parte venditrice:

- , nata in il

(in altri atti indicata anche come nata il 25 Marzo 1905),

pensionata, avente codice fiscale

residente in e domiciliata in via

, nubile;

quale parte acquirente:

- , nato in il

, impiegato, avente codice fiscale

Reg.to II

al N. LB414 VAL

Glob. 2075

Reg. F. 1031 1'380.000

Reg. F. 1041

Reg. T. 1051

Reg. T. 1061

Reg. L.F. 1071

Reg. L.T. 1081

Reg. 1091

Reg. 1101

Sopr. 3511

Trascr. 6481 100.000

Cat. 100.000

Bollo 4561

Totale 1'580.000

INVIM 1'030.000

Trib. Sp. 6.000

TOTALE 2'566.000

N. 6313 Reg.

Cassa A/18

Esatto L. 1'566.000

Il milionario

centocinquanta

in le

di cui L. 1'030.000

per INVIM.

IL CASSIERE

234

PER IL CAPO DEL NOTARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

_____, nata in _____, 11 _____
 _____, casalinga, avente codice fiscale _____

coniugi in regime di comunione legale dei beni, entrambi re-
 sidenti in _____ corso _____ n° _____

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei componenti,
 i quali dichiarano che fra loro parti contraenti non sussiste
 parentela in linea retta né alcun altro rapporto di cui al-
 l'art.26 della vigente Legge sul Registro.

Le superiori indicazioni relative al codice fiscale e allo
 stato civile sono effettuate su dichiarazioni a me Notaio re-
 degli stessi interessati sotto la loro responsabilità.

I predetti componenti mi richiedono di quest'atto, mediante
 il quale stipulano e convengono quanto appresso:

la _____ con ogni legale garanzia per
 tutti i casi di evizione molestia e spoglio, vende al
 _____ e _____ che acquistano congiun-

tanente ed in parti uguali fra di loro, la seguente unità im-
 mobiliare facente parte del fabbricato per civili abitazioni
 sito in Motta S.Anastasia corso Sicilia n°21, (già n.1 e in
 catasto n.7), e precisamente:

-appartamento sito al piano primo rispetto al corso Sicilia
 (quarta elevazione fuori terra), porta a destra salendo,
 composto di tre vani ed accessori, confinante: a nord con

area di proprietà _____ e _____ o aventi causa; ad est con

area di proprietà _____ e _____ o aventi causa e appartamento

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Detto ciò, verificata quindi la conformità e catastale e urbanistica dell'unità immobiliare, lo scrivente propone una sintetica descrizione delle caratteristiche costruttive del suddetto alloggio.

Risulta composto da una saletta ingresso



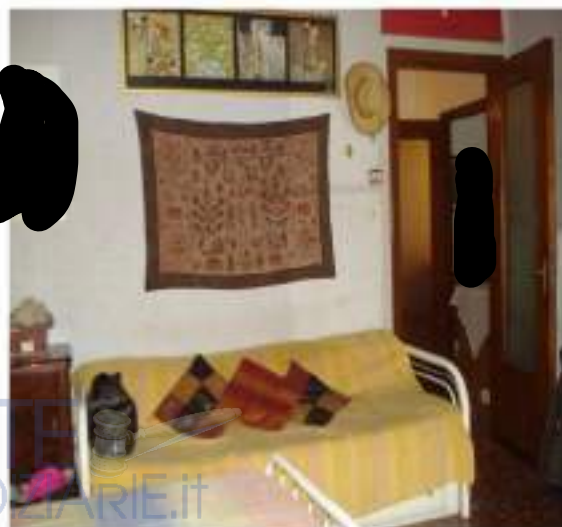
n.1 disimpegno



n.1 salotto



n.1 cameretta



e n.1 camera matrimoniale



Sono presenti, altresì, quali locali accessori a servizio diretto dei vani principali,

n.1 cucina



n.1 servizio igienico



n.1 sgabuzzino (ripostiglio)



Questo per quanto riguarda gli spazi interni del suddetto immobile.

Appresso, alcuni scatti relativi agli spazi esterni. Di seguito il balcone lato interno



Di seguito il balcone, (affaccio), su C.so Sicilia



Sul discorso conformità alla planimetria catastale, in realtà, oltre al maggior volume e superficie, dovuti alla realizzazione di una veranda sul prospetto nord, si è potuto constatare che il locale sgabuzzino è attualmente adibito a cameretta. Lo si può vedere dalla relativa foto della pagina precedente. A dire il vero, la cosa non costituisce in sé una difformità, difatti basta semplicemente togliere il letto per tornare al locale originario così per come indicato in planimetria, (sgabuzzino).

L'unità immobiliare sub.14 risulta dotata di pavimentazioni in marmette in scaglie di marmo, pareti finite ad intonaci per interni, idropitture miste, alcune con finitura stile "stencil", realizzate però con pittura muraria. Il bagno risulta composto da sanitari di qualità standard, vaso igienico, bidet, lavabo incassato in mobiluccio, in composizione con specchiera, pavimenti in grés porcellanato, (stesso dicasi per i rivestimenti), ad altezze ex D.M. Sanità del 1975, regolamentari. La cucina risulta parimenti rivestita, ma solo per

quanto concerne il para-schizzi del piano cottura.

Il pentavani e mezzo perizato è dotato di porte interne in legno, (cieche e dotate di vetro), infissi del tipo monoblocco, in alluminio, in tinta RAL, (acronimo richiamante la scala di colori), dotati di vetrocamera e avvolgibili in plastica.

L'appartamento risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento, è dotato esclusivamente di scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impiantistica è quella dell'epoca di edificazione, quindi non rispondente ai dettami della ex Legge n.46/90, (DM. n.37/98). Ci si riferisce in particolare all'impianto elettrico, illuminazione, citofonico e antenna TV. Non si sono rinvenuti ulteriori impiantistiche quali ad esempio, impianto antifurto e/o anti-effrazione.

Per quanto riguarda la provenienza, si allega nella pagina successiva, oltre quanto già fatto rilevare con i vari stralci dell'atto stipulato in [REDACTED] (nn. 24.236/11.794 del 20/06/1990), riportati nelle precedenti pagine della presente, uno stralcio del relativo quadro sinottico a cura del [REDACTED], verificatane la correttezza dalle risultanze estrapolate in via informale dall'Ufficio RR.II. di Catania.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Io sottoscritto dottor _____, Notaio in _____, con
studio in _____, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti
Rinniti di _____

CERTIFICO

che dalle risultanze dei Registri Immobiliari di Catania alla data del _____

_____ i suddetti immobili risultano di proprietà, in

ragione dei diritti sotto indicati, del citato signor _____,

nato a _____ il _____ giugno _____, co-

dice fiscale _____.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA

I diritti sui suddetti immobili sono pervenuti all'attuale proprietario signor _____

, nel modo seguente: _____

- quanto all'immobile descritto al numero 4), di cui i _____ risulta titolare
della quota pari a 8/12 (otto dodicesimi) indivisi, in ragione della quota pari
a 6/12 (sei dodicesimi) indivisi, in forza dell'atto di vendita ai rogiti del No-
taio _____ da Catania del 20 giugno 1990, Repertorio n° _____
trascritto a Catania in data 4 luglio 1990 al nn. _____ e in ragione
della quota pari a 2/12 (due dodicesimi) indivisi, in forza della successio-
ne legittima in morte della moglie _____, nata a Mot-
ta Sant'Anastasia il 25 aprile 1957, deceduta il 2 maggio 2005 (dichiarazione

Quindi, come si desume dalla visione del presente stralcio, l'unità appartamento è
detenuta in regime di piena proprietà, dal signor _____ per totali 8/12 o 2/3.

La suddetta quota (totale) è la risultante di due quote:

una, derivante da rogito notarile, l'altra, da successione _____

Seguendo nella risposta alla richiesta dei quesiti 1) e 2) ai quali si replica, come già
detto, congiuntamente, il **secondo immobile individuato è quello di via Pozzo Masseria**

n.20, Contrada "Terre Nere", in Motta Sant'Anastasia.

Anche per questa unità si è riscontrata l'esistenza di refusi circa l'esatta toponomastica, poiché in visura, (certificazione catastale), risulta:



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 13/11/2018 - Ora: 12.25.01 - Segno
Visura n.: 478187144 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di MOTTA SANT'ANASTASIA (Codice: F781)
Catena Pubblicità	Provincia di CATANIA Foglio: 9 Particella: 479

INTERESSATI

1	[REDACTED]	00 Proprietà per 312
2	[REDACTED]	00 Proprietà per 612
3	[REDACTED]	00 Proprietà per 312
4	[REDACTED]	00 Proprietà per 312

Unità immobiliare dal 01/01/2015

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Misure	Compart.	Class.	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1	Urban.	9	479		Com.	7m	A/3	6	45 m²	Superficie Totale: 77 m² Totale valore area superficie**): 66,40	€ 276,00	Variazione del 01/01/2015 - Incremento in valore di € 100,00	
Indirizzo: CONTRADA TERRE NERE a. 50 piano: 1													
Suddivisione: 178021111/0000													
Assicurazione: [REDACTED]													

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/2006

DATI IDENTIFICATIVI										DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Misure	Consistenza	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urban.	9	479		Com.	7m	A/3	6	45 m²	Consistenza	€ 276,00	VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO AL 01/01/2006 previsto in C.T. 30/03/01 e in art. 10/05/2006 VASCA/000000 E CLASSAMENTO (D. 04/11/2006)	
Indirizzo: CONTRADA TERRE NERE a. 50 piano: 1													
Suddivisione: 178021111/0000													
Assicurazione: [REDACTED]													



Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 13/11/2018 - Ora: 12.25.04 - Fine
Visura n.: 478187144 Pag. 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/2005

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zone	Misure	Superficie	Class.	Consistenza	Superficie	Rendita				
1	Urban.	9	479		Com.	7m	77 m²	A/3	6	45 m²	€ 276,00	CENSITI ORDINI del 01/01/2001 promulgato in C. 17/01/01 in art. del 01/01/2001 CENSITI ORDINI (n. 4446/02/01)			
Indirizzo: CONTRADA TERRE NERE a. 50 piano: 1															
Assicurazione: Assicurazione di incendio e furto n. 117.564.000 del 01/01/2001															

Situazione degli immobili dal 01/01/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli immobili dal 02/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI FISCALI	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
3	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
4	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare n. 1 Riscossa n. 68596 Tributi mensili: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: MONFORTE LUCA

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte periferiche e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2017).



Come si evince, la toponomastica riportata è parzialmente conforme rispetto alla realtà dei luoghi, riscontrata in situ.

Risultano anche alcune difformità a livello di distribuzione degli spazi interni.

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

23

Si confronti la planimetria ritrovata in atti:

Data: 13/11/2018 - n. CT0187146 - Richiedente CTU MONFORTE LUCA - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0307745 del 01/12/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Motta Sant'Anastasia
Contrada Terre Vere

ed. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 470
Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Catania

N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2018 - Comune di MOTTA SANT' ANASTASIA (P781) - < Foglio: 9 Particella: 470 > - Scale: CONTRADA TERRE VERE n. SN piano T.

Data: 13/11/2018 - n. CT0187146 - Richiedente CTU MONFORTE LUCA - Ultima Planimetria in atti
Tecnico: - Formato di output: A4(330x297) - Fun. di scala: 1:1

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

24

con la planimetria effettivamente riscontrata durante il sopralluogo:

Data: 13/11/2018 - n. CT0187146 - Richiedente CTU MONFORTE LUCA - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Dichiarazione protocollo n. CT0307745 del 01/12/2005

Planimetria di u.i.s. in Comune di Motta Sant'Anastasia

Contrada Terre Nere

div. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 9

Particella: 470

Subalterno:

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Catania

N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/11/2018 - Comune di MOTTA SANT'ANASTASIA (CT) - < Foglio 9 Particella 470 > - Sub Contrada TERRE NERE n. SN piano 1.

Data: 13/11/2018 - n. CT0187146 - Richiedente CTU MONFORTE LUCA - Ultima Planimetria in atti

Dettaglio: 1 - Formato di output: A4 (210x297) - Formato scala: 1:1

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

+ VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

25

Risalta subito agli occhi una differente organizzazione degli spazi interni, evidenziata dai vari rettangoli in linea rossa. Risulta altresì una destinazione degli ambienti diversa rispetto alla planimetria estrapolata dal Catasto.

Sostanzialmente, si tratta di alcune pareti mancanti, una fra la zona di ingresso e la cucina, la presenza di un forno, (ricavato nello spessore murario), un'altra parete tra il ripostiglio, (in realtà, destinato a zona cucina con tavolo e sedie) e il vano attiguo che non è un vano principale, (tutti i vani principali non riportano mai la destinazione d'uso), come lascia intendere la planimetria in atti, piuttosto risulta attualmente destinata a dispensa.

Dunque, si tratta di difformità di lieve entità, non comporterebbero eccessivi oneri per la variazione catastale, (basterebbe procedere alla relativa "Denuncia di variazione - R.D.L. n.652/39". La si potrebbe peraltro perfezionare nell'ambito del completamento istruttorio della pratica di sanatoria, pendente presso l'ufficio tecnico di Motta Sant'Anastasia.

Procediamo quindi con una piccola descrizione dell'unità, (villino).

Trattasi appunto di una villetta, allibrata in catasto del Comune di Motta S.A. al foglio 9, particella (o mappale) 470, senza subalterno, sita al piano terra, classata come "A/2 abitazione di tipo civile", (invero, date le specifiche caratteristiche, dovrebbe avere diversa classificazione, nello specifico "A/7 - Abitazione in villino", anziché "A/2 - Abitazione di tipo civile".

Ad ogni modo, risulta in visura come A/2 di 3ª, di vani 4,5, per una rendita di € 278,59.

Approfondendo il discorso sul corretto "classamento" dell'immobile, attenendoci al postulato di cui alle seguenti circolari e note:

- Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della "Direzione Generale del Catasto" e dei "SS.TT.EE.";
- Nota C1/1022/94 della "Direzione Centrale del Catasto" e dei "Servizi Geotopocartografici" e della "Conservazione dei RR.II.";
- Circolare n. 4 del 16 maggio 2006;

che, rispetto all'epoca risalente all'impianto del catasto, a seguito della prima revisione degli estimi, ne hanno ridefinito alcune caratteristiche, le quali sostengono che, (nella seguente pagina, si riportano le peculiarità riconosciute alla suddetta categoria di immobili), sono da considerare quali "villini" di categoria catastale "A/7":

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Categoria catastale "A/7" – "ABITAZIONI IN VILLINI"

- Costruzioni isolate a pianta irregolare, piacevoli alla vista, costituite da una o due unità immobiliari, con vani di dimensione media, ben disimpegnati ed aerati;
- Costruzioni provviste di impianti completi e accessori, quasi sempre circondate da cortile ampio, o verde;
- Dotate di rifiniture interne di discreto pregio;
- Di regola, si trovano alla periferia dei concentrici più importanti, e nei piccoli Comuni, in posizione amena, per villeggiatura;
- L'"Abitazione in villino - A/7", ha un numero di vani mai inferiore a tre, più cucina e servizi.

Sono compatibili con la categoria quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati "a schiera" e quelle di consistenza notevolmente inferiore a quella propria delle abitazioni in villini, e cioè, i minialloggi stagionali.

In detti fabbricati, è ammessa la compresenza di soli fabbricati di categoria "C/6" e "C/7", quindi box e tettoie, chiuse o aperte;

Qualora l'affaccio di queste unità avvenga su zone inquinate, o a scarso apprezzamento insediativo, si accerterà l'unità immobiliare nella classe minima.

Se ubicate in zone alluvionali, tali immobili, si inseriranno nelle classi minime.

Il che, ci riconduce alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare de quo.

Detto questo, si propongono alcuni scatti ritraenti gli interni della suddetta unità.

Risulta composta da un ingresso

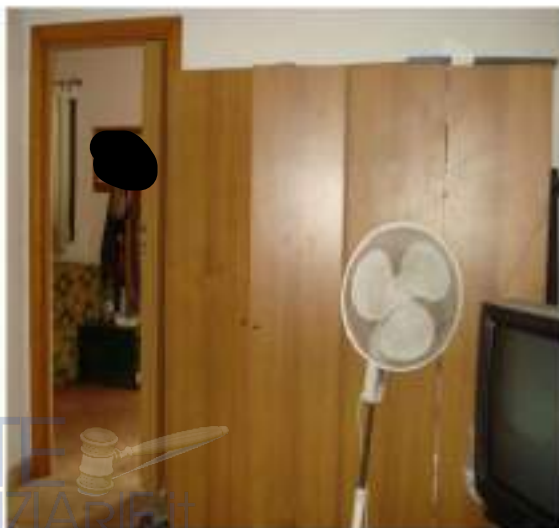


ASTE
GIUDIZIARIE.it

una zona pranzo con angolo cottura e forno annessi



una camera da letto matrimoniale



una cameretta



è presente altresì un servizio igienico



e un ripostiglio, adibito, come già detto, a cucina.



L'unità immobiliare di Contrada "Terre Nere", risulta dotata di pavimentazioni in grés a superfici rustiche, pareti finite ad intonaci per interni, idropitture di tipo lavabile.

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

29

Il bagno risulta composto da sanitari di qualità standard, vaso igienico, bidet, lavabo del tipo a colonna, box doccia. I pavimenti sono in maiolica di tipo commerciale, (stesso dicasi per i rivestimenti), ad altezze ex D.M. Sanità del 1975 regolamentari. La cucina attigua alla zona pranzo è in muratura, risulta rivestita, ma solo per quanto concerne il para-schizzi del piano cottura.

La villetta periziata è dotata di porte interne in legno, (cieche), infissi del tipo monoblocco, in ferro a colorazione verde, dotati di vetro singolo e scuri con alette orientabili.

Risulta sprovvista di impianto di riscaldamento, è dotata esclusivamente di scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impiantistica è quella dell'epoca, quindi non rispondente ai dettami della ex Legge n.46/90, (DM. n.37/98). Ci si riferisce in particolare all'impianto elettrico, illuminazione, citofonico e antenna TV. Non si sono rinvenuti ulteriori impiantistiche quali ad esempio, impianto antifurto e/o anti-effrazione.

Per quanto riguarda la provenienza, si riporta di seguito, uno stralcio di pagina 4 della relazione notarile a cura del Notaio Marino.

... - quanto agli immobili descritti ai numeri 3) e 5), in ragione della quota pari
a 4/12 (quattro dodicesimi) indivisi, in forza della citata successione legittima in morte della moglie la signora _____; alla de cuius pervenuta in forza dell'atto di donazioni ai rogiti del _____ del 3
ottobre 1989, Repertorio n° 33796, trascritto a Catania in data 28 ottobre
1989 ai nn. _____

Quindi, con riferimento all'immobile numero 5) della suddetta certificazione ossia il villino descritto quale "casa terrana", si evince che _____ detiene i 4/12 o 1/3 dell'unità di via Pozzo Masseria 20, in forza di successione "mortis causa" della moglie _____

Detto questo ed in estrema sintesi, si può asserire che a livello catastale, risultano presenti svariate difformità, tra cui:

-diversa distribuzione degli spazi interni, con differente destinazione d'uso di alcuni locali;

-errato classamento, (l'unità va allibrata come "abitazione in villino", attualmente invece risulta quale "abitazione di tipo civile").

Passiamo, quindi, al punto regolarità urbanistica.

Per quel che concerne tale regolarità, è stata avanzata relativa richiesta presso il competente Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Motta Sant'Anastasia.

Da tale ricerca, è scaturita l'esistenza in archivio comunale di una richiesta di condono edilizio, (*istanza di sanatoria per abusi edilizi*), ai sensi della Legge n.326 del 24/11/2003, avanzata in data 19 marzo 2004 – prot. n. 4224, tutt'oggi inevasa, poiché carente e incompleta della documentazione necessaria per la relativa istruttoria, (esiste infatti una richiesta di documentazione integrativa da parte dell'Ufficio Condono e Recupero Edilizio del Comune di Motta S.A. del 25 settembre 2006 - prot. 15069), chiaramente rimasta disattesa, poiché in atti, coadiuvato dal tecnico d'ufficio, si è ritrovata esclusivamente traccia del pagamento di un bollettino per oneri concessori di € 1.072,50 e oblazione per € 1.950,00, peraltro anch'essi incompleti, perché riguardanti il pagamento di una prima franchigia su tre, effettivamente dovute.

Quindi, per quanto suddetto, se alle irregolarità catastali potrebbe avviarsi in maniera non troppo complessa, così non è per la regolarità urbanistica, ove il lavoro risulta senza ombra di dubbio di maggior entità. Peraltro, tra gli svariati adempimenti, si dovrebbe provvedere al saldo degli oneri concessori, il cui pagamento è stato effettuato in parte.

Si allegano, nelle prossime pagine, le immagini di quanto riscontrato in sede di accertamento presso il comune di Motta S.A.

Si riporta, nello specifico:

- istanza di sanatoria per abusi edilizi, ai sensi della Legge n.326/2003 (ultimo condono edilizio in ordine cronologico, tra i vari, introdotti nel tempo);
- dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- richiesta documentazione integrativa, da parte dell'Amm.ne Comunale di Motta S.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

31



ISTANZA DI SANATORIA PER ABUSI EDILIZI
AI SENSI DELLA L. 24/11/2003 n° 326

COMUNE DI
MOTTA S. ANASTASIA
Data
Pres.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
MOTTA S. ANASTASIA

RICHIEDENTE	
COGNOME	NOME
CODICE FISCALE	
RESIDENTE IN	
NATA A	

LOCALIZZAZIONE DELL'ABUSO		
LOCALITÀ	C.DA TERRE NERE	VIA
C.A.P.	95040	COMUNE MOTTA S. ANASTASIA PROV. (CT)

RIFERIMENTI CATASTALI		
CATASTO TERRENI: MOTTA S. ANASTASIA FOGLIO 9 PARTICELLA 173		

SUPERFICIE DA CONDONARE			
SUPERFICIE UTILE - (Su)	=	mq	56,48
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE - (Snr) 14.20	x 0.60	=	mq 08,52
TOTALE SUPERFICIE DA CONDONARE		=	mq 65,00

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA
IV-14
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
23 MAR 2004 1198

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

32

CALCOLO DELLA CUBATURA		
Volume dell'abuso	=	mc 232,88

EPOCA DELL'ABUSO
Abuso ultimato prima del 30/03/2003

CALCOLO DELL'OBLAZIONE		
Misura dell'oblazione	€/mq	100,00
Oblazione calcolata = 65,00 mq x € 100,00/mq =	€	6.500,00
Oblazione versata (pari al 30% dell'oblazione calcolata) =	€	1.950,00
Oblazione da versare:	€	4.550,00

VERSAMENTI OBLAZIONE		
Acconto:	versato il:	€ 1.950,00
Prima rata:	entro il 30/06/2004	€ 2.275,00
Seconda rata:	entro il 30/09/2004	€ 2.275,00
CONTRIBUTO ONERI DI CONCESSIONE		
Contributo oneri di concessione unitario:	€/mq	55,00
Oneri di concessione: mq 65,00 x €/mq 55,00 =	€	3.575,00
Acconto:	versato il:	€ 1.072,50
Prima rata:	entro il 30/06/2004	€ 1.251,25
Seconda rata:	entro il 30/09/2004	€ 1.251,25

VINCOLI
L'immobile è soggetto a vincolo sismico.
TIPOLOGIA DELL'ABUSO PER IL QUALE E' RICHIESTA LA SANATORIA
Opera realizzata in assenza e difformità della licenza edilizia o concessione e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.
STATO DEI LAVORI
L'opera è completa delle tamponature esterne, della copertura e di tutte le finiture.

Documentazione allegata:

- Documentazione fotografica;
- Versamento acconto oblazione;
- Versamento acconto oneri concessori.

Motta S. Anastasia, li

(LA RICHIEDENTE)

[REDACTED]

CONTO CORRENTE POSTALE - Annullazione di scrittura

€ 25.500,00

di Euro 19.500,00

Importo in parole: MILLENOVECENTOCINQUANTA/00

C/C intestato a: A.M. PI - OBLAZIONE

ABUSIVISMO EDILIZIO

[REDACTED]

18/11/03

10000

1950,00

1950,00

D/L 00231000

DATAZIONE L. 26/11/03

CONTO CORRENTE POSTALE - Annullazione di scrittura

€ 1.599.495,4

di Euro 1.107.251,0

Importo in parole: MILLESETTANTADUE/50

C/C intestato a: COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA

SEGNALAZIONE

[REDACTED]

18/11/03

10000

1107,251

1107,251

D/L 00231000

ONERI CONCESSIONI ABUSIVISMO

DATAZIONE L. 26/11/03 N. 316

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

34

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particolare Istanza di sanatoria Legge 326/2003 (con relativa documentazione allegata)

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

35

Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà

(Art. 4 legge 4/01/1998, n° 15 e Art. 2 D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 403)

Io sottoscritto/a _____, consapevole che le dichiarazioni mendaci, la falsità negli atti falsi sono puniti ai sensi del Codice Penale e della legge speciale in materia, in qualità di richiedente di un'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.24/11/2003 n° 326 relativa ad un fabbricato sito nel Comune di Motta S. Anastasia in C.da Terre Nero censito al N.C.T. al fg. 9 part. 173,

DICHIARA

che l'opera oggetto della richiesta di sanatoria edilizia è stata ultimata entro 31/03/2003 e consiste nella realizzazione di un fabbricato consistente in una parte residenziale di 56.48 mq e di una non residenziale di circa 14.20; l'opera è completa di copertura e tamponature esterne.
L'area sulla quale sorge l'opera realizzata è soggetta a vincolo sismico e paesaggistico-ambientale;
di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416bis, 648bis e 648ter del Codice Penale;
Letto, confermato e sottoscritto.

Data _____

Firma del dichiarante

(Firma per autografo e leggibile del 2 incaricati fiduciari, eventualmente incaricati per l'intera funzione del dichiarante)

COMUNE DI MASCALUCIA
Provincia di Catania

AUTENTICAZIONE DI SOTTOSCRIZIONE

N° _____
del Registro cartaceo

Data _____

A norma dell'articolo 20 della legge 4 gennaio 1986, n. 75, previa identificazione a mezzo di:

(Indicare la modalità di identificazione che può avvenire in uno dei seguenti modi: concesso dalla parte del pubblico ufficiale, autenticato da una persona scelta dallo stesso concitato, esibizione di valido documento di identità munito di fotografia ritagliato da una fotocolor Anagrafe)

- ☐ dichiaro autentica la firma apposta sulla su esposta dichiarazione e resa in mia presenza;
☐ attesto che la suddetta dichiarazione è stata resa in mia presenza, ma che il dichiarante non può sottoscrivere a causa di:

IL PUBBLICO UFFICIALE

Timbro

(Indicare la qualifica, la funzione, la data e il luogo del pubblico ufficiale)

(Linea per firma)

Caso in cui la dichiarazione non sia da autenticare in quanto da ritenersi contestuale all'istanza
(Art. 2, comma II, della legge 16 giugno 1998, n. 191 e art. 3 del D.P.R. 28/10/1998, n. 403)

1) Presentazione diretta

Firma apposta in presenza del dipendente addetto

Modalità di identificazione:

Data

Il dipendente addetto

2) Invio per posta o per via telematica

Documento di identità prodotto in copia fotostatica

Tipologia

Ritorno da

In data

Data

Il dipendente addetto

Allegare copia fotostatica, autocolor non ritoccata, di un documento di identità del dichiarante

Particolare Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018
e altri

di

VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

36

COMUNE DI MOTTA S. ANASTASIA

PROVINCIA DI CATANIA
Ufficio Condono e Recupero Edilizio

Prot. 15009

25 SET 2004

Data

Prot. n°

3590

Il

RACCOMANDATA A/R

OGGETTO: Riordino urbanistico e sanatoria delle opere edilizie - Legge Nazionale n° 326-2003 e successive modificazioni.
Richiesta documentazione integrativa - PRATICA 15 -

Si comunica che codesta Ditta, al fine di ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le opere realizzate abusivamente in , di cui alla pratica nr. 15, presentata in data 19/03/2004, dovrà produrre la documentazione qui di seguito riportata:

- Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere;
- Certificato di idoneità statica, in bollo;
- Accatastamento e documentazione attribuzione rendita catastale;
- Denuncia ai fini dell'imposta comunale degli immobili D. lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;
- Denunce ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per l'occupazione di suolo pubblico;
- Rilievo architettonico, completo di indicazioni urbanistico mappali, delle opere abusive
- Titolo di proprietà;
- Attestazione rate oblazione;
- Attestazione rate oneri concessori;
- Certificato e planimetria catastale, di data non anteriore a mesi tre;
- Elaborato planimetrico catastale;
- Comprovare la regolarità urbanistica della parte esistente;
- Verifica con dimostrazione grafica e planivolumetrica delle opere, in ordine alla tipologia d'abuso applicata;
- Richiesta di autorizzazione allo scarico (L.R. n. 27/86) in bollo;
- Schema di allaccio alla pubblica fognatura o del sistema di smaltimento dei reflui corredato del calcolo di dimensionamento;

Si invita la S.V. a produrre entro e non oltre tre mesi dal ricevimento della presente la documentazione richiesta.

La mancata o parziale presentazione dei documenti richiesti comporta l'improcedibilità della domanda ed il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione, in virtù del 37° comma, art. 2 della L. 662/96.

N. B. L'ufficio riceve il pubblico esclusivamente nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00.

MOTTA S. ANASTASIA 22/09/2006

Il Dirigente Area Tecnica

Particolare comunicazione Comune di Motta S.A., relativa alla richiesta di integrazione della pratica di sanatoria dell'unità (villino) di Via Pozzo Masseria n.20

La richiesta di integrazione su riportata lascia intendere quanta documentazione possa attualmente occorrere per chiudere l'iter istruttorio della sanatoria dell'unità in esame.

Detto questo, passiamo in rassegna il lotto di via Pozzo Masseria n.20, su cui insiste il villino mappale 470. (il lotto risulta mappale 469).

Si trattava originariamente, (così come si desume dalla lettura della certificazione catastale), di un "seminativo", la cui qualità fu poi variata in "agrumeto". Di originari 2.213,00 mq. (22 are e 13 centiare), in seguito a frazionamento del 2005 divenne di 2.066,00 mq. (20 are e 6 centiare). Si presume, della originaria estensione, sia stata "staccata" la particella, (o mappale) 470, cioè il villino, per essere portata ai "fabbricati", lasciando la restante parte ai "terreni", s'immagina nel contesto della richiesta di sanatoria del villino. (infatti l'epoca del frazionamento, 2005, sembrerebbe coincidere - pressappoco - con quella di condono edilizio). Del suddetto lotto, al fine di verificare la regolarità urbanistica e parimenti ottenere informazioni in merito, è stato richiesto il relativo *Certificato di destinazione urbanistica* presso il competente *Ufficio Tecnico Urbanistica* del Comune di Motta S.A.

Nella prossima pagina, si rappresenta tale certificazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI MOTTA SANT'ANASTASIA

P. IVA e Codice fiscale: 00575910872

PROVINCIA DI CATANIA

AREA III

URBANISTICA E MANUTENZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. n° 18883 - DEL 03 DIC. 2018

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica (art. 18 Legge 47/1985 e s.m.i. e art. 2 L. R. 17/1994 e s.m.i.)

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza prot. 18339 del 22/11/2018, presentata dal Geom. Luca Monforte, nato [REDACTED] il [REDACTED], e residente in [REDACTED], in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catania, nel procedimento n. 2158/2018, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica dei terreni e/o fabbricati attualmente distinti al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT) come:

- Foglio n. 9 e Mappale n. 469;

VERIFICATO il vigente P.R.G., approvato con Decreto Dirigenziale dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 1010/D.R.U. del 12/09/2005, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 51 del 03.11.2006;

VISTA la Deliberazione del Consiglio n. 59 del 20.06.2007 di presa d'Atto;

INDIVIDUATA sugli elaborati del Piano Regolatore Generale l'ubicazione dei terreni e/o immobili descritti in premessa, in base agli elementi riportati sulla domanda;

CERTIFICA

- Che in base al Piano Regolatore Generale vigente il terreno summenzionato ed individuato al foglio 9 e Mappale n. 469 ex mappale 173 ricade:
- ✓ in zona "E" (E1 - Zona Agricola Consolidata)

PRESCRIZIONI DI ZONA

11.1 - CLASSIFICAZIONE

Vengono classificate come Zone omogenee "E" le parti del territorio di Motta Sant'Anastasia destinate agli usi ed attività agricole, ad allevamento di animali, similari e connessi.

La zona omogenea "E" è divisa nelle seguenti tre sottozone in relazione allo stato di fatto sia culturale che d'uso:

11.1.1 Zona E1 o zona agricola consolidata, costituita dalle parti di territorio comunale ancora coltivate secondo lo studio agricolo forestale allegato al P.R.G.

11.2. - DESTINAZIONE D'USO E ATTIVITA' CONSENTITE

11.2.1. Zona E1 - Zona agricola consolidata

In tale zona per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per le nuove costruzioni sono consentite le seguenti destinazioni d'uso, per gli interventi produttivi in verde agricolo ai sensi dell'art. 22 della l.r. 71/78 e s.m.i. (Con le modifiche ed integrazioni di cui alla legge 16 aprile 2003 n. 4, art. 139 comma 55).

- Costruzioni o manufatti a servizio dell'agricoltura connessi alla funzionalità produttiva del fondo
- Costruzioni, manufatti ed impianti destinati alla lavorazione, trasformazione o conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici ovvero per lo sfruttamento artigianale di risorse naturali locali
- Costruzioni o manufatti inerenti l'attività zootecnica
- Costruzioni di carattere residenziale

11.3. - INTERVENTI CONSENTITI

11.3.1. Zona E1 - Zona agricola consolidata

Relazione di consulenza tecnica Prot. n. 2158/2018
urbanistica@pec.comunemottasantanastasia.gov.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

VS

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

39

In tale zona il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti sia sugli edifici esistenti che di nuova costruzione.

Sono ammessi pertanto in tale zona interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione entro i limiti della volumetria esistente, ampliamenti e sopraelevazioni, per le costruzioni esistenti oltre le nuove costruzioni.

Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti con le seguenti prescrizioni:

a) *Per le costruzioni a carattere residenziale:*

- indice di edificabilità fondiaria 0,03 mc/mq.
- altezza totale ml. 7,50 con due piani fuori terra
- distanza fra fabbricati ml. 20
- distanza fra i confini ml. 10
- distanza dal confine stradale così come previsto dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495.
- aree di parcheggio auto private $\geq 1/10$ del volume del fabbricato

b) *per le costruzioni, manufatti, impianti a servizio dell'agricoltura (interventi produttivi ai sensi dell'art. 22 della L. 71/78) e s.m.i. (Con le modifiche ed integrazioni di cui alla legge 16 aprile 2003 n. 4, art. 139 comma 65).*

- rapporto di copertura non superiore ad un decimo della superficie di intervento
- altezza totale ml. 7,50 con due piani fuori terra
- distanza fra fabbricati ml. 20
- distanza fra i confini ml. 10
- aree di parcheggio auto private non inferiore al 5% della superficie di intervento per le costruzioni a servizio del fondo agricolo, ed al 20% della superficie di intervento per le costruzioni inerenti interventi produttivi.

E' consentita altresì l'attività agrituristica ai sensi degli artt. 23 della L.R. 71/78 e della L.R. 25/94 sia per gli edifici esistenti che per le nuove costruzioni, attività che deve in ogni caso essere complementare alla prevalente agricola del fondo.

- ✓ Che all'interno del predetto terreno, è presente un fabbricato, già censito in catasto al foglio 9, particella n. 470, edificato nella ex particella n. 173 del foglio 9, per il quale è stata presentata dalla Sig.ra Francaviglia Santa (deceduta dopo la richiesta di presentazione), istanza di sanatoria (ai sensi della L. n. 326/2003), assunta al prot. n. 4224 del 19/03/2004 - Pratica n. 15/2004. NON DEFINITA.
- ✓ Che il presente Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato ai sensi dell'art. 30 - comma 3 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata unitamente agli eventuali allegati, ed è valido, ai sensi dell'art. 30 - comma 3 - 2° periodo del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001, per la durata di anni uno dalla data di rilascio, sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dalla Residenza Municipale, 03 DIC. 2019



Il Responsabile Area III
Dott. Ing. Giuseppe Calabretta

Urbanistica@pec.comunemottasantanastasia.gov.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il documento riporta la destinazione di zona, nello specifico zona agricola consolidata E1. Si invita, ad ogni modo, il Lettore, a consultare direttamente le immagini su allegato. Si riportano, di seguito, alcuni scatti del suddetto appezzamento.

Nota: si può apprezzare nelle foto suindicate, anche il fronte sud del villino mappale 470.



Ed ancora:



Per quanto concerne la provenienza del suddetto lotto, si possono estrapolare notizie in merito, dallo stralcio della Relazione Notarile del [REDACTED], riportata a pagina 21. Valgono le stesse condizioni del villino sia per quel che concerne le quote di proprietà nonché la suddetta ricercata provenienza. Con l'accortezza di riferirle a quanto asserto in merito all'immobile numero 3), così come denominato in relazione, (il villino è l'immobile numero 5, invece).

Si prosegue la presente trattazione con due ulteriori immobili, (gli ultimi), ricadenti questi, nel comune di Belpasso.

Si tratta di n.2 appezzamenti di terreno; nella pagina seguente, il Lettore ritroverà sia l'estratto di mappa, sia le visure, regolarmente richieste presso l'ufficio catastale di Catania, quindi le relative risultanze. Si veda la prossima pagina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

42

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/12/2018

Data: 04/12/2018 - Ora: 09:59:04 - Fuso
Visura n. 133625 Pag. 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dati della richiesta Comune di BELPASSO (Codice: A766)
Provincia di CATANIA
Catasto Terreni Foglio: 84 Particella: 78
Immobile

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSE/USO			DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub	Part	Quota/Class	Superficie (m²)	Usato	Stato	Superficie (m²)	Stato
84	78			ALVEO	67,40				

Valore Catastale: Euro 27,00
Superficie Catastale: Euro 27,00
Stato Catastale: Euro 27,00

Intestazioni Intestatari: [REDACTED]
Dati catastali Dati catastali: [REDACTED]
Dati catastali n. 1 Dati catastali n. 1: [REDACTED]
Valore catastale Valore catastale: [REDACTED]
Codice Fiscale Codice Fiscale: [REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1900 al 04/12/2018

Data: 04/12/2018 - Ora: 09:59:04 - Fuso
Visura n. 133625 Pag. 1

Dati della richiesta Comune di BELPASSO (Codice: A766)
Provincia di CATANIA
Catasto Terreni Foglio: 84 Particella: 78
Immobile

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSE/USO			DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub	Part	Quota/Class	Superficie (m²)	Usato	Stato	Superficie (m²)	Stato
84	78			ALVEO	67,40				

Intestazioni Intestatari: [REDACTED]
Dati catastali Dati catastali: [REDACTED]
Dati catastali n. 1 Dati catastali n. 1: [REDACTED]
Valore catastale Valore catastale: [REDACTED]
Codice Fiscale Codice Fiscale: [REDACTED]

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/05/2008

DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSE/USO			DATI IDENTIFICATIVI	
Foglio	Particella	Sub	Part	Quota/Class	Superficie (m²)	Usato	Stato	Superficie (m²)	Stato
84	78			ALVEO	67,40				

Intestazioni Intestatari: [REDACTED]
Dati catastali Dati catastali: [REDACTED]
Dati catastali n. 1 Dati catastali n. 1: [REDACTED]
Valore catastale Valore catastale: [REDACTED]
Codice Fiscale Codice Fiscale: [REDACTED]

Comune: BELPASSO
Foglio: 84
Richiedente: CTU MONFORTE LUCA
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 334.000 x 375.000 metri
13-Nov-2018 12:40:15
Prot. n. 670187101/2018

[illegible]

Nota: il Lettore che consulerà al videoterminale, ingrandisca o zoom

Il mappale 78, così come risulta dagli atti catastali, è un lotto a coltura mista, infatti risulta essere un uliveto di classe "unica", ha un'estensione di 6.700 mq, ossia (67 are e 0 centiare). Ha un reddito dominicale di € 34,60 e un reddito agrario di € 27,68.

Risulta altresì un seminativo, di 2.730 mq (27 are e 30 centiare), con reddito dominicale di € 9.87 e reddito agrario di € 2.82.

La somma delle due estensioni dei lotti suddetti, restituisce una superficie complessiva di mq 9.430, ossia 94 ari e 30 centiare.

Entrambi sono ubicati, come si è inteso, in agro di Belpasso, Contrada "Finaita", senza numerazione civica, in zona, come si è avuto modo di constatare, non molto distante dal villino e lotto di Via Pozzo Masseria, 20, in Contrada "Terre Nere" di Motta S.A.

Di ambedue gli appezzamenti, è stato richiesto regolare *Certificato di Destinazione Urbanistica*, al competente Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso.

Si riportano, nella pagina successiva, le risultanze di tale richiesta.



COMUNE DI BELPASSO

Provincia di Catania

VII SETTORE

Edilizia - Condono e Sanatoria - Abusivismo Edilizio - Ecologia e Ambiente

Cod. Fisc. 80008430870 - P. IVA 04650230873

www.comune.belpasso.ct.it - Pec: protocollo@pec.comune.belpasso.ct.it

Via Carmelo Magri sn c/ Centro C.O.M.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VISTA l'istanza prot. N° 43252 del 23/11/2018;

VISTA la Determinazione Sindacale n° 34 del 1/10/2018;

VISTI segnatamente gli artt. 20 e 30 del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 e ss.ii.mm.;

VISTO il D. Lgs n° 301/2002;

VISTA la Variante alle N.A. al P.R.G., approvato con D.A. 997/DRU del 22/12/93- Art. 24 - zone "E" Agricole -

Parametri Urbanistici ed Edilizi, approvata con D. Dir. n. 811/DRU dell'11/08/2008;

VISTI gli atti d'ufficio;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SI CERTIFICA

Che l'immobile sito in Belpasso riportato in catasto al foglio 84, costituito dalle particelle 78 - 80, ricade in zona "E" (Verde Agricolo);

PRESCRIZIONI:

In zona "E" (Verde Agricolo) sono ammessi i seguenti manufatti:

- a) - Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda, quali depositi attrezzi, magazzini ed altri manufatti strettamente connessi alla conduzione agricola;
- b) - Interventi di cui all'art. 6 L.R. 17/94 e ss.mm.ii. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra levica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali.
Per gli immobili realizzati con regolare concessione, rilasciata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 71/78 o comunque realizzati in zona agricola secondo le previsioni del P.R.G., ed ultimati entro la data di entrata in vigore della L.R. 17/94, che non possono più essere utilizzati destinati alla finalità economica originaria, è consentito il cambio di destinazione d'uso con riferimento ad altra attività, ancora diversa da quella originaria, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti e purché la nuova destinazione non sia in contrasto con rilevanti interessi urbanistici e ambientali.
In ogni caso è esclusa l'autorizzazione per il cambio della destinazione in uso abitativo.
- c) - Nell'ambito delle aziende agricole gli imprenditori possono destinare, ad uso turistico ricettivo stagionale, parte dei fabbricati adibiti a residenza purché esistenti prima dell'entrata in vigore del P.R.G.. Questi ultimi, così utilizzati possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.
E' consentito il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati realizzati con regolare concessione edilizia, esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 2/02, da civile abitazione a destinazione ricettivo alberghiera e di ristorazione ove sia verificata la compatibilità ambientale della nuova destinazione ed il rispetto di tutte le prescrizioni igienico sanitarie nonché di sicurezza.
E' ammessa l'autorizzazione all'esercizio stagionale, primaverile estivo, dell'attività di ristorazione anche in manufatti destinati a civile abitazione, nel rispetto della cubatura esistente alla data di entrata in vigore della L.R. 2/02, purché la nuova destinazione, ancorché temporanea, non sia in contrasto con interessi ambientali e con disposizioni sanitarie.
La destinazione ricettivo-alberghiera e di ristorazione cessa automaticamente allorché cessi la relativa attività.
- d) - Costruzione da adibire ad edilizia per scopi residenziali con il rispetto assoluto degli indici e delle prescrizioni di cui ai successivi articoli;
- e) - Opifici per fuochi piretecnici;
- f) - Interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di restauro conservativo e consolidamento statico.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Concessione edilizia per gli interventi di nuova realizzazione, concessione edilizia e/o autorizzazione per interventi relativi ad eventuali manufatti esistenti, ovvero, in entrambi i casi D.I.A.

INDICE DI ZONA E PARAMETRI

Interventi di cui alla lettera a)

(Case coloniche e di abitazione per gli agricoltori e per i salariati agricoli, nonché i relativi fabbricati rustici di servizio utili all'attività agricola dell'azienda, quali depositi attrezzi, magazzini ed altri manufatti strettamente connessi alla conduzione agricola)

- Indice di fabbricabilità fondiaria: Iff. = 0.03 mc/mq;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- Altezza massima consentita: ml 6,50;
- Numero di elevazioni fuori terra: = 2;
- Rapporto di copertura $R_c \leq 1/50$ mq/mq;
- Lotto minimo: 4.000 mq;
- Distanze dai confini ml. 10,00;
- Distanze di fabbricati ml. 20,00;
- Dai confini stradali: come da DM 1444/68 (salvo le maggiori distanze fissate dal D.P.R. 16/12/92 n°. 495, D.P.R. 26.04.93 n°. 147 e ss.mm.ii.);
- Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza massima del 30%;
- E' consentita la realizzazione di un solo piano cantinato a condizione che la superficie complessiva di tetto piano non superi quella del piano terra in misura superiore al 50 %;
- All'interno di ciascun lotto minimo, così come definito nel successivo art. 24.7, è consentita la realizzazione di una singola unità abitativa;
- Per la esecuzione di soli depositi attrezzi di altezza utile non superiore a ml. 2,70, è previsto un lotto minimo = mq. 2.000.

Interventi di cui alla lettera b)

(Interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 – manufatti edili destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici)

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non indicato mq/mt;
 - Altezza massima consentita: $h_{max} = 10,50$ mt;
 - Numero di elevazioni fuori terra: = 1;
 - Rapporto di copertura $R_c \leq 1/10$ mq/mq;
 - Lotto minimo: = 5.000 mq;
 - Distanze dai confini ml. 10,00;
 - Distanze dai fabbricati: ml. 20,00 mt;
 - Dai confini stradali: come da DM 1444/68 (salvo le maggiori distanze fissate dal D.P.R. 16/12/92 n°. 495, D.P.R. 26.04.93 n°. 147 e ss.mm.ii.);
 - Sono ammesse coperture con tetto a falde aventi pendenza non superiore al 30%;
 - Parcheggio in misura non inferiore ad un 1/10 dell'intera area di proprietà proposta per l'intervento;
 - E' consentita la realizzazione di un solo piano cantinato a condizione che la superficie complessiva di detto piano non superi quella del piano terra in misura superiore al 50 %;
 - Gli uffici dovranno essere ricavati all'interno del fabbricato produttivo, anche al piano primo nel rispetto dell'altezza massima consentita, e dovranno avere superficie lorda non superiore al 10 % della superficie coperta.
- "Distanza di ml. 200,00 degli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dallo strumento urbanistico".
- I suddetti insediamenti dovranno osservare le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. N°. 78/76, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 15/91.

Interventi di cui alla lettera d)

(Costruzione da adibire ad edilizia per scopi residenziale)

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = 0,03$ mq/mq;
- Altezza massima consentita per la sola residenza: $h_{max} = 6,50$ mt;
- Numero di elevazioni fuori terra: = 2;
- Rapporto di copertura $R_c \leq 1/50$ mq/mq;
- Lotto minimo mq. 4.000;
- Distanze dai confini ml. 10,00;
- Distanze di fabbricati ml. 20,00;
- Dai confini stradali: come da DM 1444/68 (salvo le maggiori distanze fissate dal D.P.R. 16/12/92 n°. 495, D.P.R. 26.04.93 n°. 147 e ss.mm.ii.);
- Le coperture dovranno essere a tetto con pendenza massima del 30%;
- E' consentita la realizzazione di un solo piano cantinato a condizione che la superficie complessiva di tetto piano non superi quella del piano terra in misura superiore al 50 %;
- All'interno di ciascun lotto minimo, così come definito nel successivo art. 24.7, è consentita la realizzazione di una singola unità abitativa.

Interventi di cui alla lettera e)

(Opifici per fuochi pirotecnici)

- Indice fabbricabilità: non indicato mq/mq;
- Altezza massima consentita: $h_{max} = 4,50$ mt;
- Numero di elevazioni fuori terra: = 1;
- Rapporto di copertura $R_c: 0,10$ mq/mq;
- Lotto minimo: = 10.000 mq;
- Distanze di fabbricati ml. 20,00;
- Distanze dai confini ml. 10,00;
- Dai confini stradali: come da DM 1444/68 (salvo le maggiori distanze fissate dal D.P.R. 16/12/92 n°. 495, D.P.R. 26.04.93 n°. 147 e ss.mm.ii.);
- Maggiori distanze possono essere prescritte dalle specifiche leggi vigenti in materia;
- Destinazione d'uso consentite: area logistica (alloggio custode, servizi, uffici e pronto soccorso);
- area attività (magazzini, depositi, e depositi attrezzi, depositi polvere e materie prime, fabbricato essiccazione, ecc.); locali sicurezza interna (depositi prodotti finiti per categoria).

Art. 24.5

E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche, macelli ed opere accessorie, nel rispetto degli indici sopra specificati all'art. 24.4.2 e purché l'intervento non deturpi e non contrasti con l'ambiente circostante. La commissione edilizia potrà prescrivere cautele o vincoli nel rilascio della concessione edilizia.

Art. 24.6

Impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazioni per telefonia mobile, impianti radioelettrici e degli impianti per radiodiffusione.

E' consentita la installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per servizi di telecomunicazioni per telefonia mobile, impianti radioelettrici e degli impianti per la radiodiffusione, ai sensi della legge n°. 248/97 nel rispetto del D.Lgs. n°. 281/97 e dei principi stabiliti dalla legge n°. 36/2001 e successivo regolamento. Preventivamente al rilascio della concessione edilizia o di autorizzazione edilizia per la realizzazione dell'impianto resta l'obbligo dell'acquisizione del Nulla -Osta degli enti preposti alla tutela di eventuali vincoli preesistenti. La realizzazione di questi impianti resta subordinata alla acquisizione preventiva dei pareri previsti dalla normativa specifica in materia per il rispetto dei limiti di esposizione e previo parere di compatibilità del progetto con i limiti di esposizione dato dall'ARPA; mentre la commissione edilizia potrà prescrivere e dettare cautele o vincoli nel rilascio della concessione edilizia, nel caso in cui l'impianto presenta particolare incidenza ambientale e paesaggistica per mole dell'opera, al fine di mitigare eventuali dissonanze con l'ambiente circostante.

INDICE DI ZONA e PARAMETRI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non indicato mq/mq;
- Altezza massima consentita: h max= 30,00 mt;
- Rapporto di copertura R_c: non indicato mq/mq;
- Lotto minimo: = 1.600 mq.

Distanze:

- a) - Dai fabbricati: > 20,00 mt.
- b) - dai confini del lotto: > 20,00 mt.

I suddetti insediamenti dovranno osservare le limitazioni di cui all'art. 15 della L.R. N°. 78/76, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 15/91.

E' consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche di servizio strettamente necessarie e vincolate per trascrizione. Per quanto non espressamente indicato valgono le norme generali della zona omogenea "E" e nella fattispecie dell'art. 24.5.

Art. 24.7 Lotto minimo.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e d) dell'articolo 24.2 il lotto minimo prescritto, se inferiore a mq. 10.000, non deve essere il risultato di un frazionamento particellare successivo alla data di adozione del P.R.G. Vigente, ovvero 23/12/93.

In ogni caso i lotti interessati da edificazione di cui alle lettere a), b) e d) dovranno avere accesso da strade pubblica ovvero da strada esistente avente uso pubblico.

E perché consti si rilascia il presente in carta semplice a richiesta del geom. MONFORTE LUCA, per gli usi consentiti dalla legge sulla **esenzione del bollo per esibizione atti in giudizio**.

Riscossi € 20,00 per diritti di segreteria, bollettino n. 0033 del 22/11/2018

Istruttori Tecnici

geom. Giuseppe Toscano

geom. Mario Mangani



Il Responsabile di Settore
Ing. Alfio G. Nicosia

Si può desumere dalla lettura del certificato che i due mappali si trovano in zona "verde agricolo", nello specifico "zona E - verde agricolo" di P.R.G. (Piano Regolatore Generale). Per le prescrizioni e/o gli interventi realizzabili in zona, si invita il Lettore a consultare direttamente le immagini relative al suddetto certificato.

Per una descrizione dei due lotti, ma più che altro per le relative notizie circa la loro provenienza, si rimanda alla consultazione della relazione notarile a firma del [REDACTED] di cui, nella pagina seguente si riportano alcuni stralci, riguardanti proprio i due immobili in esame.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

48

RELAZIONE NOTARILE IPOCATATALE

RICHIEDENTE: Avvocato [redacted] con studio in Catania
in via [redacted] n° [redacted]
[redacted], con sede in Catania, codice fiscale [redacted]

SOGGETTO FALLITO:

[redacted], nato a [redacted]
[redacted], codice fiscale [redacted]

F781P, TITOLARE ESCLUSIVO DELL'IMPRESA INDIVIDUALE

DENOMINATA "[redacted]", con sede in
[redacted] Via [redacted] s.n., partita iva
[redacted]

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO FALLITO:

1) la nuda proprietà, in ragione della quota pari ad 1/6 (un sesto) indiviso, del tratto di terreno sito in territorio di Belpasso, dell'estensione catastale nell'intero di are novantaquattro e centiare trenta (are 94,30).

Riportato al Catasto Terreni del comune di Belpasso (CT), in ditta [redacted] e agli altri comproprietari in quote errate, al foglio 84, particella 78, dell'estensione complessiva di are 94,30, di cui la porzione AA di are 67,00, uliveto di classe II, R.D. Euro 34,60 e R.A. Euro 27,68 e la porzione AB di are 27,30, seminativo di classe 3, R.D. Euro 9,87 e R.A. Euro 2,82;

2) la nuda proprietà, in ragione della quota pari ad 1/6 (un sesto) indiviso, del tratto di terreno sito in Belpasso in contrada denominata "Finasta", dell'estensione catastale nell'intero di are due (are 2,00).

Notaio [redacted]
via [redacted]
tel. [redacted]
fax [redacted]



[Handwritten signature]

E ancora:

Riportato al Catasto Terreni del detto comune di Belpasso (CT), in ditta a
[redacted] e agli altri comproprietari in quote errate, n) foglio
[redacted] re 2.00, incolt. ster. , senza reddito;

Quindi:

quanto agli immobili descritti al nn. 1) e 2), in ragione della quota pari a
2/12 (due dodicesimi) indivisi in nuda proprietà, in forza della citata succe-
sione legittima in morte della moglie la signora [redacted] alla de-
cuis pervenire in ragione della quota pari a 6/12 (sei dodicesimi) indivisi in
nuda proprietà, in forza del citato atto di donazioni ai rogiti del Notaio [redacted]
[redacted] del 3 ottobre 1989, Repertorio [redacted] trascritto a Catania
in data 28 ottobre 1989 al [redacted] da potere del donante signor
[redacted] nato a [redacted] il [redacted]
[redacted] che risulta deceduto in data [redacted] giusta di-
chiarazione di successione trascritta in data [redacted] al nn.
[redacted]



Si può desumere che i due immobili, (lotti siti in Contrada "Finaita" s.n.c. di Belpasso), sono detenuti dal sig. [redacted] in ragione di 2/12 indivisi, (o 1/6 indiviso), derivanti dalla successione [redacted]

Alla suddetta, pervennero invece per donazione, in ragione di identiche quote di proprietà.

Nella prossima pagina, si allegano alcuni scatti, relativi ai suddetti fondi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Particolari stradella che conduce ai lotti



Particolari prosieguo stradella che conduce ai lotti con vista panoramica



Particolari viste panoramiche lotti



Le linee rosse tratteggiate evidenziano i suddetti lotti.

Nota: il Lettore che consulta al videoterminale, al fine di meglio apprezzare le immagini, implementi lo zoom.

Quindi, in definitiva, per andare a chiudere la risposta fornita congiuntamente ai quesiti nn. 1) e 2), posti in ordinanza di nomina, sono stati individuati n.5 immobili, di cui, n.3, ricadenti sul territorio del Comune di Motta Sant'Anastasia (CT), ossia:

- n.1 appartamento;
- n.1 villino;
- n.1 lotto di pertinenza del villino.

n.2, siti nel territorio del Comune di Belpasso (CT), ovvero:

- n.2 terreni.

Per ciascuno dei suindicati immobili è stata fornita:

- una breve descrizione;
- la regolarità urbanistica;
- la regolarità catastale;
- la provenienza;
- la quota di proprietà, in capo al sig. [REDACTED]

Seguiamo quindi, con la trattazione.

Soffermiamoci adesso, a rispondere al quesito n.3).

Relativamente alla richiesta di cui al suddetto quesito, si sono condotte le indagini di mercato alla ricerca di unità immobiliari sufficientemente aderenti per caratteristiche,

(cd. "intrinseche" ed "estrinseche"), alle unità individuate.

Si riportano nel seguito i risultati ottenuti.

Si è scelto di adottare quale punto di partenza, al fine di avere un primo segnale tangibile sui valori di mercato, quello di consultare le rilevazioni semestrali sulle quotazioni immobiliari svolte e proposte dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), organo dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio), da cui si sono estrapolati i valori riportati di seguito.

Iniziamo quindi, dall'unità immobiliare, (appartamento) di C.so Sicilia 29, Motta S.A.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MOTTA SANT'ANASTASIA

Fasciazione: Centrale/CENTRO STORICO : VIE: VITTORIO EMANUELE-VITTORIO VENETO-MAZZINI-MONTALDO-ROMA-XX-SETTEMBRE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	980	L	2,4	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	780	L	2	2,8	L
Autoprense	NORMALE	400	600	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	400	650	L	2,8	3,5	L

Particolare pubblicazione valori di mercato OMI – 1° semestre 2018

Come si evince dalla figura, i valori forniti da "Agenzia delle Entrate" per il 1° semestre 2018 oscillano - per "abitazioni per civile abitazione" in stato conservativo "normale" - quindi in condizioni di "ordinarietà" - site in zona B1 centro storico di Motta Sant'Anastasia, tra un "valore minimo" di €/mq 700,00 e un "valore massimo" di €/mq 980,00.

Il c.f.u., ha ritenuto quindi opportuno, mediare preventivamente tali valori, ottenendo così:

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

53

$$\text{€/mq } [(700,00 + 980,00)/2] = \text{€/mq } 840,00$$

cioè: **€/mq 850,00**

Al fine di calcolare il valore dell'unità immobiliare appartamento di C.so Sicilia 29, quindi per esprimere il proprio giudizio di stima, il consulente si è orientato sul metodo estimativo più consono e adatto alla tipologia del bene, nonché più aderente allo scopo della compravendita dell'immobile de quo.

Si è ritenuto pertanto più appropriato, il procedimento "mono-parametrico" tradizionale, basato sulla "superficie commerciale", parametro, appunto, mediante cui, si suole determinare il **"più probabile valore di mercato"** dell'immobile oggetto di valutazione.

Per il calcolo della suddetta "superficie commerciale", ci si è riferiti ai dettami "UNI", [Ente Nazionale Italiano di Unificazione], più nello specifico, alle prescrizioni della "Norma UNI 10750:2005", approvata dalla "Commissione Centrale Tecnica" della "UNITER", [Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio, Turismo e Servizi].

Il criterio suggerito da tali Enti, prevede un preventivo conteggio delle cd. "superfici coperte" e "superfici scoperte" definite appunto "commerciali" di una unità immobiliare, che saranno quelle da considerare – a tutti gli effetti – utili, ai fini della compravendita.

Tali superfici, così definite, non rispecchiano quelle propriamente "calpestabili", piuttosto vanno computate, considerando altri tipi di superfici che nello specifico, si dividono in:

superfici coperte

- SUPERFICI CALPESTABILI;
- SUPERFICI DI PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI);
- SUPERFICI DI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALI.

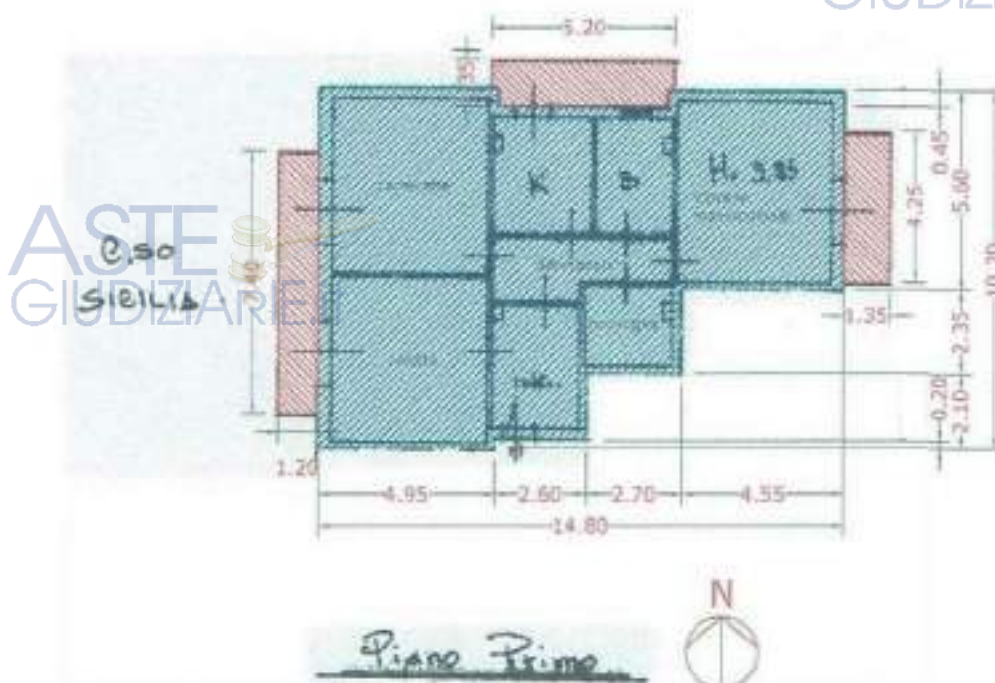
e

superfici scoperte

- 30% DI TERRAZZI E BALCONI.

Il computo delle superfici scoperte, così qualificate, ragguagliate alle opportune percentuali, costituirà base per il calcolo del "più probabile valore di mercato", non prima, però, di aver proceduto al ragguaglio del valore di mercato, mediato mediante cd. "coefficienti di differenziazione", il cui fine è rendere il suddetto valore di mercato,

Qui di seguito, è illustrata la piantina dell'unità da valutare con le relative indicazioni, ai fini del computo delle superfici.



Nota: si raccomanda nel caso di consultazione al videoterminale, di implementare lo zoom.

Sono raffigurate, inoltre, le misure, (quote commerciali), che saranno tenute in considerazione per il conteggio della relativa superficie commerciale.

Quindi, il sottoscritto ha proceduto al computo delle "superfici commerciali coperte" e "sup. commerciali scoperte", da considerare come base per la determinazione del valore di mercato, come di seguito illustrato.

1) SUPERFICI COMMERCIALI COPERTE

$$mq [(10,20 \times 4,95) + (9,55 \times 2,60) + ((2,35 + 5,60 - 0,45) \times 2,70) + (5,60 \times 4,55)] = mq \ 121,05$$

 d'

VS

55

2) SUPERFICI COMMERCIALI SCOPERTE

$$mq [(7,40 \times 1,20) + (5,20 \times 1,35) + (4,25 \times 1,35)] = mq 21,65$$

Ragguagliando le superfici secondo i coefficienti previsti, si ha:

1) SUPERFICI COMMERCIALI COPERTE

APPARTAMENTO 100% DI MQ 121,05 = MQ 121,05

2) SUPERFICI COMMERCIALI SCOPERTE

BALCONI 30% DI MQ 21,65 = MQ 6,50

SOMMA MQ 126,55

SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata) MQ 127,00

Ottenuta dunque la superficie commerciale che esprime la somma di tutte le superfici rilevanti appunto ai fini commerciali, quindi in particolare sia le coperte che le scoperte, si procederà a determinare un primo "più probabile valore di mercato", ottenuto alla stregua dei dati estrapolati dall'Osservatorio sul Mercato immobiliare di Agenzia delle Entrate che, sarà però rettificato e corretto tramite l'uso di "coefficienti di differenziazione", capaci di dare al suddetto valore – peraltro già mediato – un grado di attendibilità superiore.

A tal fine, i "coefficienti di differenziazione" che il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare sono:

coefficienti relativi alla "zona", di "edificio", di "immobile" o "appartamento".

Si propone, di seguito, uno specchietto riassuntivo dei suddetti.

Coefficiente di differenziazione di "ZONA", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- zona:	zona centrale	1,10;
- collegamenti:	buoni	1,03;
- posizione:	ottima	1,05;
- infrastrutture:	uffici postali (presenti)	1,00;
	banche (presenti)	1,00;
	scuole (presenti)	1,03;
	parchi pubblici (presenti)	1,05.

COEFFICIENTE DI ZONA (GLOBALE) 1,29

Coefficiente di differenziazione di "EDIFICIO", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- tipologia strutturale:	costruzione in c.a.	1,07;
- età della costruzione:	maggiore di 15 e minore di 50 anni	0,98;
- funzionalità:	dotato di box auto	1,00.

COEFFICIENTE DI EDIFICIO (GLOBALE) 1,05

Coefficiente di differenziazione di "IMMOBILE", o "APPARTAMENTO", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- livello di piano:	piano primo (senza ascensore)	0,94;
- esposizioni:	nord	0,90;
	ovest	0,95;
	est	0,95;
- vedute e affacci:	strade e giardini	1,00;
	su cortili e chiostrine	0,98;
- finiture:	normali	1,00;
- manutenzione:	normale	1,00;
- infissi:	buoni	1,02;
- pavimentazioni:	normali	1,00;
- impianti tecnologici:	normali	1,00;
- servizi igienici:	normali	1,00.

COEFFICIENTE DI IMMOBILE (GLOBALE) 0,76

Il valore di mercato, (valore/mq unitario), di cui alle pubblicazioni OMI già mediato, successivamente rettificato e corretto tramite coefficienti di differenziazione, è:

€/mq 850,00 x (1,29x1,05x0,76) =

EURO 875,50 AL MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo i valori di cui alle pubblicazioni semestrali dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate è, quindi:

€/mq 875,50 x 127,00 mq = € 111.188,50

€ 110.000,00 (in cifra tonda)

Il valore così ottenuto, rappresenta il "più probabile valore di mercato", stimato sulla scorta dei valori di mercato secondo OMI, mediato, rettificato e corretto tramite l'utilizzo di opportuni coefficienti di differenziazione o parametri che, esprimono un giudizio

di merito sulle caratteristiche sia intrinseche dell'unità immobiliare di Corso Sicilia 29, sia estrinseche.

Quindi, in estremo sunto, il valore di mercato ottenuto rappresenta una stima preliminare o ad ogni modo, il primo valore di mercato che il c.t.u. voleva ricercare.

In altre parole, una preventiva "stima della quantità di moneta necessaria per effettuare la compra-vendita" dell'unità periziata.

Ma andiamo avanti.

Il narratore, ottenuto questa prima stima del valore di mercato, seguita ad approfondire il suo giudizio di stima, tramite la ricerca di annunci immobiliari pubblicati dalle maggiori agenzie immobiliari presenti sul mercato di zona, ritrovabili anche sul web.

Quello che il c.t.u. ha cercato di trovare sul mercato di zona, in ossequio alla precipua micro-zona di mercato, (zona BT centrale/centro storico di Motta Sant'Anastasia), è un'unità non recente, ma neanche vecchia di edificazione (compresa entro i 30 anni), di taglio medio (5,5 vani catastali), di superficie media, (120,00 mq commerciali), con finiture nella media, tipo pavimenti in scaglie di marmo dell'epoca (di buona fattura), pitture di finitura più ricercata rispetto alla semplice idropittura, porte in tamburato, (cieche e con vetro) di prima edificazione con maniglie di qualità commerciale, n.1 servizio igienico dotato di pavimenti e rivestimenti in maiolica di qualità commerciale, sanitari di ceramica qualità standard, impiantistica dell'epoca di prima edificazione, quindi ormai fuori norma ma comunque in discreto stato di conservazione, impianto di riscaldamento assente, antifurto idem, infissi sostituiti e dotati di vetrocamera.

Quindi, complessivamente, una unità immobiliare che, pur versando in condizioni generali di conservazione discreta, necessiterebbe di migliorie generali, soprattutto per quel che concerne l'attualizzazione (rinnovo) del servizio igienico, la messa a norma quantomeno dell'impianto elettrico (realizzazione di messa a terra e dotazione di "interruttore magnetotermico" a quadro), la realizzazione dell'impianto di riscaldamento, la eliminazione dello scaldabagno, (oggi quasi del tutto desueto e soppiantato da apparecchiature a risparmio energetico molto più performanti), ed almeno della dotazione di condizionatori, (unità split), oggi così necessari soprattutto nei periodi più caldi dell'anno.

Sulla scorta di questi presupposti, utili per le indagini di mercato, cosa si è ritrovato come unità appartamenti presenti in zona.

In realtà, si sono ritrovati appartamenti che risultano del tutto simili a quello periziato, almeno per quanto concerne le superfici commerciali. Discorso a parte sono le caratteristiche intrinseche, ossia quelle proprie di ogni unità immobiliare esaminata.

Si è quindi condotta questa ulteriore stima del "più probabile valore di mercato",

applicando il criterio del cd. "MCA", (acronimo indicante la denominazione "Market Comparison Approach"), metodo che prevede, per la stima di un immobile, la ricerca di n.3 immobili paragonabili, cd. "comparables".

Cosa è emerso da questa ulteriore verifica o indagine.

A tal proposito, si riportano di seguito, tre annunci ritrovati sul web, riportanti altrettante unità immobiliari in vendita. (appartamenti), nelle zone contermini di C.so Sicilia,

Comparable n.1):



MetroQuadro Immobiliare
Viale Vittorio Veneto 14
Catania (CT)

Tel. +393385061386
Tel. +393382046332

Appartamento in Vendita
Corso Sicilia 95040, Motta Sant'Anastasia (CT)

€ 134.000
Riferimento: 003



Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Piano: piano terra
Stato: Ottimo/Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Abitabile
Totale Piani: 5
Spese condominiali: 50 € mensili

Superficie: 113 m²
Balcone: sì
Ascensore: sì

Classe energetica: Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Motta Sant'Anastasia, Corso Sicilia, zona centrale e servita, proprietario in vendita all'interno di un piccolo condominio, appartamento 4 vani 113mq al piano terra, composto da: ingresso su ampio salone doppio con balcone, corridoio, 2 camere da letto balconate, cucina abitabile con uscita su balcone verandato con ulteriore angolo cottura, servizio con box doccia, lavanderia interna con servizio e garage di 20mq. L...

Comparable n.2:

Professionista
immobiliare
rabuazzo negri



Immobiliare rabua...
Motta
Sant'Anastasia



Nota personale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Appartamento in vendita in co

Motta Sant'Anastasia

120.000 €

120 m2 | 5 locali | 1° piano senza ascensore

Caratteristiche specifiche

120 m² commerciali

5 locali

2 bagni

Buono stato

Classe energetica: **G** (IPE
non indicato)

Costruzione

Piano 1

Senza ascensore

Commento dell'inserzionista

"Motta S. Anastasia (CT) - Rif. VA040104 - in zona ben servita alloggio di 5 vani e 1/2, in struttura di cinque alloggi totale, vendesi primo piano composto da ingresso su ampio salone, disimpegno, tre camere, cucina abitabile con piccolo portico / balcone continuo a due lati, ripostiglio, bagno e lavanderia con doppio servizio. Termoautonomo. Cl. energ. G. Per maggiori info: 095/30.84. 93 - 339/52.10. 607 - 347/49.89. 385.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comparable n.3:



Mia Immobiliare Studio Canalicchio
Via Ferro Fabiani 54
Catania (CT)

Tel. 095338342

Appartamento in Vendita

Via Moncada 95040, Motta Sant'Anastasia (CT)

€ 130.000

Riferimento: 5167



Locali: 4
Riscaldamento: Assente
Balcone: si
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 15 € mensili

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Piano: ultimo
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 110 m²
Terrazzo: si
Totale Piani: 3
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: In zona riservata e tranquilla, nei pressi del centro urbano di Motta Sant'Anastasia, proponiamo in vendita un raffinato quattro vani di circa 110 mq, posto al terzo piano, all'interno di un piccolo condominio di sole otto unità abitative, in buone condizioni. L'immobile gode di una notevole luminosità grazie alla sua tripla esposizione, e' stato recentemente ristrutturato definendo ogni dettaglio e si divide...

Dunque, i tre immobili cosiddetti "comparables", previsti dal criterio "M.C.A.", ritrovati in zona, sono:

-comparable n.1 - appartamento	mq 113.00	prezzo € 134.000,00
-comparable n.2 - appartamento	mq 120.00	prezzo € 120.000,00
-comparable n.3 - appartamento	mq 110.00	prezzo € 130.000,00

TOTALE mq 343.00 TOTALE € 384.000,00

Tale ricerca, come si evince dallo specchietto, porta a determinare due valori precisi:

superficie commerciale totale	= mq 343.00
prezzo totale	= € 384.000,00

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

61

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

EURO 1.119,53 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del "Market Comparison Approach - M.C.A." è, quindi:

€/mq 1.119,53 x 127,00 mq = € 142.180,31

€ 140.000,00 (in cifra tonda)

Precedentemente, consultando le pubblicazioni semestrali di OMI, lo scrivente aveva estrapolato un valore/mq unitario rettificato e corretto tramite coefficienti di differenziazione di € 875,50.

Aveva quindi ottenuto un valore di mercato di € 110.000,00

Si ritiene opportuno quindi, mediare i due valori di mercato ritrovati, (e dalla preventiva consultazione di OMI e dalla indagine di mercato condotta su n.3 comparables secondo criterio "m.c.a.").

Avremo, dunque:

valore di mercato = € [(110.000,00+140.000,00)/2] = € 120.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (appartamento), sita su Corso Sicilia 29 di Motta Sant'Anastasia è, quindi:

€ 120.000,00

Ottenuto il suddetto valore di mercato, relativo all'appartamento in centro paese, lo scrivente prosegue la presente memoria, trattando l'unità immobiliare, (abitazione in villino), di via Pozzo Masseria n.20, in Contrada "Terre Nere" del Comune di Motta S.A.

Per far ciò, utilizzerà lo stesso schema valutativo impiegato per la precedente unità immobiliare.

Vediamo in proposito, nella pagina successiva, cosa ha restituito la consultazione delle banche dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Agenzia delle Entrate.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Censura: MOTTA SANT'ANASTASIA

Fascia/zone: Periferia/AREE PERIFERICHE / C DE TERRE NERE-POZZO-SALINELLA-STAZIONE MOTTA-PORTICAZZO-POLICARA

Codice di zona: D1

Microzona censuaria: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/H)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/H)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1150	1	2,6	3,8	1
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	1	2,4	3,2	1
Autotrasmesse	NORMALE	430	630	1	1,8	2,5	1
Bar	NORMALE	600	800	1	2,6	3,8	1
Ville e villini	NORMALE	870	1.300	1	2,9	4,3	1

Particolare pubblicazione valori di mercato OMI - 1° semestre 2018

Come si evince dalla figura, i valori forniti da "Agenzia delle Entrate" per il 1° semestre 2018 oscillano - per "ville e villini" in stato conservativo "normale" - quindi in condizioni di "ordinarietà" - site in zona D1 - periferica di Motta Sant'Anastasia, tra un "valore minimo" di €/mq 870,00 e un "valore massimo" di €/mq 1.300,00.

Il consulente d'ufficio, come peraltro già fatto per l'appartamento di Corso Sicilia, procede a mediare tali valori, ottenendo così:

$$\text{€/mq } [(870,00 + 1.300,00) / 2] = \text{€/mq } 1.085,00$$

cioè: **€/mq 1.100,00**

Fatto questo, si utilizzerà sempre il procedimento "mono-parametrico" tradizionale, basato sulla "superficie commerciale", che servirà per determinare il "più probabile valore di mercato" del villino di Contrada Terre Nere.

Quindi, si procede nella trattazione con il computo delle "superfici coperte" e "superfici scoperte" definite appunto "commerciali" del villino.

Tali superfici, saranno preventivamente ragguagliate secondo i seguenti valori:

superfici coperte – 100% di:

- SUPERFICI CALPESTABILI;
- SUPERFICI DI PARETI DIVISORIE INTERNE (NON PORTANTI);
- SUPERFICI DI PARETI PORTANTI INTERNE E PERIMETRALE.

e

superfici scoperte –

- 10% DI CORTI E CORTILI, APPLICABILE FINO A 25,00 MQ, L'ECCEDENZA AL 2%;
- 35% DI PORTICI E PATII, APPLICABILE FINO A 25 MQ, L'ECCEDENZA AL 10%.

Qui di seguito, è illustrata la piantina dell'unità da valutare, con le relative indicazioni ai fini del computo delle superfici commerciali.



PIANO TERRA

Planimetria catastale quotata unità di via Pozzo Masseria n.20 – Motta Sant'Anastasia(CT)

Nota: si raccomanda al Lettore, qualora consulti il documento al videoterminale, di

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

64

implementare lo zoom.

Guardando l'immagine suindicata, si possono apprezzare rappresentate in blu, le "superfici commerciali coperte" e nei restanti colori, le "superfici commerciali scoperte", (portico e corte).

Sono raffigurate, inoltre, le misure, (quote commerciali), che saranno tenute in considerazione per il conteggio della superficie commerciale dell'unità immobiliare di via Pozzo Masseria n.20.

Quindi, il sottoscritto ha proceduto al computo delle "superfici commerciali coperte" e "sup. commerciali scoperte", da considerare come base per la determinazione del valore di mercato, come qui illustrato.

A) Unità immobiliare di Via Pozzo Masseria n.20 – foglio 9, particella 470

1) SUPERFICI COMMERCIALI COPERTE

APPARTAMENTO mq $(9.25 \times 7.15) =$ mq 66.15

2) SUPERFICI COMMERCIALI SCOPERTE

CORTE mq $[(14.25 \times 10.20) - (9.25 \times 7.15)] =$ mq 79.20

PORTICO mq $(7.15 \times 2.00) =$ mq 14.30

Ragguagliando le superfici secondo i coefficienti previsti, si ha:

1) SUPERFICI COMMERCIALI COPERTE

APPARTAMENTO 100% DI MQ 66.15 = MQ 66.15

2) SUPERFICI COMMERCIALI SCOPERTE

CORTE 10% DI MQ 25.00 = MQ 2.50

2% DI MQ $(79.20 - 25.00) =$ MQ 1.08

SOMMANO MQ 3.58

PORTICO 35% DI MQ 14.30 = MQ 5.00

SOMMANO MQ 74.73

SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata) MQ 75.00

Ottenuta dunque la superficie commerciale dell'unità villino, risultante della somma di tutte le superfici rilevanti ai fini commerciali, si procederà a determinare in via preventiva il primo "più probabile valore di mercato", ottenuto alla stregua dei dati ricavati dalla consultazione dei dati OMI.

Ricordiamo che tale valore sarà mediato (OMI fornisce difatti un valore minimo ed uno massimo), rettificato e corretto tramite l'uso di "coefficienti di differenziazione", o parametri che consentiranno, appunto, di ottenere un valore più plausibile.

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

65

I "coefficienti di differenziazione" che il sottoscritto ritiene utile utilizzare sono: coefficienti di "zona", di "edificio", di "immobile" o "appartamento".

Si propone, di seguito, uno specchietto riassuntivo dei suddetti.

Coefficiente di differenziazione di "ZONA", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- zona:	zona periferica	0,98;
- collegamenti:	sufficienti	1,00;
- posizione:	normale	1,00;
- infrastrutture:	uffici postali (assenti)	0,95;
	banche (assenti)	0,98;
	scuole (assenti)	0,98;
	parchi pubblici (assenti)	1,00.

COEFFICIENTE DI ZONA (GLOBALE) 0,89

Coefficiente di differenziazione di "EDIFICIO", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- tipologia strutturale:	costruzione in c.a.	1,07;
- età della costruzione:	maggiore di 15 e minore di 50 anni	0,98;
- funzionalità:	posto auto esclusivo, all'aperto	0,95.

COEFFICIENTE DI EDIFICIO (GLOBALE) 1,00

Coefficiente di differenziazione di "IMMOBILE", o "APPARTAMENTO", che comprende i seguenti sotto-coefficienti:

- livello di piano:	piano terra (senza ascensore)	0,90;
- esposizioni:	nord	0,90;
	sud	1,00;
	ovest	0,95;
	est	0,95;
- vedute e affacci:	strade e giardini	1,00;
	su cortili e chiostrine	0,98;
- finiture:	normali	1,00;
- manutenzione:	normale	1,00;
- infissi:	normali	1,02;
- pavimentazioni:	normali	1,00;

- impianti tecnologici:	normali	1,00;
- servizi igienici:	normali	1,00.

COEFFICIENTE DI IMMOBILE (GLOBALE) 0,73

Il valore di mercato, (valore/mq unitario), di cui alle pubblicazioni OMI, già mediato, successivamente rettificato e corretto tramite coefficienti di differenziazione, è:

€/mq 1.100,00 x (0,89x1,00x0,73) =

EURO 715,00 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo i valori di cui alle pubblicazioni semestrali dell'Osservatorio sul mercato immobiliare (OMI) di Agenzia delle Entrate è, quindi:

€/mq 715,00 x 75,00 mq = € 53.625,00

€ 53.000,00 (in cifra tonda)

Ottenuto il valore di mercato come su esplicitato, il c.t.u. ha proseguito il lavoro con indagini di mercato, attingendo, come già fatto per l'appartamento di Corso Sicilia, agli annunci immobiliari, riguardanti unità simili a quella periziata, attualmente posti in vendita.

Su cosa si è orientato lo scrivente...

Il c.t.u. ha ricercato, in particolare, unità immobiliari tipo ville e villini, quindi con caratteristiche immediatamente individuabili, tipo:

- soluzione abitativa singola e/o indipendente;
- terreno agricolo;
- corte di pertinenza;
- edificazione ad unica elevazione o tutt'al più, due.

In più, ha tenuto conto della vetustà dell'unità, da considerare ancora recente, (edificazione non oltre 30 anni), di consistenza contenuta, (4,5 vani catastali), di superficie media, (75,00 mq commerciali), con rifiniture di discreta qualità, (ricordiamo che l'unità in questione è dotata di una cucina in muratura e un forno di buona fattura), in discrete condizioni generali di conservazione ma con il servizio igienico da rifare, impiantistica da rifare o, ad ogni modo, da implementare, o come nel caso dell'impianto di riscaldamento, da realizzare ex-novo, oltre gli infissi esterni e porte interne, da sostituire,

Perciò, si riporta di seguito quanto ritrovato sul mercato attuale. Bisogna dire che la ricerca di immobili di questa tipologia, nella specifica zona di Terre Nere, non si è rivelata semplicissima, data la riscontrata esigua disponibilità sul mercato di immobili assimilabili a quello periziato. Si è deciso, quindi, di considerare più comparables oltre i canonici tre, poiché la ricerca è stata ampliata sulle zone rurali o sub-urbane di un Comune

immediatamente limitrofo, come Misterbianco. Di seguito, perciò, si propongono gli immobili rinvenuti.

Comparable n.1

idealista

Professionista
GLOBAL SERVICE DI
VITELLI ROSARIO

GLOBAL SERVICE

GLOBAL SERVICE...
motta
sant' anastasia





Nota personale

Villa in vendita in contrada poz

Motta Sant' Anastasia

115.000 €

70 m2 | 3 locali | Garage/posto auto compreso

Caratteristiche specifiche

Villa
70 m² commerciali
3 locali
1 bagno
Apezzamento di 10.000 m²

Garage/posto auto incluso
nel prezzo.
Buono stato
Classe energetica: G (IPE
non indicato)

Dotazione

Aria condizionata



Commento dell'inserzionista

"V0007

Vendesi villa indipendente di mq 70 in Motta S. Anastasia. L'immobile è composto da: ingresso soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta e bagno. Dotato di climatizzazione."

Posizione

Contrada pozzo masseria s.r.l.
Motta Sant' Anastasia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

idealista

Professionista
biuso immobiliare

 **BIUSO**
immobiliare

BIUSO immobiliare
Misterbianco



Nota personale

Casa o villa in vendita a Motta !

Pedemontana, Catania

48.000 €

130 m2 | 4 locali

Caratteristiche specifiche

Casa o villa

Da ristrutturare

130 m² commerciali

Costruito nel 1950

4 locali

Classe energetica: **G** (IPE

2 bagni

non indicato)

Commento dell'inserzionista

"Casa semindipendente, primo piano, composta da 4 grandi camere, cucina, 2 bagni, terrazza a livello, vano forno. Da ristrutturare interamente. Zona san martino - piana di catania. Isolata e distante da altre abitazioni. Prezzo € 48.000 trattabili. (ct091)
infotel 095303420 - 3160404410."

Posizione

Motta Sant' Anastasia

Pedemontana, Catania

€ 95.000
Villa in vendita Misterbianco

90 mq 4 locali



OPEN HOUSE - VISITE LIBERE SENZA APPUNTAMENTO SABATO 1 DICEMBRE DALLE 9,30 ALLE 11,30

Misterbianco, zona Piano Tavola ed esattamente in via Ficarelli, villetta singola con ampio giardino.

La villa si sviluppa su un unico livello ed è composta da ingresso, cameretta, 2 camere, disimpegno, sala da pranzo, cucinino e bagno.

Ampi spazi esterni di cui un giardino di circa 500 mq, deposito attrezzi e cisterna per il raccoglimento...

[Mostra tutto](#)

Aggiornato il 7 Dicembre 2018

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio
(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

Stato al Rogito	libero
Bagni:	1
Locali:	4
Metri quadri:	90
Condizioni:	da ristrutturare
Piano:	piano terra
Giardino:	privato
Terrazzo:	sì
Balcone:	sì

Classe energetica

G DL 192 del 19/08/09

Per info v

PE

Non indicato

PE = Prestazione energetica

PE = Indice prestazione energetica

CASETTA 48 MQ TERRENO 5000 MQ ADIACENTE ETNAPOLIS BELPASSO
65.000€
 inserito da FS immobiliare il 24/09/2018




Prezzo 65.000€
Località Sicilia
 Catania e provincia
 Belpasso
[Vedi su google map](#)
Tipo di annuncio Agenzia Offro
Superficie 5000 m²

Descrizione
 Belpasso (CT) zona Etnapolis, poco distante dal centro abitato, terreno Agricolo recintato di 5000 mq e Casetta SINGOLA 48 mq in regola con permesso Perm. Il suddetto terreno è coltivato in parte a Vigneti nell'altro appezzamento troviamo: 50 Alberi di ulivo, 10 Alberi Arancio, 3 Alberi di Fichi, 3 Alberi di Gelsi, 3 Alberi di Limoni. Risorsa idrica, impianto a Pioggia, Pozzini Acqua e Luce.

Caratteristiche:
 Terreno Agricolo Recintato 5000 mq;
 Casetta con Perm. di 48 mq;
 Vigneti:
 50 Alberi ulivo;
 10 Alberi Arancio;
 3 Alberi di Fichi;
 3 Alberi di Gelsi;
 3 Alberi di Limoni.
 Risorsa idrica:
 impianto a Pioggia;
 Pozzini Acqua e Luce.

Riassumendo, gli immobili cosiddetti "comparables", previsti dal criterio "M.C.A.", ritrovati in zona, sono:

-comparable n.1 - villino	mq 70,00	prezzo € 115.000,00
-comparable n.2 - villa o casa	mq 130,00	prezzo € 48.000,00
-comparable n.3 - villa	mq 95,00	prezzo € 90.000,00
-comparable n.4 - casetta	mq 48,00	prezzo € 65.000,00

TOTALE mq 343,00 TOTALE € 318.000,00

Dalla ricerca di mercato effettuata, si possono determinare due valori importanti:

superficie commerciale totale = mq 343,00

prezzo totale = € 318.000,00

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

EURO 927,11 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del Market Comparison Approach M.C.A. è, quindi:

€/mq 927,11 x 75,00 mq = € 69.533,25

€ 70.000,00 (in cifra tonda)

Il sottoscritto consulente, dalla disamina delle pubblicazioni semestrali OMI, aveva estrapolato un valore/mq unitario, rettificato e corretto tramite coefficienti di differenziazione di €/mq 715,00.

Aveva quindi ottenuto un valore di mercato di € 53.000,00.

Si ritiene, allora, conducente, mediare i due valori di mercato ritrovati, sia quello ritrovato alla stregua della consultazione di OMI, sia quello più strettamente legato alla indagine di mercato condotta - per via della non altissima disponibilità di immobili simili a quello periziato - anziché su n.3 comparables canonici di cui al criterio "MCA", su n.4 immobili comparabili/paragonabili.

Alla luce di quanto suddetto, il valore di mercato dell'unità di Contrada Terre Nere, sarà:

valore di mercato = € [(53.000,00+70.000,00)/2] = € 61.500,00

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (villino), sita in via Pozzo Masseria n.20 di Contrada "Terre Nere" di Motta Sant'Anastasia è, quindi:

€ 60.000,00 (in cifra tonda)

Determinato il valore di mercato, (più probabile), dell'appartamento di C.so Sicilia 29 e valutato anche il villino di Via Pozzo Masseria 20 di Contrada Terre Nere, conclusa quindi la fase valutativa delle abitazioni, il narratore procede andando ad apprezzare quello che può essere il valore di mercato del primo dei tre appezzamenti facenti parte del presente giudizio.

Si ricorda che il suddetto primo appezzamento rappresenta l'area di sedime del villino, su cui lo stesso insiste; ricade, quindi, anch'esso in C.da Terre Nere, risulta allibrato al catasto terreni del Comune di Motta Sant'Anastasia, al foglio di mappa 9, mappale o particella 469, (gli altri due lotti ricadono, invece, in territorio di Belpasso).

Alla pagina 40 della presente sono già stati forniti alcuni scatti ritraenti il suddetto piccolo appezzamento.

Alla data del sopralluogo e come risulta dalla certificazione catastale, risulta essere un terreno agricolo, condotto ad agrumeto di 1ª classe, ha una estensione – secondo la certificazione catastale – di 20 a (are) e 66 ca (centiare), quindi 2.066,00 mq.

Per determinare il "più probabile valore di mercato", ossia – ricordiamolo – la quantità di moneta o, meglio, il prezzo più realistico a cui possa concludersi una transazione riguardante la compravendita dell'immobile, il narratore ha condotto delle indagini sui cosiddetti "V.A.M." (Valori Agricoli Medi) di Agenzia delle Entrate, introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971, determinati ogni anno entro il 31 gennaio, dalla "Commissione Provinciale Espropri" nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, rilevati nell'anno solare precedente.

I suddetti valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui "Bollettini Ufficiali Regionali" (BUR).

Nella pagina successiva si riporta uno stralcio di tali valori, relativi alla ottava regione agraria (Regione Agraria n.8 - "Piana di Catania"), comprendente i Comuni di:

Acicastello, Catania, Gravina di Catania, Misterbianco, Motta Sant'Anastasia, San Gregorio di Catania, Sant'Agata Li Battiati.

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissioni Provinciali
n.177 del 26/01/2017

Pubblicazione sul BUL
n. - del -

 Aste Giudiziarie.it

REGIONE AGRARIA N° 7 COLLINE LITURANE DI ACIREALE Comuni di: ACI BONACCORSI, ACI CATENA, ACIREALE, ACI SANT'ANTONIO, CALATARANO, Fiumefreddo di Sicilia, GRASSE, MASCALI, PEGARA, RIPOSTO, SAN GIOVANNI LA PUNTA, SANTA VEREINA, TRICASTAGNE, TRIMESTERE ETNEO, VALVERDE, VIAGRANDE.					REGIONE AGRARIA N° 8 PIANA DI CATANIA Comuni di: ACI CASTELLO, CATANIA, GRAVINA DI CATANIA, MISTERBIANCO, MOTTA SANT'ANASTASIA, SAN GREGORIO DI CATANIA, SANT'AGATA LI BATTIATE.			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Imp. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Imp. %	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	36518,98	51	51		34602,61	61	51	
BOSCO CEDUO	397,10				347,35			
BOSCO D'ALTO FUSTO	2427,55							
BOSCO MISTO	2189,12							
CANACIO	9454,60							
CHENA	12043,31				12053,19			
FRONCINELLO	4050,25				4050,25			
FRONCINELLO IRRIGUO	13602,79				13602,79			
FRUTTERO	2618,65				2618,65			
FRUTTERO IRRIGUO	30078,43				30078,43			
INCESTO PRODOTTO	1497,73				1497,73			
MANDORLETO	525,18				590,08			
NOCCIOLETO	6284,25							

Valori agricoli medi V.A.M. Regione Agraria n.8 - "Piana di Catania"

Nota: il Lettore, qualora visioni il documento al videoterminale, ingrandisca lo zoom.

Come è facile desumere dalla figura, il VAM per agrumeti nel Comune di Motta S.A. - come, peraltro, negli altri, costituenti la regione agraria di "Piana di Catania" - è di €/Ha 34.602,61, quindi:

Il più probabile valore di mercato, secondo le pubblicazioni semestrali OMI è, quindi:

$$€ 34.602,61 / 10.000 \times 2.000,00 = € 6.920,52$$

ovvero € 6.900,00 (in cifra tonda)

Ricavato il suddetto valore, sulla scorta dei valori agricoli medi di Agenzia delle Entrate, andiamo adesso, come già fatto per gli immobili appartamento di C.so Sicilia e villino di C.da Terre Nere, a sondare il mercato. Si rappresenta che sarà utilizzato sempre il metodo del confronto di mercato "MCA", secondo gli "IVS - International Valuation Standards", ossia, gli Standard di Valutazione Internazionali.

Ben altri, sono i risultati conseguiti.

Si riportano nella prossima pagina.

 Aste Giudiziarie.it

idealista

Professionista
immobiliare
barbagallo



Immobiliare Barba...
motta
sant' anastasia

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Annuncio senza foto

Nota personale

Terreno in vendita in contrada

Motta Sant' Anastasia

75.000 €

9.450 m²

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 9.450 m²

Commento dell'inserzionista

"Motta Sant'Anastasia, contrada Santa Lucia - vendesi terreno agricolo di mq 9.450 con agrumeto di circa 500 piante. Acqua della Bonifica."

Posizione

Contrada Santa Lucia s.n.c
Motta Sant' Anastasia
Pedemontana, Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

idealista

Professionista
Immobiliare
barbagallo



Immobiliare Barba...
motta
sant' anastasia



Nota personale

Terreno in vendita in contrada

Motta Sant' Anastasia

110.000 €

11.700 m²

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 11.700 m²

Commento dell'inserzionista

Motta Sant'Anastasia, Contrada Santa Lucia - terreno agricolo di mq 11700 coltivato ad agrumi ed ulivi. Acqua della Bonifica e da privato.

Posizione

Contrada Santa Lucia s.n.c
Motta Sant' Anastasia
Pedemontana, Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

idealista

Professionista
biuso immobiliare



BIUSO immobiliare
Misterbianco

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nota personale

Terreno in vendita a Motta San

Pedemontana, Catania

95.000 €

15.000 m²

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 15.000 m²

Commento dell'inserzionista

"MOTTA SANT'ANASTASIA, zona Stazione Motta, agrumeto di 15000 mq. , piantato a Navel (800 alberi), con piccolo pozzo e riserva idrica di 600 mc, piccola casa con bagno, tutto recintato e ben tenuto. (TERRDF).

Infotel 095322380 - 3460404410."

Posizione

Motta Sant' Anastasia

Gli immobili cosiddetti "comparables", previsti dal criterio "M.C.A.", in questo caso appezzamenti di terreno condotti principalmente ad agrumeto, ritrovati in zona, sono:

-comparable n.1 - agrumeto	mq 9.450,00	prezzo € 75.000,00
-comparable n.2 - agrumeto	mq 11.700,00	prezzo € 110.000,00
-comparable n.3 - agrumeto	mq 15.000,00	prezzo € 95.000,00
TOTALE mq 36.150,00		TOTALE € 280.000,00

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

77

Dalla ricerca di mercato effettuata, si possono determinare due valori importanti:

superficie commerciale totale = mq 36.150,00

prezzo totale = € 280.000,00

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EURO 7,74 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del Market Comparison Approach M.C.A. è, quindi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€/mq 2.066,00 x 7,74 mq = € 15.990,84
€ 16.000,00 (in cifra tonda)

Seguendo lo stesso criterio finora applicato per tutte le unità periziate, si medieranno i due valori di mercato ottenuti alla stregua dei valori agricoli medi e alla luce di quanto ritrovato sul mercato.

Avremo quindi:

€ [(6.900,00 + 16.000,00)/2] = € 11.450,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile (agrumeto), sito in via Pozzo Masseria n.20 di Contrada "Terre Nere" di Motta Sant'Anastasia è, quindi:

€ 11.000,00 (in cifra tonda)

Si chiude con questo immobile la stima riguardante i beni facenti parte del presente giudizio di divisione nato in seno al fallimento **[REDACTED]** Antonio, ricadenti sul territorio del Comune di Motta Sant'Anastasia.

Abbiamo passato in rassegna, presenti su tale territorio, n.3 beni immobili:

n.1 appartamento per civile abitazione – valore di mercato (stimato).....	€ 120.000,00
n.1 abitazione in villino – valore di mercato (stimato).....	€ 60.000,00
n.1 lotto (agrumeto) – valore di mercato (stimato).....	€ 11.000,00
TOTALE stimato su Motta Sant'Anastasia € 191.000,00	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo scrivente, valutato quanto ricadente sul territorio di Motta S.A., continuerà la presente esposizione, esaminando il quarto immobile di cui alla presente causa, il primo ricadente sul territorio del Comune di Belpasso.

Si tratta, in buona sostanza, di un appezzamento di terreno, situato nella "Contrada Finaita", (così denominata), di Belpasso. Tale terreno risulta, come da accertamenti condotti sulle certificazioni catastali e come si è potuto constatare dallo stato dei luoghi, condotto per 67 a (are), cioè 6.700,00 mq ad uliveto di classe unica, (non sussiste diversificazione nella classificazione, per la specifica zona), per 27 a (are) e 30 ca (centiare), quindi 2.730,00 mq a seminativo di 3ª classe.

Risulta iscritto al foglio 84 del catasto di Belpasso, particella 78.

Alle pagine 51 e 52 della seguente memoria, si possono consultare alcuni scatti fotografici raffiguranti il presente appezzamento.

Per la stima di questo lotto, si procederà allo stesso modo del piccolo agrumeto mappale 469, ricadente in Motta S.A. nella Contrada Terre Nere.

Quindi, si ricercherà preliminarmente il "più probabile valore di mercato", alla stregua dei V.A.M. di AdE, (cfr. Agenzia Entrate), dopo di che, si condurrà una indagine sugli annunci immobiliari, spie degli andamenti di mercato di zona, infine, sulla falsariga degli elementi desunti dalla indagine di mercato, si determinerà un secondo "più probabile valore di mercato", con riguardo al metodo del confronto di mercato, alla stregua di standard internazionali, il cosiddetto, come già più volte menzionato nel corso della memoria, "Market Comparison Approach – M.C.A.",

Si riporta, nella prossima pagina, lo specchietto esplicativo i V.A.M. per uliveti presenti nella 6ª regione agraria denominata "Colline litoranee di Paternò", comprendenti i Comuni di Belpasso, Camporotondo Etneo, Mascalucia, Paternò, San Pietro Clarenza, Santa Maria di Licodia, Ragalna.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Finanziamento Commissioni Provinciali

Publications auf B-UK

8.177 del 26/02/2017

— 242 —

POLITURA	REGIONE AGRARIA N° 5 CITTÀ DI NOCIOLI OCCIDENTALI EGGOLI EGGOLI				REGIONE AGRARIA N° 14 CITTÀ DI NOCIOLI EGGOLI EGGOLI			
	Valore Agrario (Euro/ha)	Seg. - P%	Cultura più redditizia	Indicazioni aggiuntive	Valore Agrario (Euro/ha)	Seg. - P%	Cultura più redditizia	Indicazioni aggiuntive
NOCIOLI AGRICOLI	2070,00							
NOCIOLI AGRICOLI					11500,00			
NOCIOLI AGRICOLI	4370,00				4770,00			
NOCIOLI AGRICOLI	5070,00				5070,00			
NOCIOLI AGRICOLI					11000,00			
NOCIOLI AGRICOLI	9000,00				11000,00			
NOCIOLI AGRICOLI	1000,00							
NOCIOLI AGRICOLI	2070,00							
NOCIOLI AGRICOLI	2070,00				2070,00			
NOCIOLI AGRICOLI	16200,00				16200,00			
NOCIOLI AGRICOLI	2000,00							
NOCIOLI AGRICOLI	9700,00				10070,00			
NOCIOLI AGRICOLI	10000,00				10000,00			
NOCIOLI AGRICOLI	10000,00				27000,00			

Valori agricoli medi V.A.M. Regione Agraria n.6 "Colline litoranee di Paternò"

Nota: il Lettore, qualora visioni il documento al videoterminale, ingrandisca lo zoom.

La pubblicazione su rappresentata, mostra il V.A.M. per uliveti nel Comune di Belpasso che ammonta a €/Ha 8.893,38, il che significa che il lotto mappale 78 di "C.da Fingita", varrebbe:

$$\text{€/Ha } 8.893,38/10.000 \times 6.700,00 = \text{€ } 5.958,56$$

Ricavato il suddetto valore, si determina altresì il rispettivo valore della ulteriore porzione dell'appezzamento de quo, condotta come seminativo.

Il valore agricolo medio "V.A.M." per seminativi, secondo la pubblicazione risulta essere di €/Ha 4.772,06, quindi, rapportato alla porzione del suddetto lotto, condotto a seminativo di 2.730.00 mq. restituirebbe:

$$\text{€/Ha } 4.772,06 / 10.000 \times 2.730,00 = \text{€ } 1.302,77$$

Si determina, dunque, un valore di mercato (il più probabile), secondo i valori agricoli medi pubblicati da Agenzia delle Entrate per il lotto di "C.da Finaita" di Belpasso, foglio di mappa 84, particella o mappale 78, di:

$$€ (5.958,56 + 1.302,77) = € 7.261,33$$

ovvero € 7.200,00 (in cifra tonda)

Il valore ottenuto lascia pensare di avere per le mani un cosiddetto "soffostimato", cioè una valutazione che può risultare bassa, quindi non aderente all'andamento di

mercato relativo ad appezzamenti di tale categoria, (uliveto + seminativo).

Fatto ciò, il consulente, procede a sondare il mercato. Data la doppia coltura secondo cui è condotto il lotto mappale 78, condurrà l'indagine considerando i rispettivi comparabili, ossia uliveto e seminativo.

Si rappresenta che sarà utilizzato sempre il metodo del "Confronto di Mercato - M.C.A.", (detto più appropriatamente "Market Comparison Approach"), secondo gli standard internazionali, cd. "I.V.S."

Le ricerche effettuate hanno confermato la sensazione del sottoscritto.

Si parte dalla ricerca effettuata su uliveti, presenti in agro di Belpasso, i cui risultati sono indicati nelle prossime pagine.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

idealista

Professionista
Az Immobiliare
Belpasso

A7

Az Immobiliare bel...
belpasso



Nota personale

Terreno in vendita in via roma
Belpasso

40.000 €
9.500 m² | Urbano (appezzamento)

Caratteristiche specifiche		Situazione urbanistica
Superficie totale del terreno 9.500 m ²	all'interno del nucleo urbano	Terreno Urbano (appezzamento)

Commento dell'inserzionista
"Belpasso vicino l'agriturismo Imperatore disponiamo in vendita di un terreno agricolo di 9500 mq con circa 110 alberi di ulivo. Terreno parzialmente recintato, possibilità di fornitura acqua. (Ingresso in comune con altra proprietà) Richiesti Euro 40.000 trattabili."

Posizione
Via roma
Belpasso
Pedemontana, Catania

idealista

Professionista
Magicasa
immobiliare


MAGICASA immobiliare
Camporotondo
Etneo



Nota personale

Terreno in vendita a Belpasso
Pedemontana, Catania

70.000 €
7.300 m²

Caratteristiche specifiche
Superficie totale del terreno 7.300 m²

Commento dell'inserzionista
'BELPASSO VALCORRENTE Zona Etnapolis in contesto abitato proponiamo in vendita terreno agricolo 7.300 mq pianeggiante con più di 100 alberi di ulivo, 30 di arance e altri di diversi frutti. Dotato di impianti irriguo a pioggia, recintato su tre lati con cancello. Prospettante strada 60 mt non asfaltata con doppi ingressi. APE: Non soggetto, Cod 669.'

Posizione
Belpasso
Pedemontana, Catania

idealista
 Professionista
 Magica
 immobiliare


MAGI CASA
 AGENZIA IMMOBILIARE

Magica immobiliare...
 Camperotondo
 Etneo



Nota personale

Terreno in vendita a Belpasso

Pedemontana, Catania

55.000 €

8.572 m²

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 8.572 m²

Commento dell'inserzionista

"Belpasso a circa 5 chilometri dal campo sportivo proponiamo in vendita terreno agricolo di mq 8572 con rudere non catastato di mq 25. Nel terreno troviamo circa 110 piante di ulivo ed impianto di irrigazione. Ape: non applicabile. Prezzo euro 55.000 cod. 844."

Posizione

Belpasso

Pedemontana, Catania

Gli immobili cosiddetti "comparables", previsti dal criterio "M.C.A.", in questo caso appezzamenti di terreno condotti principalmente ad uliveto, ritrovati in zona, sono:

-comparable n.1 – uliveto	mq 9.500,00	prezzo € 40.000,00
-comparable n.2 – uliveto	mq 7.300,00	prezzo € 70.000,00
-comparable n.3 – uliveto	mq 8.572,00	prezzo € 55.000,00
TOTALE mq 25.372,00		TOTALE € 165.000,00

Dalla ricerca di mercato effettuata, si possono determinare due valori importanti:

superficie commerciale totale = mq 25.372,00

prezzo totale = € 165.000,00

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EURO 6,50 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del "Market Comparison Approach - M.C.A." è, quindi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€/mq 6.700,00 x 6,50 mq = € 43.550,00
€ 43.000,00 (in cifra tonda)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

85

Dato il valore su ottenuto, considerato l'eccessivo scostamento tra il valore ottenuto mediante i V.A.M. e quello ottenuto dalla indagine di mercato non si ritiene opportuno ricavarne la media: tale operazione significa "abbattere" eccessivamente il "più probabile valore di mercato", compromettendone la veridicità, quindi, si invita il Lettore a considerare il valore di mercato ottenuto mediante V.A.M., puramente indicativo.

Fatta questa importante precisazione, procediamo nella indagine di mercato, valutando cosa "offre" il mercato al riguardo di terreni condotti a seminativo, sempre sul territorio di Belpasso, non prima però, di rimarcare che il preventivo valore di mercato secondo i valori agricoli medi, era stato calcolato in € 1.302,77.

Il c.f.u. ha dunque condotto indagini di mercato, per verificare anzitutto la disponibilità di annunci immobiliari riguardanti la specifica qualità di terreno, sul territorio di Belpasso, trovando, in realtà, ben poco. Ha quindi ampliato la ricerca, considerando gli ulteriori Comuni, facenti parte della stessa regione agraria cui appartiene il territorio belpassese. Cosa è emerso, quindi, dalle ricerche condotte.

Come già visto per le precedenti indagini, il mercato reale dice ben altro, rispetto alle pubblicazioni di Agenzia delle Entrate; ad ogni modo, si riportano nella prossima pagina, i tre comparabili, (comparables), ritrovati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

86

idealista

Professionista
RE/MAX CasAffare



Re/Max CasAffare
Gravina di Catania



Nota personale

Terreno in vendita in viale [redacted]

Belpasso

25.000 €

10.000 m² | Non edificabile

Caratteristiche specifiche

Superficie totale del terreno 10.000 m²

Superficie minima in Vendita 10.000 m²

Accesso strada principale

Situazione urbanistica

Terreno Non edificabile

Commento dell'inserzionista

"A Belpasso, al confine con Ragalna, proponiamo in vendita terreno agricolo di Mc 10.000. Vendesi EURO 25.000."

Posizione

Via [redacted]

Belpasso

Pedemontana, Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

terreni in vendita · terreni edificabili · terreni agricoli

12 Feb 2018



Home | Chi siamo | Per informazioni | Articoli | Servizi | Supporto | **Pubblica un annuncio**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Regione:

Provincia:

Comune:

Superficie:

Prezzo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene -> Sicilia -> Catania -> Telpassa

prezzo affare- terreno in parco dell'etnea

1000000

Destinazione : amministrativa **Sup. : 100.000 mq**

☐ adra polverini
☐ agropoli
☐ atropoli PDF
☐ atropoli di provincia
☐ atropoli polverini
☐ atropoli di via
☐ atropoli PDF
☐ atropoli di via

**prezzo affare causa trasferimento terreno agricolo
 seminativo, sito in contrada sconosciuta, tra belgassa e
 ragana, ricade in parco dell'etnea, interamente recintato.**

Classe energetica : Non soggetta a certificazione energetica

€ 15.000 **Fai una controproposta:**

CARATTERISTICHE GENERALI

Giunzione del terreno:	non dichiarato
Composizione del suolo:	non dichiarato
Tipo di vegetazione:	non dichiarato
Esposizione del terreno:	non dichiarato
Accessibilità del terreno:	non dichiarato
Idoneità del terreno:	non dichiarato
Copertura telefonica mobile:	non dichiarato
Conoscenza da parte dell'utente:	non dichiarato
Vista mare o lago:	non dichiarato
Area sottoposta a vincolo:	non dichiarato
Certificato di destinazione urbanistica:	non dichiarato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

terreni in vendita - terreni edificabili - terreni agricoli

13 Dicembre

Home | Account | Preferenze | Articoli | Forum | Supporto | [Pubblica un annuncio](#)

Regione:

Provincia:

Comune:

Superficie: mq. senza tasse ☐

Prezzo: € senza tasse ☐

[Home](#) [Pubblica un annuncio](#) [Pubblica un annuncio](#)

Terrino agricolo in Vendita a Paternò

Destinazione: Sup. : 7,470 mq.

☐ altro particolare
☐ agricolo
☐ campo P10
☐ incolto privato
☐ incolto pubblico
☐ disceduto P10
☐ incolto pubblico

Nel comune di Paternò, provincia di Catania, Sicilia, si vende terreno agricolo in tutto di 7,47 ha, ottima posizione panoramica. Piccolo fabbricato rurale diroto con possibilità di ricostruzione. Trenta minuti dal mare e da Catania. Possibile allaccio elettrico e presa acqua presente sulla proprietà. Accessibile da strada asfaltata. Serramenti per realizzazione impianto fotovoltaico.

Near the town of Paternò, in the province of Catania, Sicily, arable land for sale of 7.47 with panoramic view. Old Rural building half demolished with possibility of reconstruction. Thirty minutes from the sea and from Catania. Water connection already present and electricity connection Requested. Reachable by car.

Classe energetica: Non soggetto a classificazione energetica

€ 75.000

La ricerca effettuata, ha quindi fornito i seguenti valori:

-comparable n.1 – seminativo	mq 10.000,00	prezzo € 25.000,00
-comparable n.2 – seminativo	mq 10.200,00	prezzo € 15.000,00
-comparable n.3 – seminativo	mq 74.710,00	prezzo € 75.000,00

TOTALE mq 94.910,00 TOTALE € 115.000,00

Determiniamo, allora, i due valori ricercati, ovvero superfici commerciali e prezzi totali, dai quali ricaveremo il prezzo/mq unitario:

superficie commerciale totale = mq 94.910,00

prezzo totale = € 115.000,00

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

EURO 1,21 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del "Market Comparison Approach - M.C.A." è, quindi:

€/mq 2.730,00 x 1,21 mq = € 3.303,30

In ultima istanza, il consulente procede a determinare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto, provvedendo a mediare i valori ottenuti, (mediante consultazione dei V.A.M. e tramite indagini di mercato), di:

€ [(1.302,77 + 3.303,30)/2] = € 2.303,03

Il più probabile valore di mercato dell'immobile (seminativo), sito in Contrada "Finaita" di Belpasso è, quindi:

€ 2.300,00 (in cifra tonda)

Il valore complessivo del lotto allibrato al foglio 84 del Comune di Belpasso, mappale 78, è:

-uliveto mq 6.700,00 € 43.000,00

-seminativo mq 2.730,00 € 2.300,00

Totale € 45.300,00

il più probabile valore complessivo di mercato dell'immobile (uliveto+seminativo), sito in "Contrada Finaita" di Belpasso è, quindi:

€ 45.000,00 (in cifra tonda)

L'ultimo immobile da passare in rassegna, che va a concludere questa ampia sessione di stima, è il lotto iscritto al catasto di Belpasso, foglio 84 particella, o mappale 80.

Si tratta di un piccolo appezzamento di 2 a (are), quindi 200 mq, così come risulta dalle certificazioni catastali richieste presso il competente Ufficio Provinciale di AdE di Catania, qualità "incolto sterile", senza reddito.

L'incolto sterile è un tipo di terra che non è sfruttabile agli usi agricoli, logica vuole che i valori agricoli medi nemmeno considerino il valore di un terreno del genere, fermandosi difatti sì all'incolto, ma produttivo.

La differenza tra "sterile" e "produttivo" sembra sottile, ma in realtà è rilevante, poiché se lo "sterile" non è sfruttabile, vuoi per sua natura o per le sue caratteristiche fisiche il "produttivo", pur essendo sempre "incolto" come qualità, è un terreno capace di dare, anche senza particolari interventi, un prodotto anche minimo, ma pur sempre valutabile.

In questi concetti va ricercato il perché i v.a.m. nemmeno contemplino la tipologia "sterile", poiché essa è incompatibile con l'applicazione dell'articolo 40 comma 2 della normativa sugli espropri, il quale presuppone - secondo ogni evidenza - che l'area sia benché "non effettivamente coltivata", pur tuttavia "coltivabile".

Ne discerne quindi, l'essere privi di riferimenti, almeno per quel che concerne i valori agricoli medi.

Ad ogni modo, è stata svolta - ugualmente - un'indagine di mercato, che ha prodotto i risultati riportati nelle prossime pagine. Una indagine che, si fa presente, data l'esiguità di annunci immobiliari pervenuti, è stata ampliata verso i Comuni facenti parte della stessa regione agraria di Belpasso.

Nelle prossime pagine, si riportano gli stralci degli annunci immobiliari trovati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno di 5000 m² in vendita a Belpasso

10.000 €

FOTO



17/02/2018

DETTAGLI

Prezzo: **10.000 €**

Inserzionista: **Agenzia**

Metri quadri (m²): **5.000**

Tipo contratto: **Vendita**

Classe energetica: **Altro**

Comune: **Belpasso**

DESCRIZIONE

Terreno agricolo incolto di circa 5000mq, zona Piana di Catania, a circa 7km da Sigonella. Il terreno ha accesso carrabile direttamente dalla strada principale. Attualmente risulta incolto. Possibilità edificatoria.

Per ulteriori informazioni contatta Megara immobiliare - tel. 095301478

Comparable n.2



RE/MAX Platinum
Via Cesare Seccotta 87
Catania (CT)

Tel. 0952938889
Fax. 0957410271

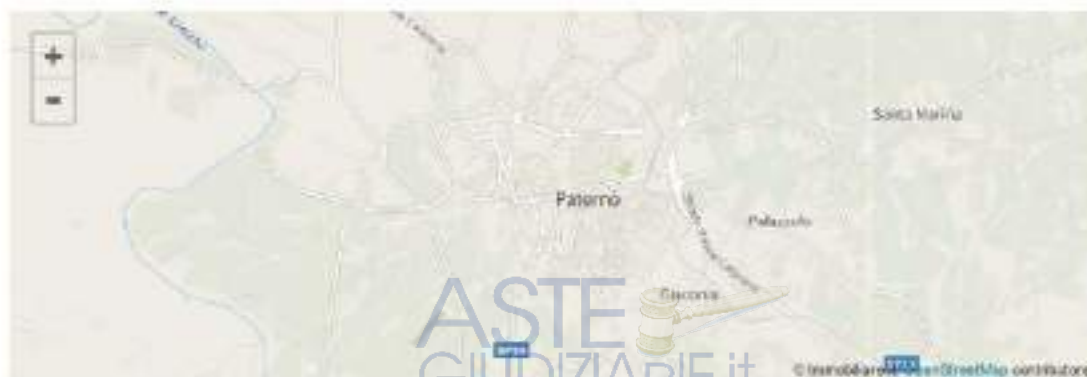
Terreno Agricolo in Vendita
Via Monte Arso Sn 95047, Paternò (CT)

€ 44.000
Riferimento: 30721112-7 (2249279)



Superficie: 20000 m²

Descrizione: Rif: 30721112-7 - terreno incolto sito in via Monte Arso



13/12/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

di

vs

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

93

Comparable n.3

Terreno agricolo in vendita Santa Maria di Licodia

€ 38.000

9000 mq



[Italiano](#) [English](#) [Français](#) [Deutsch](#) [Español](#)

SANTA MARIA DI LICODIA (CT) - C/DA MENDOLITO - VENDESI TERRENO AGRICOLO INCOLTO DI Mq 9000 CON PRESENZA DI FABBRICATO RURALE (RUDERE) CON ESPOSIZIONE PANORAMICA DI Mq 90 PREZZO EURO 38.000,00 TRATT.

Aggiornato il 27 Novembre 2018

Scrivi qui le tue note private sull'annuncio

(Max 300 caratteri)

Caratteristiche immobile

Metri quadri: 9000
Condizioni:abitabile

Classe energetica

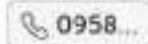
Non soggetto all'obbligo di certificazione energetica



100 SERVIZI IMMOBILIARI DI QUALITÀ MILITARY
RITA
Piacenza, VIA RIFORME 18
[Scheda agenzia](#)

Chiama ora

Codice annuncio: 36120017
Elaborazioni Imm: 433



Invia email

Richiedi di contatto

Nome*

Buongiorno,
Vorrei essere ricontattato per ricevere
maggiori informazioni relative a questo
immobile.
Grazie

Email*

Telefono

Registramenti e gestione immobiliare di proprietà di società a partecipazione paritetica

☐ Accetto l'uso in G.P. dei miei dati personali, informazioni ed offerte commerciali anche di altri servizi presenti.

Invia email

*Campi obbligatori

La ricerca effettuata, fornisce i seguenti "comparabili":

-comparable n.1 – incolto mq 5.000,00	prezzo € 10.000,00
-comparable n.2 – incolto mq 20.000,00	prezzo € 40.000,00
-comparable n.3 – incolto mq 9.000,00	prezzo € 38.000,00
TOTALE mq 34.000,00	TOTALE € 88.000,00

Determiniamo, allora, i due valori ricercati, ovvero superfici commerciali e prezzi totali, dai quali ricaveremo il prezzo/mq unitario:

superficie commerciale totale	= mq 34.000,00
prezzo totale	= € 88.000,00

Il che, ci consente di ottenere il valore/mq unitario di:

EURO 2,59 al MQ

Il più probabile valore di mercato, secondo il criterio del "Market Comparison Approach - M.C.A." è, quindi:

$$\begin{aligned} & \text{€/mq } 200,00 \times 2,59 \text{ mq} = \text{€ } 518,00 \\ & \textbf{€ 500,00 (in cifra tonda)} \end{aligned}$$

Con la valutazione di questo immobile si conclude la sessione di stima condotta per gli immobili ricadenti nel territorio di Belpasso ed anche di tutto il compendio immobiliare facente parte del presente giudizio di divisione, (scioglimento della comunione), sorto, ricordiamolo, in seno al [REDACTED] di [REDACTED]

Lo scrivente c.f.u. rappresenta di aver esaminato, presenti in agro di Belpasso, n.2 beni immobili:

n.1 lotto uliveto e seminativo – valore di mercato (stimato).....	€ 45.000,00
n.1 lotto incolto (sterile) – valore di mercato (stimato).....	€ 500,00
TOTALE stimato su Belpasso € 45.500,00	

Quindi, per concludere questo ampio paragrafo, relativo al giudizio di stima espresso dal sottoscritto c.f.u. sull'intero compendio immobiliare, di cui alla suddetta divisione, si riporta nella prossima pagina, un sunto di tutto quanto stimato.

Resoconto stima compendio immobiliare [REDACTED] di [REDACTED]	
n.1 appartamento per civile abitazione – valore di mercato (stimato).....	€ 120.000,00
n.1 abitazione in villino – valore di mercato (stimato).....	€ 60.000,00
n.1 lotto agrumeto – valore di mercato (stimato).....	€ 11.000,00
SOMMANO immobili stimati su Motta Sant'Anastasia	
n.1 lotto uliveto e seminativo – valore di mercato (stimato).....	€ 45.000,00
n.1 lotto incolto (sterile) – valore di mercato (stimato).....	€ 500,00
SOMMANO immobili stimati su Belpasso	
TOTALE immobili stimati di cui al [REDACTED] € 236.500,00	

Con il resoconto suindicato, riguardante la stima dell'intero compendio immobiliare di cui al [REDACTED], comprendente n.5 immobili, quindi n.2 case e n.3 terreni, si conclude l'ampia pagina della presente memoria, dedicata alla valutazione del suddetto compendio. È appena il caso di ricordare, o sottolineare al Lettore che, i valori ottenuti, rappresentano una stima del **"più probabile valore di mercato"**, cioè, vale a dire il più possibile valore a cui potrebbero concludersi delle trattative riguardanti la compravendita di tali immobili.

Quindi, ne deriva che, tali valori stimati, MAI, potranno sostituirsi a quelli effettivamente realizzati dalla vendita.

Si fa notare, altresì, che ciascun valore (più probabile) di mercato ottenuto e calcolato, possiede alla base, i fondamenti di stima che si rifanno a criteri propri della materia estimativa, (vedasi il criterio del "M.C.A. - Market Comparison Approach", internazionalmente riconosciuto, secondo gli "I.V.S. - Standard di Valutazione Internazionali"). Altresì, si ricorda di aver rettificato e corretto i "valori mq unitari" mediante "coefficienti di differenziazione", (o "parametri"), utili a renderli quanto più aderenti alle reali condizioni di mercato. Per la quasi totalità dei cespiti ricadenti nel presente giudizio, si è ricavato un doppio valore di mercato, da cui si è ricavato un valore medio, (laddove si è ritenuto chiaramente opportuno), e che ciascuna delle valutazioni rappresentate nella presente, è stata arricchita di illustrazioni dei vari annunci di mercato ritrovati, che, sono frutto di indagini e ricerche effettuate dallo scrivente.

Per cui, è auspicabile che non si dica semplicisticamente, "i valori ritrovati dal c.t.u. sono fuori mercato", se non con prove o fondamenti di ciò che si asserisce.

Il sottoscritto preferisce sin d'ora non dar seguito ad osservazioni di tal risma.

Il narratore risponderà invece, ad osservazioni che abbiano fondamenti di costruttività, che servano, ad esempio, quale spunto utile per attivare sempre con il sistema delle controdeduzioni, un confronto epistolare costruttivo, da produrre

definitivamente al Magistrato.

Si abbia cura, quindi, di evitare inutili e sterili critiche, prive di utilità.

Il Lettore, comprenderà.

Ottenuto il valore commerciale complessivo del compendio immobiliare di cui al [redacted] **il sottoscritto procede a rispondere – congiuntamente – ai quesiti n.4) e n.5)**, (erroneamente indicato in Ordinanza come quesito 6), ma trattasi certamente, di un refuso in elenco puntato).

Innanzitutto, prima di procedere alla stesura del progetto di divisione, si cercherà di spiegare il perché conviene procedere – in ogni caso - mediante formazione di quote con previsione di conguagli in denaro, piuttosto che secondo formazione di quote in natura, spettanti a ciascuna parte coinvolta.

Analizziamo quindi, caso per caso.

Relativamente all'appartamento di Corso Sicilia n.29, va da sé comprendere le difficoltà insite in una eventuale divisione, poiché, trattandosi di una unica unità immobiliare, (appartamento, di superficie utile e volume, contenuti), risulterebbe abbastanza difficoltoso procedere ad una divisione "fisica", per alcune semplici ragioni:
-non risulterebbe già agevole ricavare almeno due unità immobiliari, regolarmente dotate di almeno una camera da letto e almeno un servizio igienico, (requisiti base per poter ricavare un alloggio da poter considerare abitabile);
-non risulterebbe quindi, per le ragioni su esposte, agevole assegnare porzioni di tale immobile, ai soggetti coinvolti nel presente giudizio, (tra titolari di diritti reali e creditori, si conterebbero, se non si va errati, n.4 o n.5 soggetti).

Ne consegue che la formazione di quote derivanti da una divisione in natura della cosa, nella qual specie l'appartamento di C.so Sicilia n.29, risulterebbe non solo poco agevole ma anche difficilmente realizzabile nella pratica, da cui ne discernerebbe una chiara difficoltà ad assegnare parti materiali corrispondenti alle rispettive quote dei comunisti.

Risulterà, allora, molto più agevole, (forse anche più logico), procedere alla vendita dell'appartamento, e dal ricavato, determinare i conguagli in denaro spettanti a ciascuno dei soggetti interessati e/o coinvolti.

A tal proposito, l'intenzione dei convenuti [redacted] e altri, è, (si riporta uno stralcio della Memoria ex art.183 comma 6 del 22 maggio 2018, a cura del [redacted] [redacted] le):

Le richieste di parte attrice corrispondono alle esigenze	
quali non hanno alcun interesse a mantenere i beni immobili oggetto del	
presente procedimento in comunione col	
di conseguenza, non si oppone alla domanda di parte attrice.	
Inoltre, tenuto conto che la domanda di scioglimento della comunione	
avanzata è proposta al fine di individuare le quote di immobili	
di proprietà del sig. e procedere alla eventuale vendita delle	
stesse, appare opportuno, in questa sede, manifestare la volontà dell'odierna	
convenuta di acquistare la quota indivisa di due degli immobili in parola di	
proprietà del sig. e precisamente:	
• Appartamento in Motta Sant'Anastasia, C.so Sicilia, 7, Fg 6, part. 782,	
sub 14,	
• Casa Terrana in Motta Sant'Anastasia, C.da Terre Nere, 7, Fg 9, part.	
470.,	

Stralcio memoria ex art. 183 legale convenuti

Dunque, in soldoni, i convenuti non avrebbero "...omissis...alcun interesse a mantenere i beni immobili oggetto del presente procedimento....omissis" (chiaramente gli immobili in comunione).

Pur tuttavia, per gli stessi, (i convenuti), come risulta sempre dalla memoria de quo, "appare opportuno...omissis...manifestare la volontà...omissis...di acquistare la quota indivisa di due degli immobili...omissis...di proprietà del sig.", che sarebbero, poi, l'appartamento di Corso Sicilia n.29 in Motta Sant'Anastasia, (nella memoria è riportato la toponomastica errata, ma comunque s'intende che si tratta dell'appartamento sito al civico 29), oltre il villino di via Pozzo Masseria 20, (quello di Contrada "Terre Nere" di Motta S.A.).

Quindi, il sottoscritto procederà a definire un progetto di divisione con congruagli in denaro, (la divisione in natura, ci si sente di escluderla per le ragioni precedentemente indotte).

Dalla disamina della certificazione catastale dell'appartamento di C.so Sicilia 29 si sono ottenute le seguenti risultanze, (si riporta uno stralcio contenente le quote di ciascuno degli interessati).

La visura riportata nella pagina successiva, specifica le rispettive quote di proprietà.

Dati della richiesta	Comune di MOTTA SANT'ANASTASIA (Codice: 0781)
	Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 6 Particella: 782 Sub: 14

INTESTATI

1	[REDACTED]	100 Proprietà per 2/12
2	[REDACTED]	100 Proprietà per 6/12
3	[REDACTED]	100 Proprietà per 2/12
4	[REDACTED]	100 Proprietà per 2/12

Stralcio certificazione catastale u.i. di C.so Sicilia n.29 Motta S.A.

Quindi, a maggior chiarimento, gli attuali intestati vantanti dei diritti reali sull'appartamento sono:

- [REDACTED] detiene la piena proprietà per 2/12;
- [REDACTED] detiene la piena proprietà per 6/12;
- [REDACTED] detiene la piena proprietà per 2/12;
- [REDACTED] detiene la piena proprietà per 2/12.

Ora...

L'unità immobiliare de quo, è stata stimata dal sottoscritto come avente superfici commerciali pari a mq 127,00 e un valore, (più probabile), di mercato, in cifra tonda, di € 120.000,00. A tal stregua, pare giusto rimarcare il principio, secondo cui, la stima effettuata possa fornire un indizio circa il valore più probabile a cui possa chiudersi, o concludersi una trattativa di compra-vendita sull'immobile. Ne consegue che ciò non significhi necessariamente che l'immobile sarà compravenduto alla cifra stimata.

Per cui avremmo, associata la non agevole divisibilità in natura del bene in oggetto, ma proposta e suggerita la divisibilità mediante formazione di quote in denaro pro-capite ad ogni partecipante alla comunione:

Appartamento di Corso Sicilia n.29, piano primo, sito in Motta Sant'Anastasia, iscritto in catasto al foglio 6, particella 782, subalterno 14, consistenza catastale 5,5 vani, superficie catastale mq 127,00 (comprese aree scoperte), rendita di € 284,05,

valore di mercato, (più probabile), € 120.000,00, a:

[REDACTED] titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 2 = € 20.000,00$$

[REDACTED] titolare per 6/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 6 = € 60.000,00;$$

[REDACTED] titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 2 = € 20.000,00;$$

██████████ titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 2 = \mathbf{€ 20.000,00.}$$

-**Totale quote proprietà:** $(2/12 + 6/12 + 2/12 + 2/12) = \mathbf{12/12}$, cioè 1

-**Totale quote in denaro:** $€ (20.000,00 + 60.000,00 + 20.000,00 + 20.000,00) = \mathbf{€ 120.000,00}$

Questa divisione vale alla stregua dei dati riportati in visura. Ma la relazione notarile dice qualcosa di diverso.

Dice che il sig. ██████████ risulterebbe proprietario del suddetto immobile in ragione di:

-6/12 in virtù di atto di vendita del 20 giugno 1990 al n. 24236 di repertorio;

-2/12 in forza di successione legittima mortis causa n.37 del 7 maggio 2008, della moglie

Dunque, di figlioli ██████████ e ██████████
rimarrebbero i restanti 4/12.

Quindi, significherebbe che ██████████ detiene:

-8/12, ossia i 2/3 di proprietà;

██████████ invece:

-4/12, cioè 1/3 di proprietà.

Quindi, ne discerne una diversa divisione, cioè:

valore di mercato, (più probabile), € 120.000,00, a:

██████████ titolare di 8/12, (o 2/3) della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 8 = \mathbf{€ 80.000,00}$$

██████████ titolari di 4/12, (o 1/3) della piena proprietà, quindi:

$$€ (120.000,00/12) \times 4 = \mathbf{€ 40.000,00}$$

Quindi, a ciascuno:

$$€ (40.000/3) = \mathbf{€ 13.333,33}$$

-**Totale quote proprietà:** $(8/12 + 4/12) = \mathbf{12/12}$, cioè 1

-**Totale quote in denaro:** $€ (80.000,00 + 13.333,33 + 13.333,33 + 13.333,33) = \mathbf{€ 120.000,00}$

Procediamo con il secondo bene immobile esaminato in questa memoria, ossia il villino di via Pozzo Masseria n.20, in Contrada "Terre Nere" del comune di Motta S.A.

Per quanto riguarda il suddetto cespite, si profila la stessa condizione circa la non agevole divisibilità dello stesso. Le ragioni sono svariate, da ricercare per lo più, tra:

-esigue superfici e volumi contenuti;

-esigue consistenze, (pochi vani e/o locali);

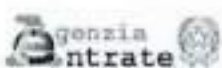
-presenza considerevole di soggetti coinvolti rispetto alle due precedenti voci;

-compresenza del lotto di sedime, formante una unità a sé stante, (subalterno diverso rispetto al villino], ma pur sempre costituente l'area di sedime di questo.

Quindi, considerate le suddette ragioni, tuttavia enunciate in estrema sintesi, si ritiene più idoneo formare quote in denaro, anche per questo specifico immobile.

Gli attuali comproprietari risultano, (vedasi stralcio visura catastale riportata appresso).

1

 **Agenzia Entrate**
Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2018

Data: 15/10/2018 - Ore: 12:35:03 Segue
Visura n.: CT0187144 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di MOTTA SANT'ANASTASIA (Codice: P781)
Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati
Foglio: 9 Particella: 470

INTESTATI

1	[REDACTED]	00 Proprietà per 2/12
1	[REDACTED]	00 Proprietà per 6/12
1	[REDACTED]	00 Proprietà per 2/12
1	[REDACTED]	00 Proprietà per 2/12

Nota: il Lettore che visionerà al videoterminale, ingrandisca lo zoom.

Quindi, gli attuali intestati vantanti dei diritti reali sull'appartamento sono:

[REDACTED], detiene la piena proprietà per 2/12;
[REDACTED], detiene la piena proprietà per 6/12;
[REDACTED], detiene la piena proprietà per 2/12;
[REDACTED], detiene la piena proprietà per 2/12.

Il valore di mercato stimato del cespite villino, sito in Motta Sant'Anastasia, via Pozzo Masseria n.20 – Contrada "Terre Nere", piano terra, iscritto in catasto del medesimo Comune, al foglio 9, particella 470, senza subalterno, consistenza catastale 4,5 vani, superficie catastale 77,00 mq, rendita di € 278,89, è di di € 60.000,00: avremo, quindi:
valore di mercato, (più probabile), € 60.000,00, a:

[REDACTED] titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/12) \times 2 = \mathbf{€ 10.000,00}$$

[REDACTED] titolare per 6/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/12) \times 6 = \mathbf{€ 30.000,00};$$

[REDACTED], titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/12) \times 2 = \mathbf{€ 10.000,00};$$

██████████ titolare per 2/12 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/12) \times 2 = € 10.000,00.$$

- **Totale quote proprietà:** $(2/12 + 6/12 + 2/12 + 2/12) = 12/12$, cioè 1

- **Totale quote in denaro:** $€ (10.000,00 + 30.000,00 + 10.000,00 + 10.000,00) = € 60.000,00$

Questa divisione varrebbe sulla scorta di quanto riportato nella suddetta visura.

Se si volesse effettuare la divisione secondo il quadro sinottico di cui alla relazione notarile le cose cambierebbero un po', poiché le quote di proprietà in capo al sig. ██████████

██████████ accertate in quella sede sono:

- 4/12, in virtù di successione ██████████ di ██████████, (alla ██████████ pervenire per donazione del 3 ottobre 1989 registrata al n.33796 del repertorio del Notaio ██████████

Quindi il sig. ██████████ avrebbe i 4/12 o 1/3 mentre gli 8/12 o 2/3 sarebbero in capo ai germani ██████████ e ██████████.

Dunque, alla stregua di quanto rappresentato, i conteggi di divisione potrebbero risultare:

valore di mercato, (più probabile), € 60.000,00, a:

██████████ titolare per 4/12 o 1/3 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/12) \times 4 = € 20.000,00;$$

██████████ titolari di 2/3 della piena proprietà, quindi:

$$€ (60.000,00/3) \times 2 = € 40.000,00.$$

Ovvero:

$$€ (40.000,00/3) = € 13.333,33$$

- **Totale quote proprietà:** $(4/12 + 8/12)$ oppure $(1/3 + 2/3) = 3/3$, cioè 1

- **Totale quote in denaro:** $€ (20.000,00 + 13.333,33 + 13.333,33 + 13.333,33) = € 60.000,00$

Proseguiamo con il 3° immobile, cioè il lotto (mappale 469) su cui insiste il villino (mappale 470), sito nello stesso indirizzo dello stesso Comune, iscritto al catasto del medesimo Comune al fg. 9 particella 469, senza subalterno, agrumeto di classe I di mq 2.066,00 reddito dominicale di € 128,04 e reddito agrario di € 29,34.

Anche su questo immobile, il narratore vuole rimarcare il principio di indivisibilità, o almeno, non agevole divisibilità, poiché, come già illustrato, si tratta del sedime dell'unità villino; va da sé quindi, comprendere le difficoltà insite in una operazione di frazionamento "fisico" del lotto dal villino, operazione peraltro resa difficile, se non impossibile, dalla specifica ubicazione dello stesso villino all'interno del piccolo lotto, praticamente in zona pressoché centrale, tale da non consentire, comunque, la possibilità di "tracciare" nuove

-Totale quote proprietà: $(2/12 + 6/12 + 2/12 + 2/12) = 12/12$, cioè 1

-Totale quote in denaro: € $(1.833,33 + 5.500,00 + 1.833,33 + 1.833,33) = € 11.000,00$

Secondo quanto specificato nel "quadro sinottico" della relazione notarile del Notaio [REDACTED] "I diritti sui suddetti immobili sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] nel modo seguente: quanto agli immobili descritti ai numeri 3) e 5), in ragione della quota pari a 4/12, in forza della citata successione in morte della moglie, la della sig.ra [REDACTED] (A [REDACTED] ne in forza dell'atto di donazione ai rogiti del [REDACTED] [REDACTED] missis,...)".

Quindi, come si evince, dalla diversità (rispetto a quanto riportato in visura), della quota di proprietà di cui è titolare il [REDACTED] la divisione potrebbe invece in modo differente, cioè, in buona sostanza, il calcolo delle quote risulterebbe diverso.

Perciò, stando alle indicazioni del documento notarile, il sig. [REDACTED] avrebbe i 4/12, (o 1/3), mentre gli 8/12, (o 2/3) sarebbero in capo al [REDACTED]

Dunque, in virtù di questo, i conteggi di divisione potrebbero risultare:
valore di mercato, (più probabile), € 11.000,00, a:

[REDACTED] titolare per 4/12 o 1/3 della piena proprietà, quindi:

€ $(11.000,00/12) \times 4 = € 3.666,67$;

[REDACTED] titolari di 8/12 o 2/3 della piena proprietà, quindi:

€ $(11.000,00/12) \times 8 = € 7.333,33$;

[REDACTED] detenendo congiuntamente gli 8/12 o 2/3, toccherebbe dividere così:

€ $(7.333,33/3) = € 2.444,44$

-Totale quote proprietà: $(4/12 + 8/12)$ oppure $(1/3 + 2/3) = 3/3$, cioè 1

-Totale quote in denaro: € $(3.666,67 + 2.444,44 + 2.444,44 + 2.444,44) = € 11.000,00$

Con il lotto agrumeto di Contrada "Terre Nere" di Motta S.A., il consulente chiude il progetto di divisione, relativo alla parte di compendio immobiliare individuato nel Comune di Motta Sant'Anastasia.

Ma il presente lavoro prosegue, andando a definire il suddetto progetto di divisione, con riguardo alla parte di compendio ricadente, invece, nel territorio del Comune di Belpasso.

In agro del succitato Comune, si sono individuati, si ricorda, n.2 appezzamenti di terreno, contraddistinti dai mappali 78 e 80, iscritti entrambi al foglio 84 del catasto terreni

Catastalmente, la proprietà del lotto mappale 78 si dipana nel seguente modo:

[illegible]

Nota: lo scrivente consiglia nel caso di consultazione al videoterminale, di implementare lo zoom.

Come si può notare, coloro che vantano un diritto di proprietà sul cespite sono:

_____ detiene la piena proprietà per 6/12:

_____ detiene l'usufrutto per 6/12:

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

VS

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

105

[redacted], detiene la nuda proprietà per 1/12;
[redacted] detiene la nuda proprietà per 3/12;
[redacted], detiene la nuda proprietà per 1/12;
[redacted] detiene la nuda proprietà per 1/12.

Ricordiamo che il valore di mercato stimato del lotto uliveto e seminativo, sito in Belpasso, Contrada "Finaita", iscritto al catasto terreni del medesimo Comune, al foglio 84, particella 78, superficie catastale di 6.700,00 mq per quanto riguarda l'uliveto, reddito dominicale di € 34,60 e reddito agrario di € 27,68 e di superficie di mq 2.730,00 per la parte condotta a seminativo, con reddito dominicale di € 9,87 e agrario di € 2,82, è di € 45.000,00.

Per la determinazione delle quote, prevedenti congruagli in denaro, occorre fare alcune considerazioni preliminari sullo stato dei diritti vantati sull'appezzamento, dai soggetti interessati.

Esaminando la certificazione catastale, il sottoscritto ha preliminarmente valutato come il su enunciato stato dei diritti sull'immobile, si sia "evoluto" nel tempo.

All'epoca della digitalizzazione, o "meccanizzazione", come sovente si usa dire, dei catasti, (epoca 1984), gli intestati del lotto *de quo*, risultavano i signori:

[redacted] comproprietario fino al 3 ottobre 1989;

[redacted], comproprietario fino al 3 ottobre 1989,

A far data dal 3 ottobre 1989, ai due comproprietari, si aggiunge la sig.ra [redacted], in virtù dell'Atto di Donazione stipulato in pari data, con cui il donante sig. [redacted] donava la nuda proprietà alla [redacted], riservandosi l'usufrutto.

Difatti, gli intestati diventano:

[redacted], proprietario per 1/2;
[redacted] usufruttuario per 1/2;
[redacted] nuda proprietaria per 1/2.

La situazione degli intestati rimane tale, fino al 2 maggio 2005, quando, in forza della successione in *mortis causa* della [redacted], subentrano a quest'ultima il r. [redacted] e i [redacted].

Dunque, la situazione *intestati* cambia ancora, nel modo illustrato di seguito:

[redacted] proprietario per 6/12;
[redacted] tuario per 6/12;
[redacted] nudo proprietario per 1/12;

[REDACTED] nudo proprietario per 3/12;
[REDACTED] a, nuda proprietaria per 1/12;
[REDACTED] nudo proprietario per 1/12.

Perciò, stando alla situazione riguardante la proprietà, per come rappresentata in atti del catasto, la formazione di quote in denaro, prevederebbe la preventiva valutazione del diritto di usufrutto, che risulta in capo al sig. [REDACTED]

Per far ciò, presumendo che si tratti di un diritto di usufrutto di tipo "vitalizio", il sottoscritto si è giovato di coefficienti di cui al Decreto "M.E.F. - Ministero Economia e Finanze" del 23 dicembre 2016, "Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro sulle successioni e donazioni" - (G.U. Serie Generale n.305 del 31-12-2016)", espressi sotto forma di tabelle, di cui si riportano, di seguito, gli appositi previsti per usufrutti cd. "a vita".

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	317,50	95,25	4,75
da 21 a 30	300,00	90,00	10,00
da 31 a 40	282,50	84,75	15,25
da 41 a 45	265,00	79,50	20,50
da 46 a 50	247,50	74,25	25,75
da 51 a 53	230,00	69,00	31,00
da 54 a 56	212,50	63,75	36,25
da 57 a 60	195,00	58,50	41,50
da 61 a 63	177,50	53,25	46,75
da 64 a 66	160,00	48,00	52,00
da 67 a 69	142,50	42,75	57,25
da 70 a 72	125,00	37,50	62,50
da 73 a 75	107,50	32,25	67,75
da 76 a 78	90,00	27,00	73,00
da 79 a 82	72,50	21,75	78,25
da 83 a 86	55,00	16,50	83,50
da 87 a 92	37,50	11,25	88,75
da 93 a 99	20,00	6,00	94,00

Tabella coefficienti valori a carico dell'usufruttuario e del nudo proprietario

Tali percentuali, al fine di determinare il valore a carico dell'usufruttuario e del nudo proprietario, saranno aumentate del tasso corrente dello 0,30% di interesse legale.

Quindi, muovendoci sulle orme di tale tabella, posto il valore di mercato (più probabile) determinato in € 45.000,00, ipotizzando che se il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] fosse stato ancora in vita, avrebbe avuto alla data odierna, 84 anni, il valore di usufrutto, considerando la maggiorazione della percentuale dello 0,30% del tasso legale, sarebbe:

€ [45.000,00 x (0,1650 x 1,003)] = **€ 7.447,27**

Il valore della proprietà, epurata dell'usufrutto, ammonterebbe a:

€ (45.000,00 - 7.447,27) = **€ 37.552,73**

Quindi, di seguito, si riporta un sunto della formazione di quote in denaro, per un valore di mercato (più probabile), per il lotto mappale 80 di Contrada "Finalfa" di Belpasso, di € 45.000,00:

[REDACTED], proprietario per 6/12, quota in denaro **€ 22.500,00**;

[REDACTED] usufruttuario per 6/12, al 16,50% aumentato dello 0,30%, quota in denaro **€ 7.447,27**;

[REDACTED] nudo proprietario per 1/12, quota in denaro **€ 2.508,79**;

[REDACTED] nudo proprietario per 3/12, quota in denaro **€ 7.526,36**;

[REDACTED] nuda proprietaria per 1/12, quota in denaro **€ 2.508,79**;

[REDACTED] nudo proprietario per 1/12, quota in denaro **€ 2.508,79**.

-Totale quote proprietà: [6/12 proprietà piena + (6/12 usufrutto + nuda proprietà)]:

$(6/12 + 6/12 + 1/12 + 3/12 + 1/12 + 1/12) = 12/12$, cioè **1**

-Totale quote in denaro: € (22.500,00 + 7.447,27 + 2.508,79 + 7.526,36 + 2.508,79 + 2.508,79)
= € 45.000,00

Questo sarebbe il calcolo sviluppato come se si fosse dovuto valutare il diritto di usufrutto del sig. [REDACTED] con corrispondente determinazione del valore della nuda proprietà del sig. [REDACTED] e dei germani sigg.ri [REDACTED]

In realtà, dalla disamina della Relazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED] risulta chiaro che "„omissis.. il donante [REDACTED] risulta deceduto in data 20 gennaio 2009, giusta dichiarazione di successione trascritta in data 8 ottobre 2010 al nn.53825/33618...omissis".

Quindi, presupponendo che il diritto vantato da quest'ultimo si sia estinto al sopravvenuto decesso, rifacendoci al postulato dell'art. 979 del C.C. ed anche all'art 1014 che lo invoca, esiste - tra le varie cause che operano automaticamente sul diritto di usufrutto, provocandone l'estinzione piena e definitiva, sia nei rapporti tra proprietario e usufruttuario, sia erga omnes, quindi anche nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti dall'usufruttuario, (cessionari, creditori ipotecari ecc.) - anche il decesso del vantante tale diritto, ne consegue che la precedente formazione di quote in denaro va certamente rivista.

Tale ragionamento trova un senso, pensando, ad ogni buon conto, che per "Riunione", l'usufrutto dovrebbe essere già "consolidato" alla nuda proprietà del

sig. [REDACTED], e dei germani [REDACTED]

Ma da quanto riporta il documento notarile, il sig. [REDACTED] anche se per quote differenti, (2/12 anziché 3/12, come riportato in visura), risulta pur sempre "nudo proprietario".

Però, sempre dalla relazione notarile si sa che esiste una denuncia di successione del [REDACTED] quindi, il c.t.u. procederà ad una successiva formazione di quote in denaro, tenendo conto del fatto che, in pari data, il diritto di usufrutto si sia estinto, (salvo diversa specificazione), con la scomparsa dell'usufruttuario, non tralasciando, chiaramente, la quota di piena proprietà di 6/12, quindi 1/2, del sig. [REDACTED]

È appena il caso di segnalare che, la certificazione catastale, regolarmente richiesta presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Catania, non riporta il passaggio relativo alla suddetta successione, fermandosi al passaggio direttamente precedente, ossia la denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 2 maggio 2005 della de cuius signora [REDACTED]

Per cui, una divisione in quote di denaro, su un valore (più probabile) di mercato di € 45.000,00, senza tener conto del valore di usufrutto di [REDACTED] sviluppata però alla stregua della quota di proprietà riportata in relazione notarile anziché quella catastale, che, almeno per quanto riguarda [REDACTED] non è più di 3/12, ma 2/12 e tutte le quote di proprietà non sarebbero più di "nuda", bensì di "piena", in virtù, appunto, dell'estinzione del diritto di usufrutto, potrebbe perciò, essere impostata come riportato nelle pagine seguenti.

[REDACTED] detiene la piena proprietà per 6/12:

€ $[(45.000,00/12) \times 6] = \text{€ } 22.500,00$

[REDACTED] deteneva l'usufrutto per 6/12 fino al 20/01/2009:

€ 0,00

[REDACTED] detiene la piena proprietà dal 20/01/2009 per 2/12:

€ $[(45.000,00/12) \times 2] = \text{€ } 7.500,00$

[REDACTED] e [REDACTED] detengono congiuntamente i 4/12 di piena proprietà dal 20/01/2009, quindi:

€ $[(45.000,00/12) \times 4] = \text{€ } 15.000,00$

Tale importo sarà da dividere in n.3 quote pro-capite di:

€ $(15.000/3) = \text{€ } 5.000,00$

-Totale quote proprietà: $(6/12 + 1/12 + 3/12 + 1/12 + 1/12) = 12/12$, cioè 1

-Totale quote in denaro: € $(22.500,00 + 0,00 + 7.500,00 + 5.000,00 + 5.000,00 + 5.000,00) = \text{€ } 45.000,00$

Un risultato, come si può vedere, chiaramente diverso, da quello sviluppato tenendo conto del valore di usufrutto, variato anche alla stregua della diversa quota di proprietà del sig. [REDACTED]

Le due precedenti ipotesi di formazione di quote in denaro, sono state sviluppate con e senza il valore di usufrutto di competenza del sig. [REDACTED] alla stregua delle quote riportate nelle certificazioni catastali e quelle, invece, indicate nella relazione del [REDACTED] (tali quote, ricordiamolo, divergono, almeno nella rappresentazione di quelle di competenza del sig. [REDACTED])

Fatto ciò, andiamo a chiudere questa rassegna, concernente la formazione di quote di denaro, in ambito della presente divisione, con l'ultimo degli immobili individuato nel [REDACTED], ovvero, il lotto di terreno sito in Belpasso in Contrada "Finaita", riportato in catasto dello stesso Comune, al foglio 84, mappale 80.

Come già più volte specificato nel corso della seguente trattazione, è un "inculto sterile", della estensione complessiva di 200,00 mq, senza reddito.

Tale cespite, risulta in capo ai seguenti intestati:

[REDACTED], proprietario per 6/12;
[REDACTED], usufruttuario per 6/12;
[REDACTED], nudo proprietario per 1/12;
[REDACTED], nudo proprietario per 3/12;
[REDACTED], nuda proprietaria per 1/12;
[REDACTED], nudo proprietario per 1/12.

La situazione, si comprende bene, catastalmente è identica a quella del mappale 78: anche per questo lotto, non risultano riferimenti all'eventuale "Ricongiungimento" del diritto di usufrutto vantato fino al 20 gennaio 2009 dal de cuius sig. [REDACTED]

Infatti, risulta quale ultimo passaggio, la denuncia del 2/05/2005, relativa alla scomparsa della de cuius signora [REDACTED].

Stesso dicasi per la relazione notarile del Dott. Marino, ove si fa riferimento alla successione in morte del sig. [REDACTED] ma le quote di proprietà riguardano esclusivamente la "nuda", e non la "piena" proprietà, peraltro come già appurato per il lotto mappale 78, espresse diversamente rispetto a quelle riportate in atti del catasto.

Lo scrivente, quindi, procede alla determinazione della divisione in quote di denaro, relativamente al valore (più probabile) di mercato stimato per il lotto in esame, determinato in € 500,00, sviluppando il calcolo alla stregua delle risultanze catastali, calcolando altresì il valore dell'usufrutto, come se ancora fosse in essere, (tuttavia, come già accennato, salvo diverse specificazioni si ritiene estinto già dal 20/01/2009).

Per finire, determinerà le suddette quote, in base a quanto, invece, riportato in

uali del 16,50%, ricalco
er la nuda proprietà.

uali del 16,50%, ricalco
er la nuda proprietà.

uali del 16,50%, ricalco
er la nuda proprietà.

La proprietà varrebbe

La proprietà varrebbe

La proprietà varrebbe

La proprietà varrebbe

La proprietà varrebbe

La proprietà varrebbe

_____, titolare per 3/12, (o 1/3) della nuda proprietà, avrebbe:

_____, titolare per 3/12, (o 1/3) della nuda proprietà, avrebbe:

_____, titolari di 1/12 ciascuno della nuda proprietà, avrebbero:

_____, titolari di 1/12 ciascuno della nuda proprietà, avrebbero:

no dividere la quota in de
mmobile de quo in n.3 q

no dividere la quota in de
mmobile de quo in n.3 q

no dividere la quota in de
mmobile de quo in n.3 q

no dividere la quota in de
mmobile de quo in n.3 q

te di proprietà, così pe
GIUDIZIARIE.it

ASTE

Anche se il documento notarile riporta gli estremi della successione del 20/01/2009 del [redacted] con riferimento a quote di "nuda" proprietà, (almeno per il sig. [redacted]), in virtù della successione, considerato estinto il diritto di usufrutto, le quote non si considererebbero più di "nuda" ma di "piena" proprietà, (salvo diverse specificazioni, ovviamente).

Secondo questo ragionamento, si potrebbero avere le seguenti quote in denaro:

[redacted] detiene i 6/12 della piena proprietà, per cui, avrebbe € 250,00;
[redacted], usufrutto per 6/12, detenuto fino al 20/01/2009, avrebbe € 0,00;
[redacted], titolare per 2/12, (o 1/6) di proprietà, non più "nuda" ma "piena", avrebbe:
 $\text{€ } [(500/12) \times 2] = \text{€ } 83,33$

Se [redacted] detiene i 2/12 di proprietà, ne consegue che i germani sigg. [redacted] sarebbero titolari dei restanti 4/12, quindi:
 $\text{€ } (500/12) \times 4 = \text{€ } 166,67$.

I [redacted], dovrebbero dividere la quota in denaro di € 166,67 (corrispondente a 4/12 di proprietà dell'immobile de quo, in n.3 quote pro-capite in denaro, di ugual valore), ossia:

$\text{€ } (166,67/3) = \text{€ } 55,56$

-Totale quote proprietà: $(6/12 + 6/12 + 3/12 + 1/12 + 1/12 + 1/12) = 12/12$, cioè 1

-Totale quote in denaro: $\text{€ } (250,00 + 0,00 + 83,33 + 55,56 + 55,56 + 55,56) = \text{€ } 500,00$

Come già visto per il mappale 78, anche per il lotto mappale 80, la divisione in quote, sviluppata prima seguendo le indicazioni della certificazione catastale poi la certificazione notarile, con riguardo alle quote di proprietà differenti, (3/12 oppure 2/12) del sig. [redacted], risulta, a seconda dei casi, dissimile.

Quindi, in conclusione, i conteggi relativi alla formazione di quote in denaro da assegnare ai soggetti coinvolti nel presente giudizio, sono stati sviluppati per tutti e cinque i cespiti ricadenti nel presente procedimento, per tutti gli interessati, (anche il sig. [redacted], risultato non costituito nel presente giudizio ma pur sempre considerato parte interessata della presente divisione perché risultante, (almeno dalle certificazioni catastali), titolare di diritti reali su alcuni dei beni immobili della presente trattazione, (i due lotti di Contrada "Finaita" di Belpasso).

Si è quindi voluto sviluppare il suddetto conteggio, basandolo su varie ipotesi, cioè andando di cespite in cespite a considerare oltre le quote in denaro da assegnare ai vari interlocutori della presente divisione, anche il valore di usufrutto di competenza del de

cuius, sig. [redacted] che consentirà di conoscerne il valore, estinto o non estinto che sia.

Tale conteggio, sviluppato quindi, in questo modo, fa comprendere come le suddette quote varino di importo, a seconda che il valore di usufrutto si consideri, o meno, nella determinazione.

Si è altresì effettuato il conteggio, alla stregua delle quote riportate nelle risultanze catastali, ma si sono tenute in considerazione anche le indicazioni in merito provenienti dalla relazione notarile del Notaio [redacted], ritrovata in atti.

Quindi, in definitiva, differenti modi per addivenire alla formazione di quote in denaro, sviluppate per ciascun cespite e per ciascuno degli interessati dal presente giudizio. Si è tenuto conto altresì delle volontà espresse dai [redacted], (vedasi stralcio memoria del di loro Legale, riportata a pag. 98), prevedendo, come già detto, la suddivisione in quote di denaro per tutti gli immobili facenti parte del compendio periziato, quindi non solo delle due unità di cui agli intenti del [redacted]

Quote in denaro così determinate che potranno, eventualmente, essere tenute a debita considerazione allorquando si dovessero realizzare le vendite.

CONCLUSIONI

Il c.t.u., conclusa dunque la sua opera, relativa alla individuazione e descrizione dei beni oggetto della domanda di divisione, verificata la regolarità urbanistica dei suddetti immobili, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, valutati i beni in questione chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata, avendo predisposto - tenendo conto della richiesta di attribuzione di parte convenuta - un progetto di divisione secondo la quota spettante a ciascuna parte, se non in natura, in denaro, avendone comunque dato ampia spiegazione del perché si è adottata questa seconda opzione, rassegna la presente Memoria di Consulenza Tecnica, sviluppata nel presente giudizio di divisione sorto in seno al [redacted]

Resta a disposizione del Magistrato per qualsivoglia indicazione e/o delucidazione.

Provvedeva in data 09/01/2018 a trasmettere la presente alle Parti interessate, in attesa delle controdeduzioni di rito.

Tanto dovevasi.

Si allega alla presente, nella pagina successiva:

-verbale di sopralluogo del 20 novembre 2018.



Il c.t.u.
Luca Montore, geometra

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [redacted]

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

113

TRIBUNALE DI CATANIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Causa Civile n. 2158/2018 tra:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno venti del mese di novembre dell'anno duemiladiciotto, alle ore 10:00, in Motta Sant'Anastasia (CT), dopo regolare convocazione si sono trovati sul posto, in _____
e successivamente presso _____

I Signori:

_____ parte Attrice;

_____ in qualità di Difensore di _____

_____ parte Convenuta;

_____ in qualità di Difensore di _____

_____ in qualità di Tecnico di Parte di _____

_____ in qualità di Tecnico di Parte di _____

oltre al sottoscritto CTU incaricato, Luca Monforte, geometra.

Atta presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- misurazioni di _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 _____

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

114

- Foto DEI BENI OGGETTO DI DIVISIONE

- rilievi di _____

Dopo di ciò, l'Avv. _____ fa rilevare

che:

" _____ "

NULLA DA RILEVARE

- ESEGUITO IL SOTTOLIVELLO MESSO LUNTA
ABITATIVA DI CORSO SICILIA, 29 TERRA
DI ANASTASIA (CA), _____
DI ACQUANTANA. L. E. S. _____
- A QUESTO PUNTO LE OPERAZIONI PERITALI
PROSEGUONO MESSO AN ALTRI IMMOBILI
ALLA PRESENZA DEL _____

Infine, poiché il sottoscritto non ha nulla più da esaminare o misurare, né
Altri hanno da aggiungere dichiarazioni, il presente verbale viene chiuso
alle ore 12:00

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai Presenti.

Firma _____

- E' RISULTATO ASSENTE _____
DI PARTE CONVENUTA.

Il CTU

fuca Profel

- _____
- _____ SCA,
- AVVISATO A PIEZZA LEC, NON ERA PRESENTE.
- _____
- RACCOMANDA A/R, NON ERA PRESENTE.

IL C.T.U. fuca Profel

SOMMARIO

-Introduzione.....	pag.1
-Quesiti formulati dal G.I. facenti parte del mandato peritale.....	pag.1
-Svolgimento del mandato peritale.....	pag.2
-Relativamente ai quesiti 1) e 2).....	pag.3
-Relativamente al quesito 3).....	pag.52
-Relativamente ai quesiti 4) e 5).....	pag.97
-Conclusioni.....	pag.113
-Verbale di sopralluogo.....	pag.114
-Risposta a controdeduzioni delle Parti.....	pag.117

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

116

REPOTA ALLE CONTRODEDUZIONI DI PARTE

Il sottoscritto inviava il presente lavoro alle Parti per le controdeduzioni di rito, in data 9 gennaio 2019.

A tal proposito, si riportano nelle prossime pagine, le rispettive ricevute di "accettazione" e "avvenuta consegna" degli invii a mezzo PEC della presente memoria, ai Legali delle parti in causa.

E più nello specifico, a:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] it);
[REDACTED]
[REDACTED].

Si consultino, a tal proposito, le pagine a seguire.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

117

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 16:42

ACCETTAZIONE: PROC.2158/2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2019 alle ore 16:42:17 (+0100) il messaggio
"PROC.2158/2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2891.20190109164217.08868.262.1.65@pec.aruba.it

Allegato(i)

datcert.xml (804 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

118

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 16:44

CONSEGNA: PROC.2158/2018 Trasmissione memoria c.t.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2019 alle ore 16:44:11 (+0100) il messaggio
"PROC.2158/2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
[Identificativo messaggio: opec2891.20190109164217.08888.262.1.65@pec.aruba.it]

Allegato(i)

datcert.xml (925 bytes)
postacert.eml (16162 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

119

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 16:56

ACCETTAZIONE: PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2019 alle ore 16:56:01 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] "posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec2891.20190109165601.32557.728.1.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

datcert.xml (801 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

120

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 16:56

CONSEGNA: PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2019 alle ore 16:56:11 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2891.20190109165601.32557.728.1.63@pec.aruba.it

Allegato(i)

datcert.xml (919 bytes)
postacert.eml (16182 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

121

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:08

ACCETTAZIONE: PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:08:23 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec2091.20190109170823.00214.977.1.64@pec.aruba.it

Allegato(i)

datcert.xml (801 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

122

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:08

CONSEGNA: PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:08:33 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2891.20190109170823.08214.977.1.64@pec.aruba.it

Allegato(i)

datcert.xml (919 bytes)
postacert.eml (16182 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

123

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:20

ACCETTAZIONE: PROC.2158-2018 Trasmissione meoria c.t.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:20:48 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione meoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: cpec2891.20190109172048.31543.152.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

datacert.xml (804 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

124

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:20

CONSEGNA: PROC.2158-2018 Trasmissione meoria c.t.u.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:20:58 (+0100) il messaggio
"PROC.2158-2018 Trasmissione meoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: epec2891.20190109172048.31543.152.1.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

datacert.xml (925 bytes)
postacert.eml (16182 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

125

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:33

ACCETTAZIONE: PROC. 2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di accettazione

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:33:57 (+0100) il messaggio
"PROC. 2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec2891.20190109173357.27344.224.2.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

datacert.xml (768 bytes)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

126

Da "posta-certificata@pec.aruba.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A "luca.monforte@geopec.it" <luca.monforte@geopec.it>
Data mercoledì 9 gennaio 2019 - 17:34

CONSEGNA: PROC. 2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u.

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 09/01/2019 alle ore 17:34:06 (+0100) il messaggio
"PROC. 2158-2018 Trasmissione memoria c.t.u." proveniente da "luca.monforte@geopec.it"
ed indirizzato a [REDACTED]
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec2891.20190109173357.27344.224.2.62@pec.aruba.it

Allegato(i)

datacert.xml (855 bytes)
postacert.eml (16181 Kb)
smime.p7s (7 Kb)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

127

Qui di seguito, si riportano le osservazioni mosse dalla legale del fallimento
[redacted] (le uniche, invero, ricevute).

TRIBUNALE DI CATANIA

OSSERVAZIONI C.T.U.

RG N. 2158/2018

G.I. Dr. Angelo Pappalardo

PER: [redacted] dif. dall' [redacted]

CONTRO: i germani [redacted]

lena, rappr. e dif. da [redacted]

NONCHE' NEL CONFRONTI DI: [redacted] rappr. e dif.

dal [redacted]

E DI: [redacted] contumaci

In merito alla bozza di CTU, trasmessa con pec in data 09/01/2019 si osserva quanto segue:

A) Appartamento in Motta Sant'Anastasia C.so Sicilia n.29.

Dall'esame della Relazione si evince che sull'immobile in epigrafe sono state riscontrate le seguenti irregolarità urbanistiche e catastali;

- 1) realizzazione di una piccola veranda sul ballatoio;
- 2) destinazione a cameretta del locale sgabuzzino.

Ora, mentre la difformità di cui al punto 2 è pacificamente del tutto irrilevante ai fini del presente giudizio, non si comprende se nella determinazione finale della valutazione dell'immobile sia stato o meno decurtato l'importo necessario a regolarizzare la veranda abusivamente realizzata, posto che tale difformità, a parere della scrivente, non incide sulla commerciabilità del bene. Ed invero, poiché ai sensi dell'art. 40 L. n.47/1985, la nullità degli atti di

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018 [redacted]

GEOSER Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

128

vendita riguarda esclusivamente gli immobili costruiti in assenza o in totale difformità della concessione edilizia, non pur dubbio che tale sanzione non può applicarsi alla fattispecie in esame.

Si chiede, pertanto che codesto CTU chiarisca se nella determinazione del valore dell'immobile sia stato o meno decurtato il costo relativo alla regolarizzazione amministrativa della veranda *de qua* nonché specifichi l'ammontare delle spese necessarie alla detta regolarizzazione.

B) Casa ferrana in Motta Sant'Anastasia C.da Terre Nere via Pozzo Masseria.

Dall'esame della Relazione si evince che sull'immobile in epigrafe sono state riscontrate le seguenti irregolarità urbanistiche e catastali:

- 1) Difformità catastale dovute alla diversa distribuzione interna;
- 2) errato classamento (A/2 anziché A/7);
- 3) realizzazione dell'immobile in assenza di concessione edilizia.

Ora, mentre la difformità di cui al punto 1) sembrerebbe sanabile a semplice presentazione di una Denuncia di variazione, come affermato da codesto CTU, in ordine alla difformità di cui al punto 2) non risulta specificato se tale errata classificazione catastale possa o meno essere regolarizzata e quali siano i relativi costi. Si chiede, pertanto, che codesto CTU precisi quanto sopra richiesto.

In ordine infine alla irregolarità di cui al punto 3), la relazione dà atto che su detto immobile risulta presentata una domanda di concessione in sanatoria.

Posto che l'art. 40 L.47/85 consente la vendita di un immobile abusivo allorché venga allegata la copia della domanda in sanatoria munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e degli estremi dell'avvenuto versamento delle

prime due rate dell'oblazione, si chiede che codesto CTU voglia precisare: a) se la domanda di sanatoria sia astrattamente accoglibile; b) quali siano i costi necessari a definire positivamente la pratica edilizia; c) se i detti costi sono stati detratti dal valore del bene, tenuto conto che, sempre ai sensi dell'art. 40 L. n. 47/85, in caso di trasferimento del bene in sede esecutiva, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Catania 18/01/2019



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

GEOSET Studio Tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

130

Orbene, per quanto concerne l'osservazione di cui al punto A), la regolarizzazione della veranda avrebbe i seguenti costi:

- regolarizzazione urbanistica - art. 20 comma 3 Legge Regionale n.4/2003 = €/mq 25,00;
- regolarizzazione catastale - art. 20 R.D.L. 13 aprile 1939 n.652 = € 50,00 (per "tributi speciali catastali", di cui all'allegato n. 1 alla circolare n.4/2012).

Per espletamento dell'incarico da parte di un professionista = € 1.000,00 oltre IVA e oneri di Legge.

Con riferimento alla figura di cui alla pagina 55 della presente, considerando una superficie verandata di:

mq (7,40 x 1,20) = mq 8,88

si può determinare il costo per la regolarizzazione urbanistica:

€/mq (25,00 x 8,88) = € 222,00

Dunque, i costi per regolarizzare la difformità sarebbero:

-Oneri comunali	€ 222,00
-Oneri catastali	€ 50,00
Sommano	€ 272,00
-Onorario professionista	€ 1.000,00 (per pratica urbanistica e pratica catastale)
Totale	€ 1.272,00

All'onorario del professionista dovranno aggiungersi gli oneri per la cassa previdenziale (4-5%) e IVA al 22%.

Nota: alla cifra su determinata, potrebbero doversi aggiungere ulteriori oneri, quali diritti di segreteria e valori bollati, per rilascio autorizzazione.

Tali importi vanno certamente decurtati dal valore stimato per l'unità immobiliare di Corso Sicilia 29 in Motta Sant'Anastasia, quindi:

-valore di mercato (stimato)	€ 120.000,00
-a detrarre costi regolarizzazioni (urbanistica+catastale)	-€ 1.272,00
Valore stimato al netto di costi per regolarizzazioni	€ 118.728,00

Ne consegue che:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (appartamento), sita su Corso Sicilia 29 di Motta Sant'Anastasia, al netto dei costi di regolarizzazione è:

€ 118.000,00 (in cifra tonda)

Relativamente agli appunti mossi al punto B), la regolarizzazione dell'unità di via Pozzo Masseria n.20 in Contrada "Terre Nere" di Motta S.A., si esplicherebbe mediante:

-regolarizzazione urbanistica: definizione della pratica di condono edilizio Legge n. 326 del 24/11/2003, tuttora pendente presso l'amministrazione di Motta S.A.;

-regolarizzazione catastale: denuncia di variazione art. 20 R.D.L. 13 aprile 1939 n.652 per "cambio di destinazione d'uso", (da categoria catastale A/2 a categoria catastale A/7) e per "diversa distribuzione degli spazi interni" = € 50,00 (per "tributi speciali catastali" di cui all'allegato n.1 alla circolare n.4/2012).

Del che, si avrebbero i seguenti costi per definizione condono legge n.326/2003 per una superficie da condonare di mq 65,00 con una cubatura di mc 232,88:

-oblazione	€/mq 100,00	€ 6.500,00
-contributo oneri di concessione	€/mq 55,00	€ 3.575,00
TOTALE		€ 10.075,00

Dell'importo suindicato furono versati dalla

-acconto oblazione	-€ 1.950,00
-acconto contributo oneri di concessione	-€ 1.072,50
TOTALE importi a detrarre	-€ 3.022,50

Per cui, per definire il condono occorrerebbero:

€ (10.075,00 – 3.022,50) = € 7.052,50.

Per l'espletamento dell'incarico da parte di un professionista = € 3.000,00 oltre IVA e oneri di legge.

Ne discerne che i costi per la regolarizzazione e urbanistica e catastale dell'unità di via Pozzo Masseria sarebbero:

-Oneri comunali	€ 7.052,00
-Oneri catastali	€ 50,00
Sommano	€ 7.102,00
-Onorario professionista	€ 3.000,00 (pratica urbanistica e pratica catastale)
TOTALE	€ 10.102,00

Relazione di consulenza tecnica Proc. n. 2158/2018

GEOSET Studio Tecnico – via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

132

All'onorario del professionista dovranno logicamente aggiungersi gli oneri per la cassa previdenziale (4-5%) e IVA al 22%.

Nota: alla cifra su determinata, potrebbero doversi aggiungere ulteriori oneri, quali diritti di segreteria e valori bollati, per rilascio autorizzazione.

I costi calcolati in precedenza vanno a diminuire il precedente valore di mercato (stimato) per l'unità immobiliare di via Pozzo Masseria n.20 in Contrada "Terre Nere" di Motta Sant'Anastasia, quindi:

-valore di mercato (stimato)	€ 60.000,00
-a detrarre costi regolarizzazioni (urbanistica+catastale)	<u>-€ 10.102,00</u>
Valore stimato al netto di costi per regolarizzazioni	€ 50.102,00

Si avrà, quindi, che:

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare (villino), sito in Via Pozzo Masseria 20 in Contrada "Terre Nere" di Motta Sant'Anastasia, al netto dei costi di regolarizzazione è:

€ 50.000,00 (in cifra tonda)

Alla luce dei valori di mercato (stimati) delle unità di C.so Sicilia n.29 e via Pozzo Masseria n.20 di Motta Sant'Anastasia, rettificati al netto dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastali, si riporta, di seguito, il quadro sinottico aggiornato relativo al valore complessivo di stima del compendio immobiliare facente capo al fallimento di cui al presente giudizio:

Resoconto stima compendio immobiliare	
n.1 appartamento per civile abitazione – valore di mercato (stimato) al netto di costi di regolarizzazione e onorario professionista.....	€ 118.000,00
n.1 abitazione in villino – valore di mercato (stimato) al netto di costi di regolarizzazione e onorario professionista.....	€ 50.000,00
n.1 lotto agrumeto – valore di mercato (stimato).....	€ 11.000,00
SOMMANO immobili stimati su Motta Sant'Anastasia	
n.1 lotto uliveto e seminativo – valore di mercato (stimato).....	€ 45.000,00
n.1 lotto incolto (sterile) – valore di mercato (stimato).....	€ 500,00
SOMMANO immobili stimati su Belpasso	
TOTALE immobili stimati di cui	
€ 224.500,00	

Epilogo

Lo scrivente consulente, avendo provveduto a replicare alle controdeduzioni delle parti in causa, in realtà ai soli appunti avanzati dal [REDACTED], nell'intento di meglio chiarire il proprio operato, avendo tratto spunti utili per rielaborare alcuni valori stimati alla stregua di spese e oneri necessari per definire difformità di carattere urbanistico e catastale, rassegna il presente lavoro per gli usi previsti.

Si pone a disposizione del Magistrato, per chiarimenti e per tutte le occorrenze che possano sorgere in seno alle prossime udienze.

Il CTU

LUCA MONFORTE



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione di Perizia tecnica Proc. n. 2158/2018 [REDACTED]

GEOSET Studio tecnico - via G. Garibaldi 75 Misterbianco (CT)

134