

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA
DI QUELLA DEPOSITATA IN DATA 20/11/2017
 RELATIVA ALLA ESEC. IMM. N. 35/2016 R.G. ES.
 PROMOSSA DA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]

TIPO D'INCARICO E QUESITI FORMULATI

Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Gela, in data 12/09/2019, conferiva l'incarico al sottoscritto C.T.U. Geom. Salvatore Scicolone, di redigere Relazione integrativa (alla già depositata Perizia di CTU depositata il 20/11/2017) al fine di rispondere alle disposizioni del provvedimento del Giudice del 25/06/2019, contenente quanto segue: - ... *Verificare se le condizioni del bene pignorato sito in C.da Mulara, descritto nella relazione estimativa, corrispondano alle reali caratteristiche e condizioni del suddetto immobile.*

PREMESSA

Si fa presente che, l'immobile oggetto del suddetto provvedimento, nella precedente perizia di CTU depositata il 20/11/2017, non era stato descritto e rappresentato esaustivamente per l'impossibilità d'ispezione interna dei luoghi, a causa della ripetuta assenza della proprietaria eseguita nelle predisposte visite sopralluogo del 27/10/2017 e del 28/10/2017.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL GIUDICE

Al fine di relazionare a quanto richiesto e disposto dal Giudice, nel suddetto provvedimento, il sottoscritto CTU ha redatto la presente specifica Relazione Integrativa (a seguito di nuova ispezione sopralluogo effettuata in data 08/10/2019) riguardante il fabbricato interessato ubicato in C.da Mulara, identificato catastalmente nel Comune di Mazzarino al Foglio 112 part.lla 290, con la quale vengono ridefinite le condizioni dello stato dei beni con relativa rideterminazione di stima.

Si precisa inoltre che quanto esposto nella presente Relazione Integrativa assume la valenza di sostituzione integrale (ed esclusivamente) di alcuni paragrafi della relazione tecnica e di alcuni allegati facenti parte della precedente Perizia di CTU depositata in data 20/11/2017, in particolare:

vengono annullati e invalidati, dalla precedente perizia, quanto segue:

- nella Relazione Tecnica - il paragrafo "LOTTO n. 1" da pag. 4 a pag. 10;
- " " " - il paragrafo "QUADRO RIEPILOG. DEI LOTTI DI VENDITA" da pag. 21 a pag. 22;
- l'Allegato 2-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- l'Allegato 2-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- l'Allegato 2-C) Rilievo fotografico stato attuale degli immobili che costituiscono l'appezzamento ...;
- l'Allegato 2-D) Frontespizio del Progetto assentito del fabbricato rurale (part.lla 290);
- l'Allegato 2-E) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Piante;
- l'Allegato 2-F) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Prospetti e Sezione;
- l'Allegato 2-G) Disegni dello stato attuale del fabbricato (part.lla 290);
- Allegato 2-H) Annotazioni sulle condizioni del fabbricato sotto il profilo catastale e urbanistico;

sostituendoli integralmente con la presente Relazione Integrativa, nella quale vengono ricostituiti:

- il paragrafo "LOTTO n. 1" ;
- il paragrafo "QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA";
- l'Allegato 2-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- l'Allegato 2-C) Rilievo fotografico stato attuale degli immobili che costituiscono l'appezzamento ...;
- l'Allegato 2-D) Frontespizio del Progetto assentito del fabbricato rurale (part.lla 290);
- l'Allegato 2-E) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Piante;
- l'Allegato 2-F) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Prospetti e Sezione;
- l'Allegato 2-G) Disegni del Fabbricato riferiti all'ispezione sopralluogo dell' 8/10/2019 (part.lla 290);
- Allegato 2-H) Annotazioni sulle condizioni del fabbricato sotto il profilo catastale e urbanistico;
- Allegato 2-I) Rilievo Fotografico del Fabbricato relativo alla Visita Sopralluogo dell' 8-10-2019.



LOTTO n. 1**Risultanze catastali e Proprietà del bene**

Appezamento di terreno della superficie complessiva di mq. 1.600, con entrostante fabbricato, composto sostanzialmente da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Porz	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota di Propr.
									ha	ave	ca			
1	112	T	89					da Accertare	00	16	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: da attribuire R.A.: da attribuire	1/1
2	112	F	290	1	A/3	2		Abitazione di tipo Economica	7,5	vani		Contrada Pileri Piano T-1°	Euro: 340,86	1/1

I suddetti immobili risultano intestati a: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED] per la quota di 1/1.

Ubicazione dei beni sotto il profilo urbanistico

I beni immobili, che compongono l'appezzamento di che trattasi, ricadono in zona Agricola del territorio comunale di Mazzarino (C.da Favara-Mulara) su aree classificata come Zona Territoriale omogenea "E.1" dal vigente Piano Regolatore Generale e Regolamento Edilizio del Comune di Mazzarino approvati con D.D.G. n. 761/D.R.U. del 26/10/2010 dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, adottati con Delibera Commissariale n. 37 del 10/07/2008, (in revisione del vecchio P.R.G. del 1980).

Per maggiori dettagli riguardo alla destinazione dei suoli vedasi "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (vedasi Allegato n. 6 della precedente perizia depositata in data 20/11/2017).

Ubicazione dei beni sotto il profilo commerciale

Detti beni ricadono in un comprensorio collinare, tipico della zona, con giacitura di media pendenza.

Essi risultano dislocati in una zona, prossima al confine ovest del territorio comunale di Mazzarino, denominata "Contrada Favara-Mulara".

I sopraelencati beni distano circa 6,4 km. dal centro cittadino di Mazzarino e sono facilmente raggiungibili percorrendo: la strada provinciale n. 27 in direzione ovest (circa 4,70 km); una regia trazzera, in direzione sud, per circa 1,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Da Gela i suddetti beni distano circa 35,00 km, e sono raggiungibili percorrendo: la SS 117 in direzione nord (Gela-Catania) per circa 9,5 km; la SS 190 in direzione ovest per Caltanissetta per circa 22,30 km; una regia trazzera, in direzione nord per Mazzarino, per circa 2,4 km; e infine un tratto di stradella di servitù di circa mt. 350.

Tenendo conto della zona di ubicazione degli immobili in esame, si può considerare discreta la loro raggiungibilità, in quanto gli stessi sono situati in prossimità di Strade di media importanza e di buona percorribilità, ad eccezione di una strada di servitù, contigua ai terreni, che risulta scoscesa e poco adatta al transito di normali autovetture.

Descrizione

Il Lotto di vendita in questione, formato da un unico Appezamento di terreno di mq. 1.600 con entrostante fabbricato, è composto materialmente dai seguenti immobili:

- 1) terreno costituito dalla part.lla 89;
- 2) fabbricato di due piani fuori terra, costituito dalla particella 290 (ancora non formalmente catastato e



dichiarato dal proprietario).

L'intera area (costituita dall'intera superficie della part.lla 89), che comprende i suddetti immobili, risulta in gran parte recintata con paletti e rete metallica ed è accessibile tramite una confinante stradella di servitù.

Dal raffronto della reperita documentazione (catastale e edilizia) con lo stato attuale dei luoghi, si è constatato che negli immobili di che trattasi sono state eseguite delle trasformazioni che ne hanno mutato la consistenza e la destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico e catastale.

Infatti, oltre alle modificazioni edilizie (prive di autorizzazione) derivanti da variazioni e costruzioni di nuove opere edilizie eseguite sul fabbricato pre-esistente (ampliamento e sopraelevazione) il terreno interessato (cioè la part.lla 89) risulta di fatto diviso in due porzioni di aree, di cui una racchiude il fabbricato con annesso veranda e circostanti aree pertinenziale (part.lla 290), mentre l'altra è costituita da un terreno destinato alla coltivazione di uliveto.

1- Terreno - in catasto part.lla 89, di mq. 1.600:

Il terreno ha una giacitura quasi pianeggiante con un modesto declivio verso sud.

Il suddetto terreno, della originaria consistenza catastale di mq. 1600, risulta essere diviso in due parti.

Di fatto, come già detto in precedenza, in una porzione di terreno (circa mq. 368,00) risulta allocato un fabbricato (di originaria destinazione rurale) con relativa area pertinenziale, mentre l'altra porzione residua (circa mq. 1.232) risulta coltivata ad uliveto (vedasi Allegati n. 2.A, 2.B e 2.C della presente perizia integrativa).

2- Fabbricato di presunto uso rurale, costituito dalla catastale part.lla 290:

L'immobile di che trattasi situato all'interno della part.lla 89 (costruito presumibilmente intorno agli anni '80) è costituito da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra di forma planimetrica rettangolare, avente un'area di sedime di mq. 53,76 e un'altezza di circa mt. 6,50.

La casa di che trattasi, posta sulla parte sud dell'apezzamento di terreno, è accessibile attraverso un'area cortilizia prospiciente a sud con una strada di servitù.

Tutta l'area circostante e pertinenziale del fabbricato risulta attualmente destinata in parte a giardino e in parte a spazi ed aree complementari, nelle quali insistono manufatti e impianti di vario genere a servizio dell'abitazione (vedasi in particolare l'Al. 2.G. della presente relazione integrativa).

Il fabbricato, che ha caratteristiche costruttive di tipo "economico", con due piani fuori terra, ha una struttura portante mista (muratura e cemento armato), con muri di tamponamento in conci di tufo, solai in c.a. e copertura a tetto ad una falda.

I locali, che costituiscono la casa, risultano dislocati su due livelli (P. T. e P. 1°) collegati per mezzo di una scala esterna attualmente allo stato grezzo e priva di corrimano, e sono composti sostanzialmente da:

- a Piano terra - un vano pranzo di mq. 27,26, un vano soggiorno di mq. 10,63 con annesso forno in legna di mq. 3,00, un W.C. di mq. 4,36, una veranda coperta di mq. 40,63 con adiacente scala (allo stato grezzo) di accesso al piano superiore;

- a Piano 1° - un vano soggiorno/ingresso di mq. 15,20, un vano letto di mq. 24,36, un W.C. di mq. 6,46, una terrazza scoperta di mq. 40,63 con adiacente scala di accesso al piano.

Tutti i vani e i servizi igienici sono illuminati e aerati naturalmente (attraverso degli infissi-aperture prospicienti verso l'esterno) e risultano rifiniti internamente con materiali di discreta fattura risalenti all'epoca di costruzione:

- pavimentazione in ceramica;
- pareti e soffitti tinteggiate con pittura ducotone;



- pareti della zona cucina e dei bagni rivestite in ceramica monocottura decorata;
- sanitari in porcellana vetrificata di media qualità;
- porte interne in legno tamburato;
- serramenti esterni composti da doppi infissi in metallo; (esterno in ferro e interno in metallo e vetro).

Il Fabbricato non presenta visibili lesioni strutturali e le condizioni esterne, nel complesso, risultano in un discreto stato manutentivo/conservativo, ad eccezione:

- di porzioni della facciata esterna che, pur essendo regolarmente intonacata, richiedono modesti interventi di manutenzione su alcune parti in cemento armato degradate;
- della scala esterna di collegamento dei due livelli dell'immobile, che risulta ancora allo stato grezzo, incompleta e priva di corrimano si sicurezza;
- di porzioni di pavimentazioni mancanti e/o da ricostituire nella veranda, sulla terrazza e su alcune aree esterne di piano terra.

Il fabbricato è dotato d'impianto idrico provvisto di cisterna esterna per l'approvvigionamento dell'acqua (collocata nell'area esterna pertinenziale) e d'impianto elettrico regolarmente allacciato alla rete pubblica e sembrerebbe anche dotato (da informazioni rese dalla proprietaria in sede di sopralluogo) di un impianto fognario di tipo Imhoff per il trattamento dei liquami provenienti dall'abitazione.

Dati sulla consistenza dell'appezzamento di terreno che compone il lotto n. 1 di vendita:

L'appezzamento di terreno di che trattasi (con entrostante fabbricato) risulta avere allo stato attuale la seguente consistenza:

Composizione e consistenza attuale della part.lla 89

- Superficie catastale dell'intero originario terreno costituito dalla part.lla 89= mq. 1.600,00;
- Porzione della part. 89 occupata dal fabbricato e aree circostanti di pertinenza (part.lla 290)= mq. 368,00;
- Porzione della part.lla 89 destinata a coltura Uliveto= mq. 1.232,00.

Composizione e consistenza attuale della part.lla 290 (Fabbricato con area pertinenziale)

- Superficie catastale del terreno costituito dalla part.lla 290= mq. 368,00;
- Area di sedime del fabbricato (esclusa veranda)= mq. 53,76;
- Area circostante destinata a veranda, accessi, verde, attrezzature e impianti vari = mq. 314,24;

Composizione e consistenza attuale del solo Fabbricato

Piano Terra:

- Superficie lorda (escluso veranda)= mq. 53,76;
- Superficie netta (escluso veranda)= mq. 45,25;
- Altezza media dei locali: netta mt. 3,20; lorda mt. 3,40;
- Veranda coperta= mq. 40,63;

Piano Primo:

- Superficie lorda (escluso terrazza)= mq. 53,76;
- Superficie interna netta (escluso terrazza)= mq. 46,02;
- Altezza media dei locali: netta mt. 2,90; lorda mt. 3,10;
- Terrazza= mq. 40,63.
- Volume Complessivo del Fabbricato (Piani T e 1°)= (mq. 53,76 x h. m. 6,50) = Totale mc. 349,44.

Per la valutazione del suddetto fabbricato è stata presa in esame la superficie commerciale calcolata secondo i seguenti criteri di ponderazione:

- A) Superf. lorda= (mq. 107,52 x 100%)=	mq.	107,52
- B) Superficie a balconi/verande/terrazze= (mq. 81,26 x 25%)	mq.	20,32



- C) Superf. lorda, aree esterne circostanti (verde/piazzali/ecc.= (mq. 273,61 x 5%)	mq.	13,68
<u>Totale Superficie Commerciale risultante</u>		<u>Mq. 141,52</u>

Per quanto non specificato e per maggiori dettagli riguardo il suddetto lotto di vendita (terreno part.lla 89 e fabbricato part.lla 290), si rimanda agli Allegati 2.A, 2.B, 2.C, 2.D, 2.E, 2.F, 2.G, 2.H e 2.I della presente Relazione Integrativa.

Coerenze dei beni

L'Apprezzamento di terreno sopra descritto (lotto 1) risulta nel suo complesso confinante:

- ad est, in parte con la part. 90 di proprietà [REDACTED] e in parte con la part. 93 di proprietà [REDACTED]
- a ovest, con la part. 182 di proprietà [REDACTED]
- a sud con stradella di servitù;
- a nord, in parte con la part. 67 di proprietà [REDACTED]

Conformità Catastale

I suddetti beni, pur risultando censiti all'Agenzia del Territorio, non risultano pienamente conformi alle risultanze catastali accertate, per le seguenti condizioni di mutamenti riscontrati:

- trasformazioni che ne hanno mutato la consistenza e la destinazione d'uso degli immobili;
- all'interno della part.lla 89 insiste un fabbricato che non risulta ancora inserito nella mappa catastale;
- il fabbricato risulta essere stato accertato (in via provvisoria) a seguito di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta dall'Agenzia delle Entrate- Ufficio del Territorio di Caltanissetta;
- il fabbricato, pur risultando nella estrazione delle Visure catastali, di fatto non risulta ancora censito e dichiarato dal proprietario (fabbricato fantasma), vedasi in particolare Allegato 2.H della presente relazione;
- per la mancata formale denuncia del fabbricato da parte del proprietario (presentazione del " Tipo Mappale" Pregeo), la part.lla 89 risulta censita ancora come terreno agricolo e nella sua consistenza originaria di mq. 1.600;
- allo stato attuale la part.lla 89 risulta divisa in due porzioni (fabbricato con corte + terreno coltivato a uliveto);
- inesistenza di piante catastali relative al fabbricato.

Adeguamenti Catastali

Per regolarizzare catastalmente gli immobili di che trattasi, in base ai suddetti mutamenti e difformità, occorrerà presentare all'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta una serie di istanze e atti di aggiornamento catastale che comporterà un onere di spesa presunta di circa 3.489,00 euro, adempimenti che risultano indispensabili ai fini dell'alienazione dei beni.

Qualora i beni siano oggetto di vendita giudiziaria, sarà sempre a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti necessari per regolarizzarli sotto il profilo catastale.

Conformità alle leggi e normative vigenti

Dalle ricerche effettuate presso il settore urbanistico comunale di Mazzarino (riguardo la conformità edilizia dei beni che costituiscono il suddetto lotto di vendita) si è accertato l'esistenza dei seguenti titoli assenti:

- il fabbricato è stato costruito a seguito regolare Progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984 rilasciata a nome di [REDACTED]
- la suddetta Concessione edilizia comprendeva la realizzazione di un fabbricato rurale composto da un solo Piano Terra con copertura a falda inclinata.

Per ulteriori particolari gli Allegati nn. 2.D, 2.E e 2.F della presente relazione integrativa.

Difformità e Irregolarità edilizie riscontrate



Dal raffronto delle indagini sopralluogo, con le sopra citate pratiche edilizie, sono emerse le seguenti sintetiche difformità e irregolarità:

- inesistenza del Certificato di Agibilità riguardo il fabbricato autorizzato di piano terra;
- l'immobile a Piano terra, autorizzato con la sopra indicata concessione edilizia, risulta essere stato modificato nella sua consistenza originaria (rispetto al progetto approvato), a seguito di variazioni interne ed esterne e ampliamenti in sopraelevazione per la realizzazione di un piano primo;
- per accedere al suddetto piano 1° è stata costruita una scala esterna in c.a. che risulta allocata e ricadente (in gran parte) all'interno di proprietà altrui, in particolare nella adiacente part.lla 182 (vedasi in particolare gli Allegati nn. 2.C, 2.D, 2.E, 2.F, 2.G, 2.H e 2.I della presente relazione integrativa);
- le suddette trasformazioni e modiche apportate all'immobile sono state realizzate abusivamente, in quanto per le stesse non risultano essere state rilasciate concessioni e/o autorizzazioni da parte degli Uffici preposti del Comune di Mazzarino.

Si fa presente, inoltre, che allo stato attuale, non essendovi "Condoni edilizi" in corso per sanare gli illeciti edilizi e non essendoci i presupposti edilizi per poter eventualmente ricorrere allo strumento della Sanatoria Amministrativa, le parti di fabbricato costruite abusivamente non sono sanabile urbanisticamente.

A tal proposito si fa rilevare che, se sussistono le condizioni, lo stesso aggiudicatario potrà usufruire del Condono edilizio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85 (il quale recita testualmente "Nell'ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge"). I termini di cui sopra sono stati così modificati dall'art. 32 del Decreto Legge n. 269 del 02/10/2003 convertito, con modificazioni, in Legge 24 novembre 2003, n. 326: ". . . reputandosi possibile la domanda di sanatoria purché la presentazione della stessa avvenga entro 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile e le ragioni del credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003)".

Nel caso specifico, relativamente a tutte le suddette accertate opere abusive, lo scrivente ritiene che non ci siano i presupposti e le condizioni, secondo cui l'aggiudicatario acquirente potrà usufruire del Condono edilizio avvalendosi dell'art. 40 comma 6° della Legge 47/85, in quanto "le ragioni del credito" sono sorte successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto Legge n. 269/2003 (1° Ottobre 2003)".

Pertanto, si ritiene in definitiva che, per regolarizzare il fabbricato sotto il profilo urbanistico, è necessario eseguire (oltre alla presentazione di obbligatorie istanze e pratiche edilizie) delle opere di demolizione e lavori di ripristino atti a riportare la suddetta costruzione/fabbricato nello stato originario corrispondente al pregresso progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984.

Per riportare il fabbricato al pregresso stato di conformità edilizia, lo scrivente ha ipotizzato un onere presunto di spesa di circa 30.000,00.

Nel giudizio di stima del bene, che verrà in seguito indicato, si terrà conto del suddetto onere di spesa.

Si precisa inoltre che il sottoscritto non ha potuto indicare con esattezza la suddetta spesa necessaria per la regolarizzazione urbanistica del bene, in quanto la determinazione definitiva del calcolo di oneri vari e sanzioni (oblazioni, oneri concessori e di quanto altro), è demandata agli Uffici Comunali preposti, che li potranno stabilire in maniera conclusiva solo a seguito di presentazione di Istanza edilizie e/o di Condono" (corredata di documentazione tecnica, fotografica, certificazioni, dichiarazioni, ecc.) e di successiva istruttoria e accettazione della pratica edilizia.



Qualora il bene sia oggetto di vendita giudiziaria, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere a tutti gli adempimenti, interventi, pagamento di oneri e spese varie, previsti dalle leggi e normative vigenti, necessari per la regolarizzazione urbanistica dei beni di che trattasi.

Situazione occupazionale

Dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo, si è accertato che i suddetti beni risulterebbero attualmente nella disponibilità del proprietario esecutato e liberi da contratti di affitto o locazione.

Condizione ed Efficienza Energetica dell'immobile

Dagli accertamenti effettuati presso gli Uffici Urbanistici Comunali di Mazzarino, non risulta depositato alcun "Attestato di Qualificazione e/o Certificazione Energetica" relativo al suddetto immobile.

Considerato che le leggi vigenti prevedono (a partire dal 1° luglio 2009) la redazione di un "Attestato di Prestazione Energetica" (APE) per tutte le unità immobiliari oggetto di trasferimento a titolo oneroso, il sottoscritto CTU, sulla base delle informazioni reperite in sede di sopralluogo dell'immobile e in conformità alle vigenti normative in materia di contenimenti energetici, ha opportunamente redatto e trasmesso al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia delle Regione Siciliana il relativo APE dell'immobile interessato (data trasmissione 16/11/2017).

In base al suddetto APE, l'immobile di che trattasi (ubicato nel Comune di Mazzarino al F. 112 part.IIIa 290 sub. 1) risulta appartenere alla Classe energetica "G".

Tale Attestato di Prestazione Energetica, con validità fino al 16/11/2027 (dieci anni), viene allegato alla presente perizia di CTU al fine di renderlo disponibile all'aggiudicatario in occasione della stipula dell'atto del trasferimento (vedasi All. n. 10 della precedente perizia di CTU depositata in data 20/11/2017).

Esistenza di vincoli urbanistici, paesaggistici, storici, ecc.

Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli (urbanistici, paesaggistici, naturalistici, storici, ecc.) ricadenti sugli immobili di che trattasi, si demanda alla "Dichiarazione Sostitutiva di Certificato di Destinazione Urbanistica" controfirmata dallo scrivente CTU (vedasi Allegato n. 6 della precedente perizia di CTU depositata in data 20/11/2017).

Regolarità delle trascrizioni degli atti di compravendite dei beni nell'ultimo ventennio

Dalla verifica della Certificazione Storico-Ipotecaria ventennale redatta dal Notaio [REDACTED] di Firenze, allegata agli atti di causa, si desume che gli atti di trasferimento, relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento sulla base dei seguenti titoli:

alla proprietaria [REDACTED] per essere alla stessa così pervenuti:

1) la quota della metà indivisa della particella 89, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 03/02/1979, trascritto il 21/02/1979 al n. 2310 part., da [REDACTED]

2) la quota della metà indivisa delle particelle 121, 145 e 171, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 12/08/1986, trascritto il 28/08/1986 al n. 7384 part., [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3) la quota della metà indivisa delle particelle 120, 143 e 104, per acquisto fattone con atto rogato [REDACTED] in data 25/08/1986, trascritto il giorno 11/09/1986 al n. 7768 part., [REDACTED]
[REDACTED]

4) la quota della metà indivisa di tutte le particelle, con atto di donazione rogata dal notaio [REDACTED] in data 30/04/1987, trascritto il 14/05/1987 al n. 4344 part., da [REDACTED]



Formalità, Vincoli ed Oneri Giuridici gravanti sui beni

Dalla verifica della Certificazione Notarile (ex art. 567 C.P.C.), redatto dal Notaio [REDACTED] di Firenze in data 16/06/2016 (allegata agli atti di causa), inerente al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 14/06/2016, si è constatato che per gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

1) - Iscrizione di Ipoteca Giudiziale n. 48 part. del 22/01/2013, relativa a Decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca, sezione distaccata di Viareggio, del 24/11/2012, a favore di [REDACTED] per euro 70.000 di cui euro 44.508,67 di capitale;

2) - Verbale di Pignoramento Immobili del 22/03/2016 rep. n. 320/2016, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta in data 14/06/2016 reg. gen. n. 6003 reg. part. 5034, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante su tutti i beni di che trattasi.

Regime fiscale

La vendita giudiziaria non sarà soggetta ad IVA in quanto i suddetti beni risultano in proprietà a persone fisiche.

Inoltre, a fronte degli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo, l'immobile sopra descritto (fabbricato) non presenta le caratteristiche di "abitazione di lusso" così come definita dal D.M. del Ministero dei LL.PP. del 2 Agosto 1969 e non rientra in nessuna delle caratteristiche di cui alla Circolare n.38 del 12/08/2005.

Regime Patrimoniale

Dalla verifica dell'Estratto dell'Atto di Matrimonio, la debitrice Sig.ra [REDACTED] risulterebbe in regime di Separazione Legale dei Beni con il coniuge Sig. [REDACTED] a seguito di Atto pubblico del 21/02/1986, rogato dal Notaio [REDACTED] iscritta al collegio notarile di Milano (vedasi All. n. 7 della precedente perizia di CTU depositata in data 20/11/2017).

Stima dei beni che compongono il lotto di vendita n. 1

Stima terreni -- Il procedimento di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei suddetti terreni è quello di tipo sintetico per valori tipici e per confronto diretto con altri appezzamenti simili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, che sono stati oggetto di recenti vendite .

I dati ricavati da tali indagini sono stati poi confrontati con i Valori agricoli medi (determinati ai sensi del D.A. 05/09/2008) compresi nella 3° Regione agraria della Provincia di Caltanissetta .

Stima fabbricati rurali e/o ex rurali -- Per quanto riguarda i fabbricati di tipo rurale o similari, nella determinazione del più probabile valore venale, si è tenuto conto sia dell'attuale valore di mercato di fabbricati similari della zona, che dei costi correnti di costruzione di manufatti edilizi analoghi, nonché delle attuali condizioni di conservazione e manutenzione.

A conclusione di tutte le indagini e raffronti dei suddetti valori, tenuto conto, inoltre, delle rilevanti peculiarità dei beni trattati, quali:

- la contiguità dei terreni che compongono il fondo;
- le condizioni di produttività potenziali del fondo;
- la vicinanza di fonti di approvvigionamento idrico (lagoletto artificiale, torrenti e pozzi);
- le migliorie apportate al fondo, dei manufatti e delle opere artificiali aggiunte al capitale terra quali fossi, ponti, paratoie, vasche, opere idrauliche, strade interne ed opere varie di servizio;
- l'ubicazione più o meno privilegiata;



- l'accessibilità e i collegamenti viari con le strade pubbliche presenti nella zona;
- lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e le servitù attive e passive che gravano su di essi;
- particolari comodi attivi e passivi differenziali rispetto agli immobili presi come riferimento;
- la dislocazione dei manufatti all'interno dei terreni e la loro accessibilità;
- la vetustà, l'ampiezza dei manufatti, le loro caratteristiche strutturali e di finiture;
- le condizioni dei beni relativamente allo stato di conservazione e manutenzione;
- le eventuali opere di ristrutturazione eseguite nell'arco degli anni;
- le eventuali spese necessarie per la manutenzione e/o ristrutturazione dell'esistente;
- le spese, eventuali, per regolarizzare i beni alle leggi e normative vigenti (urbanistiche e catastali);
- le limitazioni imposte dalla vendita giudiziaria.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI (Lotto n. 1)

Sulla base dei suddetti acquisiti valori medi, costi e peculiarità si è giunti al seguente calcolo del Valore di Mercato dei Beni, che viene determinato considerando l'intero complesso dei beni perfettamente in regola sotto l'aspetto urbanistico e catastale:

• Calcolo del Valore di Mercato dei Beni (in condizioni ordinarie e in assenza di difformità) determinato sulla base delle attuali condizioni di consistenza e stato conservativo:

- Valore del Terreno destinato a Uliveto (porzione della part. 89) = (mq. 1.232 x 1,40 €/mq)= euro	1.728,80
- Valore del Fabbricato (compresa corte e aree pertinenziali)= (mq. <u>141,52</u> x 500,00 €/mq)= euro	<u>70.760,00</u>
Sommano i valori in Euro	<u>72.488,80</u>

Valore di mercato dei beni (in condizioni ordinarie e in assenza di difformità) in c. t. Euro 72.489,00

DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE DI VENDITA

Nel caso in specie, la valutazione dei beni da porre in vendita è stata determinata decurtando alcuni fattori differenziali dal sopra ottenuto Valore di Mercato dei beni;

per cui da questa base si è giunti alla seguente stima del più attendibile valore attuale dei beni da porre a base d'asta:

a) Valore di mercato dei beni (in condizioni ordinarie e in assenza di difformità)=	€. 72.489,00
b) a detrarre ipotizzata Spesa per regolarizzare i beni, sotto il profilo urbanistico/catastale=	€. - 33.489,00

• **Totale Valore Stimato dei Beni nelle condizioni attuali (al netto delle spese e dei costi) in €.** 39.000,00
(trentanovemila/00).

Per cui, sulla base della suddetta analisi estimativa, considerato che l'esecuzione immobiliare coinvolge la quota di 1/1 della proprietà degli immobili,

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 risulta essere di Euro 39.000,00
(trentanovemila/00).

Precisazioni del C.T.U.

La vendita dei beni di cui al predetto Lotto dovrà essere fatta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le eventuali pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come pervenute e godute dal debitore; le eventuali differenze di misura non daranno luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.



**QUADRO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DI VENDITA E
SCHEDE DI PREDISPOSIZIONE DOMANDA DI VOLTURA**

LOTTO 1 - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno con entrostante fabbricato, della superficie complessiva di mq. 1.600,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	89					da Accertare	00	16	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: da attribuire R.A.: da attribuire	1/1
2	112	F	290	1	A/3	2		Abitazione di tipo Economica	7,5	vani		Contrada Pileri Piano T-1°	Euro: 340,86	1/1

intestati a: [REDACTED] per la quota di 1/1.

- Valore Commerciale dell'Appezamento di terreno (nelle condizioni attuali e al netto delle spese) in c.t. €. 39.000,00

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 39.000,00 (trentanovemila/00).

LOTTO 2 - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 2.800,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	104			4		Semin. Arboreto	00	15	10	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,52 R.A.: Euro 0,62	1/1
2	112	T	171			3		Uliveto	00	12	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,66 R.A.: Euro 2,33	1/1

intestati a: [REDACTED] per la quota di 1/1.

- Valore commerciale dell'intero Appezamento di terreno stimato in Euro 3.528,00 ----

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 3.528,00 (tremilacinquecentoventotto/00).

LOTTO 3 - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 2.850,00, composto da n. 4 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl.	Porz.	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	120			3		Mandorleto	00	14	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 5,50 R.A.: Euro 4,77	1/1
2	112	T	121			2		Uliveto	00	06	00	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,79 R.A.: Euro 1,55	1/1
3	112	T	259			2		Uliveto	00	06	90	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 3,21 R.A.: Euro 1,78	1/1
4	112	T	260			2		Uliveto	00	01	40	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 0,65 R.A.: Euro 0,36	1/1

intestati a: [REDACTED] per la quota di 1/1.

- Valore commerciale dell'intero Appezamento di terreno stimato in Euro 3.990,00 ----

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 3.990,00 (tremilanovecentonovanta/00).



LOTTO 4 - Quota di 1/1 di proprietà di un Appezzamento di terreno, della superficie complessiva di mq. 990,00, composto da n. 2 immobili distinti all'Agenzia del Territorio di Caltanissetta come segue:

N. d'ord.	Foglio	Catasto	Part.	Sub.	Cat.	Cl	Porz	Qualità e/o Natura	Consistenza			Ubicazione	Rendita In Euro	Quota Propr.
									ha	are	ca			
1	112	T	143			2		Chiusa	00	04	20	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,6 R.A.: Euro 1,08	1/1
2	112	T	145			2		Uliveto	00	05	70	Contrada Favara-Mulara	R.D.: Euro 2,65 R.A.: Euro 1,47	1/1

intestati a: [REDACTED] per la quota di 1/1.

- Valore commerciale dell'intero Appezzamento di terreno stimato in Euro 1.386,00 ----

IL PREZZO A BASE D'ASTA DEL VALORE DELL'INTERO BENE (quota di proprietà 1/1) è di Euro 1.386,00.
(milletrecentottantasei/00).

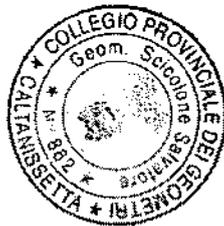
Con quanto esposto, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli rimanendo a completa disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e delucidazioni attinenti la presente Relazione Peritale Integrativa.

Fanno parte integrante della presente Relazione Integrativa i seguenti allegati:

- Allegato n. 1-C) Verbale di Visita Sopralluogo n. 3 dell' 08/10/2019;
- Allegato n. 2-A) Stralcio di mappa catastale in scala 1:2000 con indicazione e consistenza dei beni;
- Allegato n. 2-B) Vista aerea della zona con indicazione dei beni;
- Allegato n. 2-C) Rilievo fotografico stato attuale degli immobili che costituiscono l'appezzamento ...;
- Allegato n. 2-D) Frontespizio del Progetto assentito del fabbricato rurale (part.lla 290);
- Allegato n. 2-E) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Piante;
- Allegato n. 2-F) Disegni stralciati dal Progetto assentito del fabbricato - Prospetti e Sezione;
- Allegato n. 2-G) Disegni del Fabbricato riferiti all'ispezione sopralluogo dell'8/10/2019 (part.lla 290);
- Allegato n. 2-H) Annotazioni sulle condizioni del fabbricato sotto il profilo catastale e urbanistico;
- Allegato n. 2-I) Rilievo fotografico del Fabbricato relativo alla Visita Sopralluogo dell' 08/10/2019.

G E L A , 18 Ottobre 2019

Il Professionista C.T.U.



Salvatore Scicolone



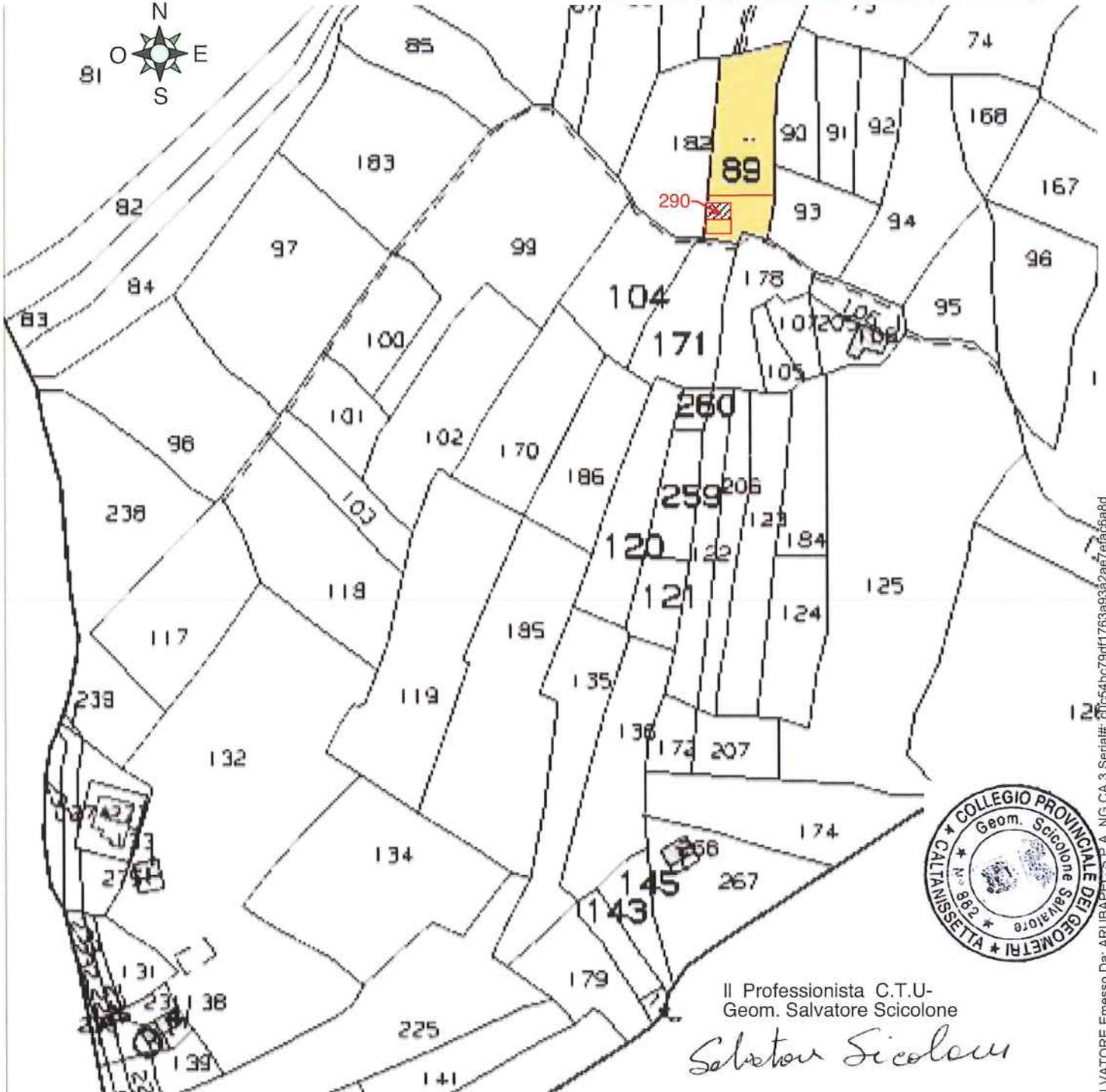
Stralcio Estratto di Mappa Catastale

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89 e 290 sub.1

Proprietà attuale [redacted], per la quota di 1/1;

Planimetria in scala 1:2000

N.B.: la part.IIa 290 (fabbricato) non risulta ancora presente in mappa (l'ubicazione, nel presente estratto mappale, è indicativa)



Il Professionista C.T.U.-
 Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

Dati e Consistenza Catastale dei Beni che costituiscono il LOTTO N. 1

Ubicazione	Foglio	Part.IIa	Sub	Classamento o Categ. Catastale	Classe	Consistenza			Superficie in mq.	Rendita	Altre Informazioni	Altri Dati
						ha	are	ca				
Mazzarino (CL)	112	89		FU D ACCERTARE		00	16	00	1.600 mq	R.D.Euro: R.A. Euro:		
Mazzarino (CL)	112	290	1	A/3 Abitaz. Economica	2			7,5 vani	mq da accertare	Rendita Catastale: Euro: 340,86	Contrada Pileri Piano: T-1°	Fabbricato Fantasma da accatastare

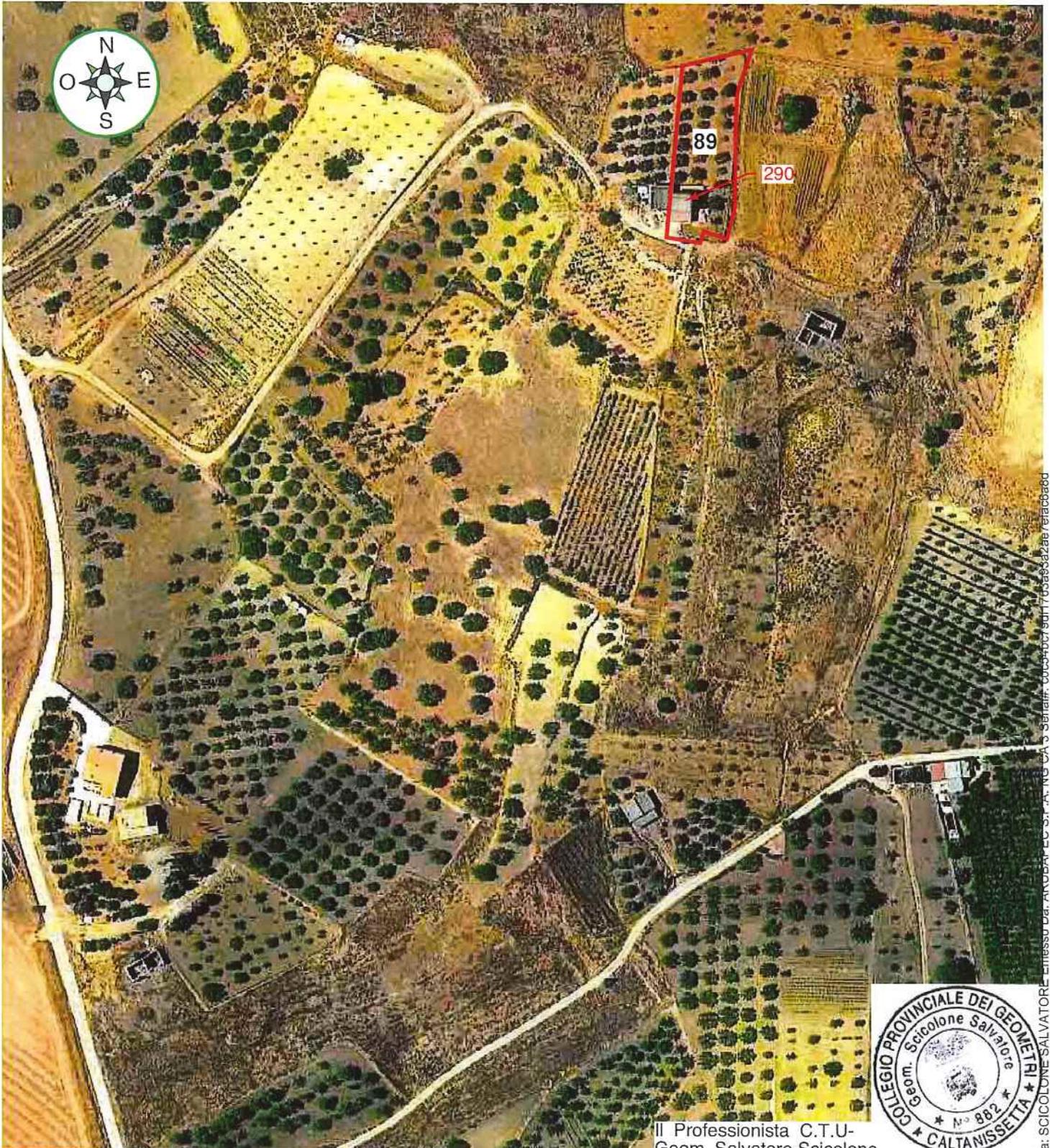
Firmato Da: SCICOLONE SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 80c54bc79df763a93a2ae7efac6a6d



**Vista aerea della zona
con indicazione generica del sito dell'App ezzamento con entrostante fabbricato (LOTTO N. 1)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.lla 89 e 290 sub.1

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;



Ortofoto fuori scala - la perimetrazione delle particelle è approssimativa

Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



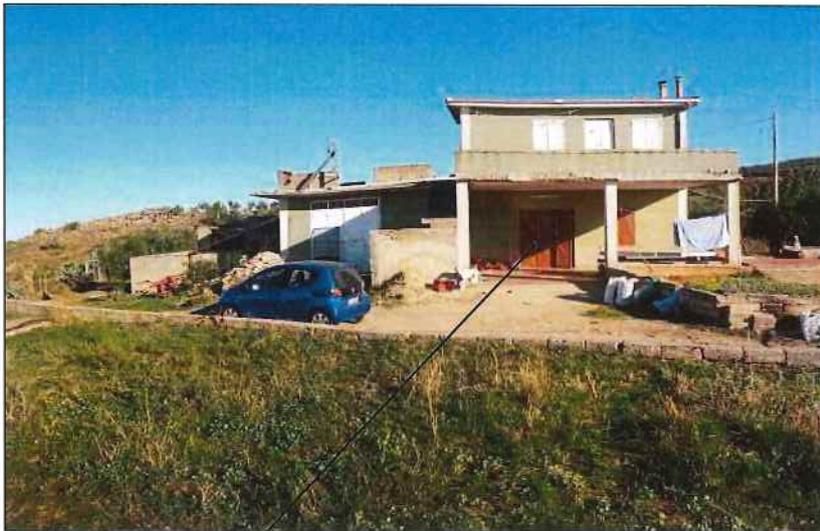
**Rilievo fotografico stato attuale
degli immobili che costituiscono l'appezzamento di terreno con entrostante fabbricato (Lotto N.1)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89 e 290 sub.1

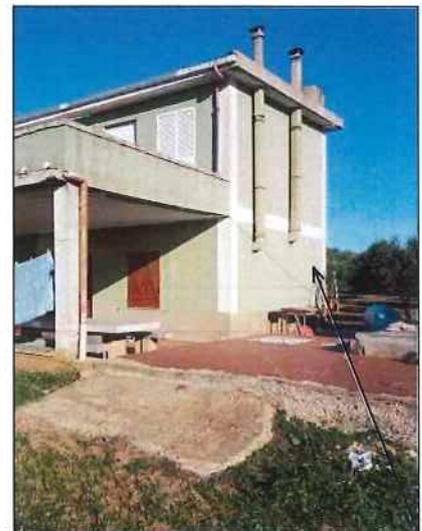
Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;



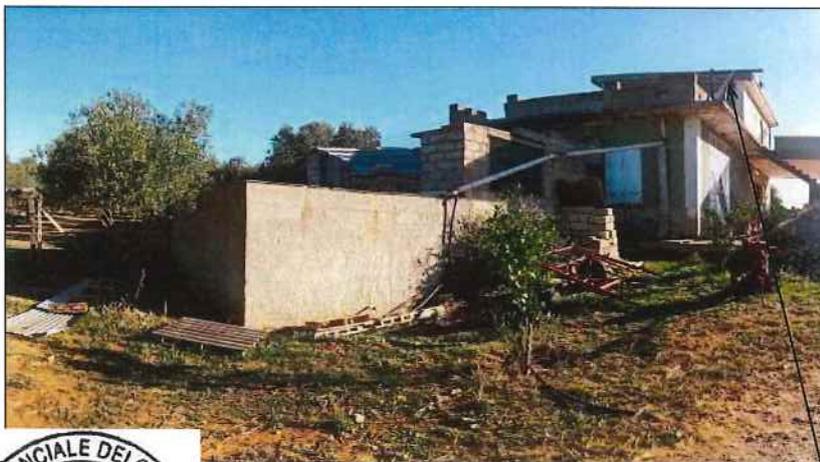
Terreno: part.IIa 89 (attuale coltura: Uliveto)



Fabbricato: part.IIa 290 (prospetto sud)



Fabbricato: part.IIa 290 sub.1 (prospetto est)



Fabbricato: part.IIa 290 sub.1 (prospetto ovest)



Fabbricato: part.IIa 290 sub.1 (prospetto nord)



Il Professionista C.T.U.-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone



**Frontespizio del Progetto assentito
relativo al Fabbricato rurale part.IIa 290 sub.1 (entrostante la part.IIa 89)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89 e 290 sub.1

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;

disegni fuori scala

Progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984
rilasciata a nome di [redacted]

PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN
FABBRICATO RURALE.

DITTA I [redacted]
[redacted]
[redacted]

COMMISSIONE EDILIZIA
13-3-80 N. 392 lett. P
[redacted] favorevole

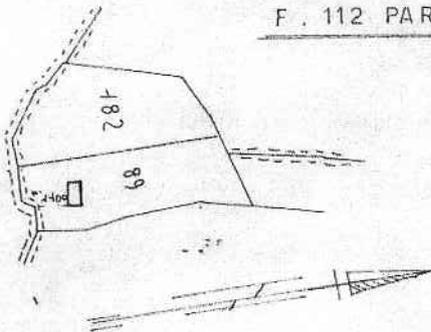


[Signature]
PRESIDENTE

[Signature]
IL SEGRETARIO

PLANIMETRIA SCALA 1:2.000

F. 112 PART. 89 - 182



IL TECNICO

[Signature]

I PROPRIETARI

[redacted signature]

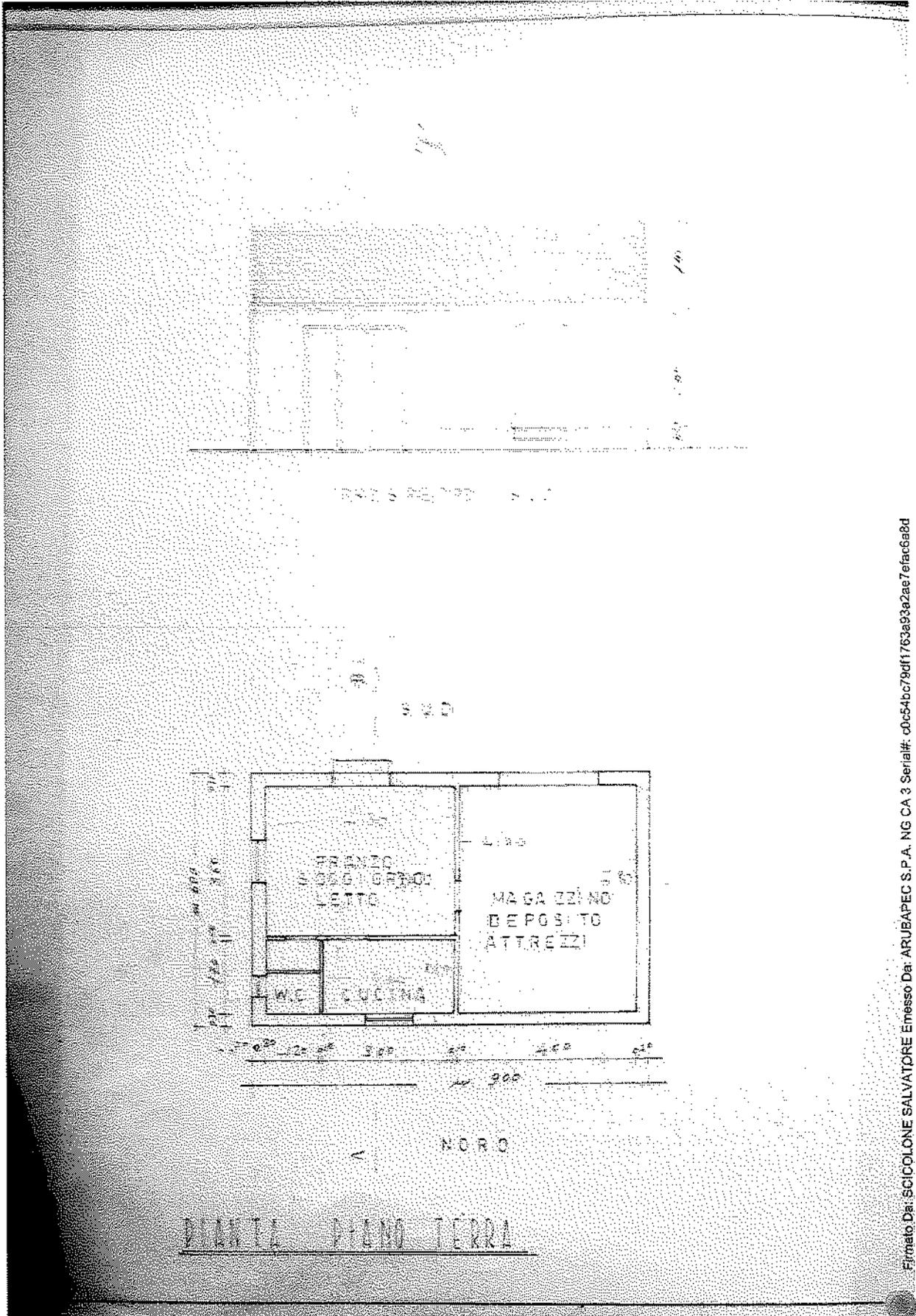
**Disegni stralciati dal Progetto assentito
relativo al Fabbricato rurale part.IIa 290 sub.1 (entrostante la part.IIa 89)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89 e 290 sub.1

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;

disegni fuori scala

Progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984
rilasciata a nome di [redacted]



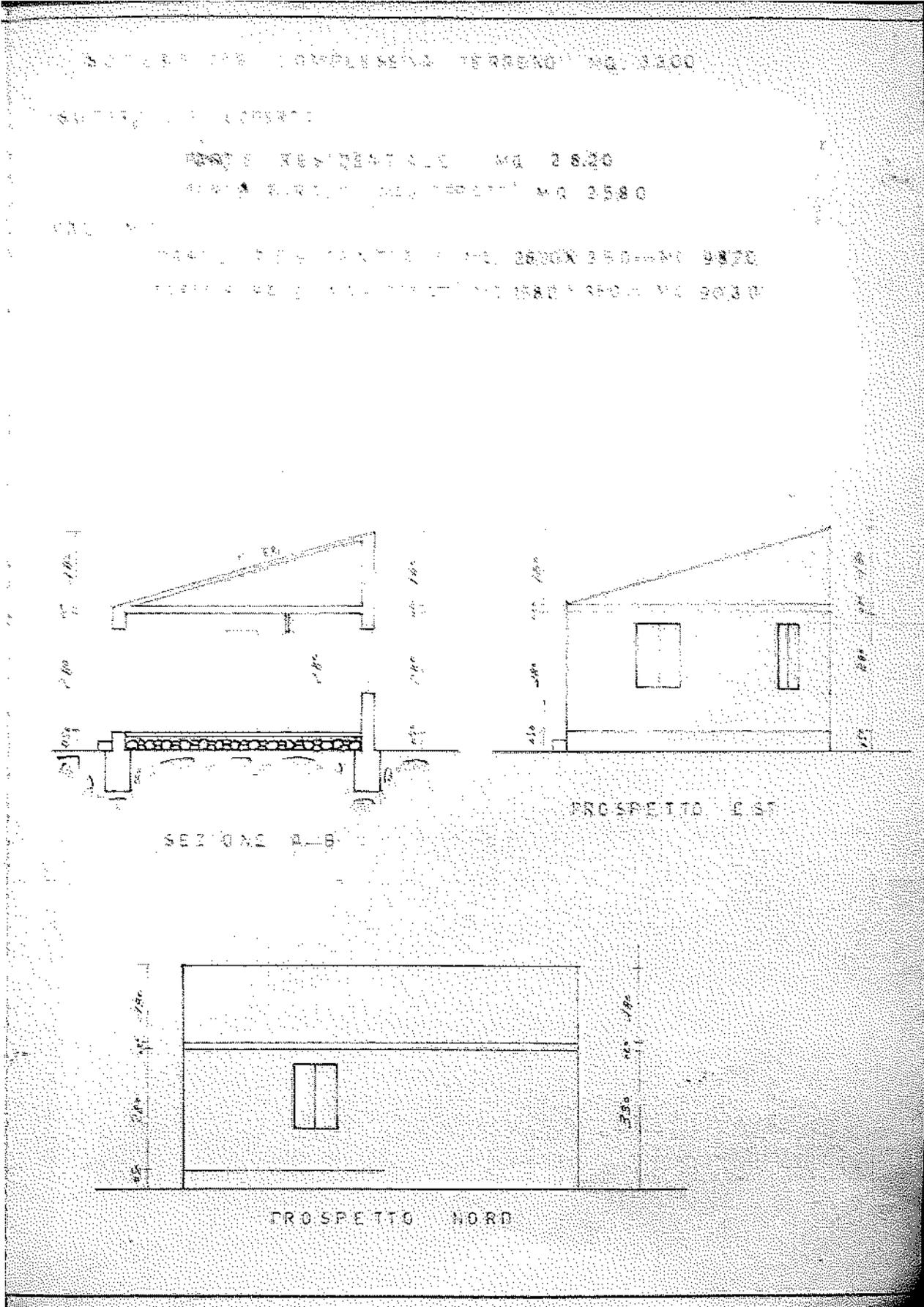
**Disegni stralciati dal Progetto assentito
relativo al Fabbricato rurale part.IIa 290 (entrostante la part.IIa 89)**

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIe 89 e 290 sub.1

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;

disegni fuori scala

Progetto approvato con Concessione edilizia n. 66 del 30/05/1984
rilasciata a nome di [redacted]



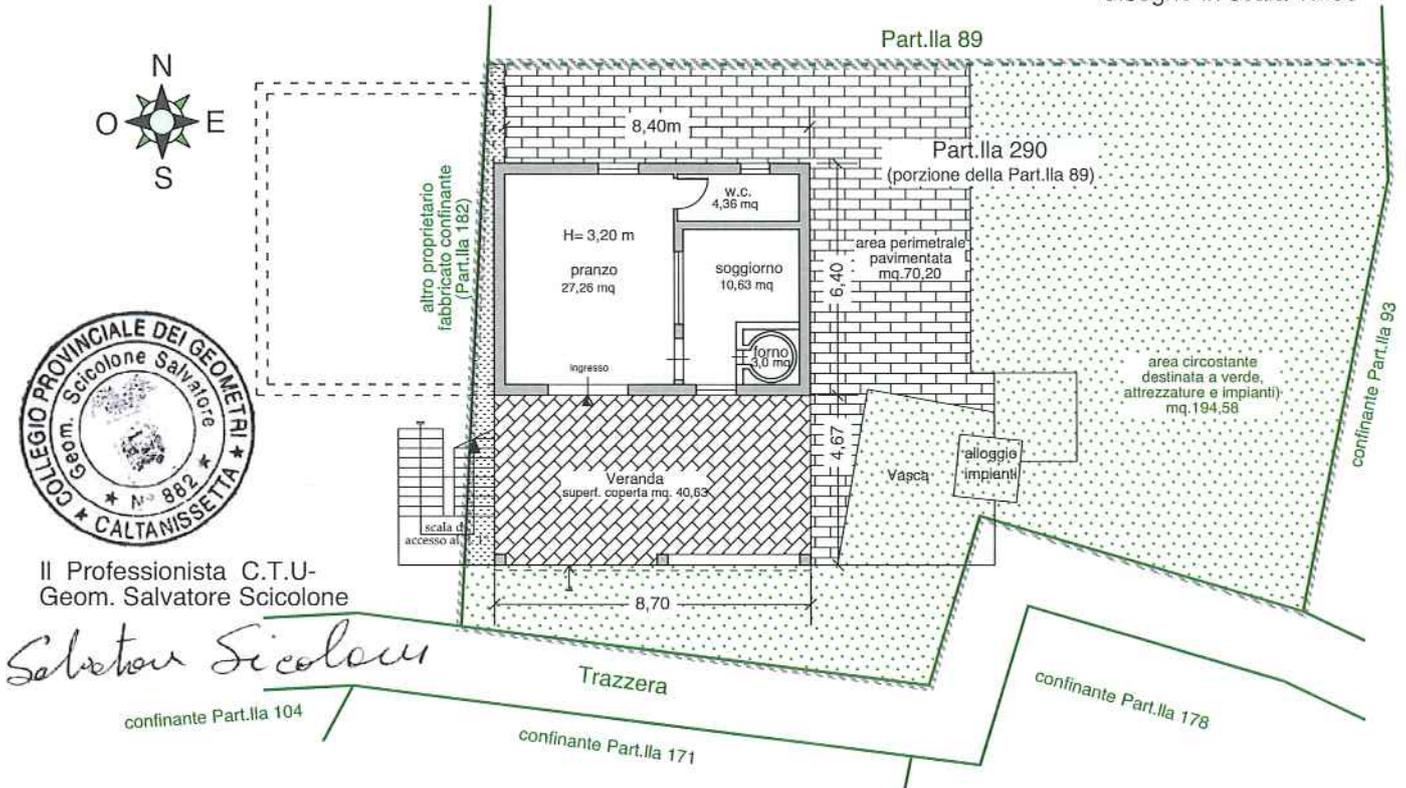
Disegni del Fabbricato riferiti all'ispezione sopralluogo dell' 8/10/2019

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIa 290 sub.1 (entrostante la part.IIa 89)

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;

Pianta Piano Terra

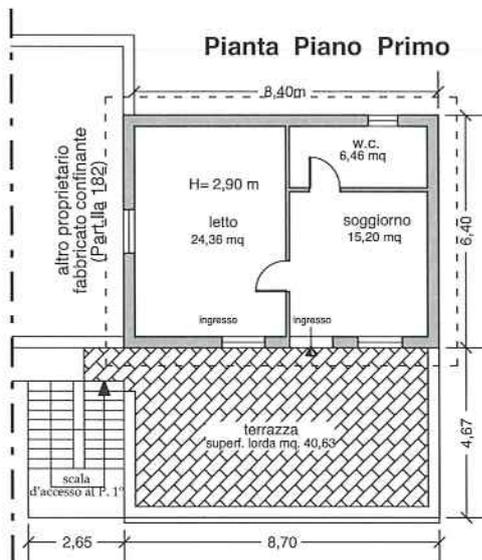
disegno in scala 1:200



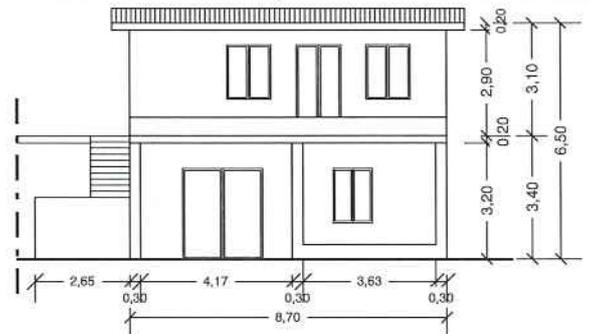
Il Professionista C.T.U.-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

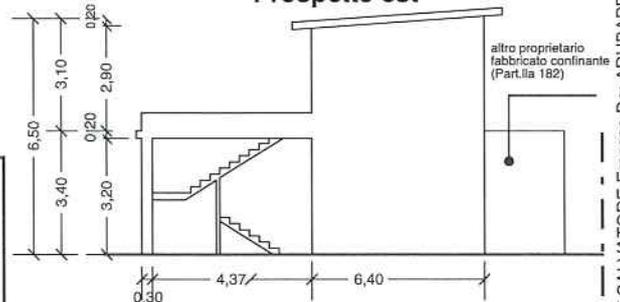
Pianta Piano Primo



Prospetto sud



Prospetto est



Dati sulla consistenza attuale del fabbricato (in catasto part.IIa 290)

Superficie catastale dell'intero terreno part.IIa 89= mq. 1.600
Superficie del lotto di terreno part.290, fabbricato+aree circostanti (area interna alla part.89)= mq. 368
Consistenza attuale della part.IIa 89 (al netto del lotto di terreno sul quale sorge il fabbricato)= mq. 1.232
Area di sedime fabbricato (escluso veranda)= mq. 53,76;
Volume complessivo del fabbricato = (mq. 53,76 x h. m. 6,50) = totale mc. 349,44;

PIANO TERRA:

Superficie lorda dell'immobile a Piano Terra (escluso verande)= mq. 53,76;
Superficie netta dell'immobile a Piano Terra (escluso verande)= mq. 45,25;
Veranda coperta= mq. 40,63;
Area perimetrale pavimentata del fabbricato= mq. 70,20;
Area circostante destinata a verde, attrezzature e impianti vari)= mq. 194,58;
Area circostante ingrombrata in parte dalla scala e in parte dal fabbricato limitrofo= mq. 8,83;
Altezze: netta mt. 3,20; lorda mt. 3,40;
Volume del Piano Terra = (mq. 53,76 x h. m. 3,40) = totale mc. 182,78;

PIANO PRIMO:

Superficie lorda dell'immobile a Piano Primo (esclusa terrazza)= mq. 53,76;
Superficie interna netta del Piano Primo (esclusa terrazza)= mq. 46,02;
Terrazza= mq. 40,63;
Altezze: netta mt. 2,90; lorda mt. 3,10;
Volume del Piano 1° = (mq. 53,76 x h. m. 3,10) = totale mc. 166,66;

Annotazioni sulle condizioni del Fabbricato sotto il profilo Catastale e Urbanistico

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIa 290 (ex 89)

Proprietà attuale: [redacted], per la quota di 1/1;

Verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta

Dalle verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta si è appurato che:

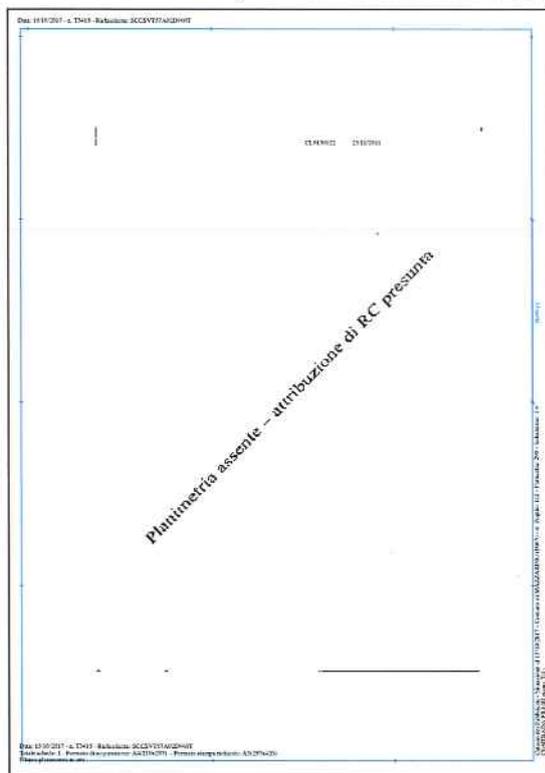
- il suddetto immobile, pur risultando nelle Visure catastali (Foglio 112, part.IIa 290 sub.1), di fatto non risulta ancora denunciato (fabbricato fantasma);
- il fabbricato risulta essere stato accertato (in via provvisoria) a seguito di foto-identificazione da immagini territoriali, condotta dall'Agenzia delle Entrate- ufficio del territorio di Caltanissetta;
- inesistenza di planimetrie relative all'immobile;

Difformità e Irregolarità catastali riscontrate

Dal raffronto delle indagini sopralluogo con le sopra citate risultanze sono emerse le seguenti sintetiche difformità:

- il fabbricato non è stato mai inserito in mappa (tramite presentazione del " Tipo Mappale" Pregeo) dal proprietario;
- la part.IIa 89 non risulta ancora frazionata, per la mancata denuncia formale del fabbricato, da parte del proprietario;
- la part.IIa 290 sub.1 (fabbricato), pur risultando nelle visure, non risulta ancora presente in mappa;
- l'unità immobiliare a Piano terra e Piano 1° (part.IIa 290 sub.1) censita originariamente dal catasto (in via provvisoria) risulta difforme rispetto allo stato attuale, a seguito di variazioni interne e ampliamenti;
- il suddetto immobile avendo subito mutamenti di vario genere, rispetto a quanto risulta negli atti depositati all'Agenzia del Territorio, necessità di un sostanziale adeguamento catastale;
- per regolarizzare l'immobile, sulla base delle suddette difformità, occorrerà espletare diverse procedure di aggiornamento di atti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Caltanissetta (Pregeo e Docfa);
- le suddette procedure di accatastamento sono indispensabili ai fini dell'alienazione del bene;
- è possibile che, al momento della regolarizzazione catastale, verrà irrorata una sanzione;

Planimetria rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Caltanissetta



Riscontro della verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta riguardo i fabbricati "Fantasma" non ancora dichiarati

Fabbricati non dichiarati	
Dettaglio della particella	
Comune catastale:	MAZZARINO (CL)
Sezione:	
Foglio:	112
Numero:	89
Data comunicato in G.U.:	30/12/2009
Stato accertamento:	Attribuita rendita presunta
Protocollo avviso accertamento:	CL0024710
Protocollo DOCFA:	
Periodo pubblicazione avviso accertamento:	03/05/2012 - 02/07/2012

Unità Immobiliari con rendita presunta attribuita contenute nell'avviso di accertamento						
Comune	Sezione	Sezione Urbana	Foglio	Numero	Denominazione	Subalterno
MAZZARINO			0112	00290		1

Verifica effettuata presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Mazzarino

Dalle verifica effettuata presso gli Uffici Urbanistici del Comune di Mazzarino si è appurato che:

- il fabbricato è stato costruito a seguito di progetto approvato e Concessione edilizia n.66 del 30/05/1984 rilasciata a nome di Lo Monaco Francesco e Lo Monaco Sebastiana (coniugi);
- la suddetta concessione comprendeva la realizzazione di un fabbricato rurale composto da un Piano Terra con copertura a falda inclinata;

Difformità e Irregolarità edilizie riscontrate

Dal raffronto delle indagini sopralluogo con le sopra citate pratiche edilizie sono emerse le seguenti sintetiche difformità:

- l'immobile a Piano terra risulta essere stato modificato nella sua consistenza originaria, a seguito di variazioni interne e ampliamenti in sopraelevazione per la realizzazione di un piano primo;
- le suddette trasformazioni apportate all'immobile, non risultano dichiarate e autorizzate da parte del Comune di Mazzarino.



Rilievo Fotografico del Fabbricato relativo alla Visita Sopralluogo dell' 8-10-2019

Rif. Catastale: Comune di Mazzarino Foglio 112, Part.IIa 290 sub.1

Proprietà attuale: [redacted] per la quota di 1/1;



Vista esterna del Fabbricato: part.IIa 290 (prospetto sud)



Vista esterna del Fabbricato: part.IIa 290 (prospetti ovest e sud)



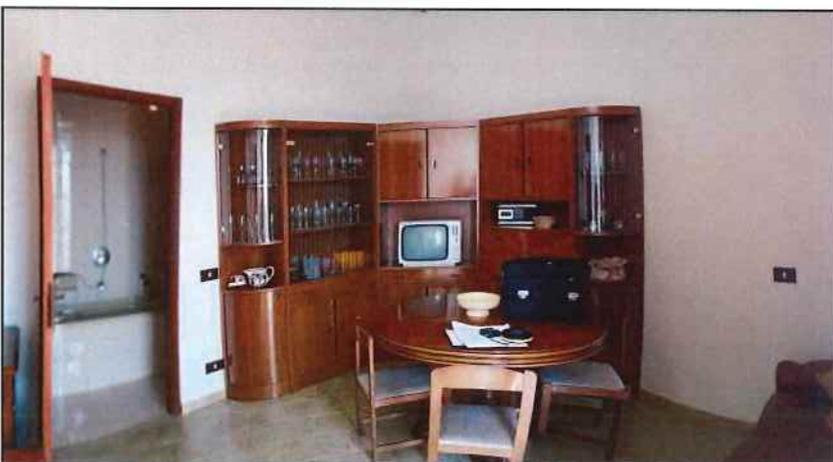
Vano a P.T.- zona ingresso-pranzo



Vano a P.T.- zona pranzo
con zona soggiorno e forno a legna



Vano a P.T.- W.C



Vano a P.1°.- zona ingresso-soggiorno



Vano a P.1°.- W.C.



Vano a P.1°.- zona Letto



Il Professionista C.T.U-
Geom. Salvatore Scicolone

Salvatore Scicolone

