
TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione esecuzioni

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 65/2006 R.G.Es.

promosso da [redacted]
intervenuta [redacted] già [redacted];
intervenuta [redacted];
intervenuta [redacted]
intervenuta [redacted]
contro [redacted]

P.d. e Custode giudiziario Avv. Graziella Randazzo

G.E. Dott. ssa A. M. Patrizia Cavallaro

ELABORATO PERITALE

Allegati: da 1 a 17.1

Caltagirone lì 02/11/2024

Il CTU

Dott. Agr. Giovanni Scollo



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official stamp. The stamp contains the text: "DOTT. GIOVANNI SCOLLO", "1127", and "AGRONOMI-DOTTORI", "CATANIA - ITALIA".

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 65/2006 R.G.Es.

promosso da [REDACTED]

intervenuta: [REDACTED]

intervenuta: [REDACTED];

intervenuta: [REDACTED];

intervenuta: [REDACTED]

contro [REDACTED]

P.d. e Custode giudiziario Avv. Graziella Randazzo

G.E. Dott. ssa A. M. Patrizia Cavallaro

ELABORATO PERITALE

1.0 PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Scollo, quale CTU nell'ambito della procedura indicata in epigrafe, espone quanto segue:

- in data 25/08/2023 il G.E. ha incaricato il sottoscritto di procedere all'accatastamento ed a tutte le attività dettagliatamente elencate nell'integrazione peritale del 23/02/2022 ed in particolare: l'accatastamento del "fabbricato rurale" censito con part.IIa n. 258 Fg. 34 NCT del Comune di Licodia Eubea (Lotto 1) al catasto edilizio urbano; la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) imposta dal passaggio della particella al catasto edilizio urbano; la soppressione della part.IIa 875 sub 1 Fg 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea costituita d'ufficio in data 09/12/2011 sulla part.IIa 130 Fg 34 NCT del Comune di Licodia Eubea (Lotto 1) dall'Agenzia Delle Entrate;
- in data 26/03/2024 il sottoscritto, debitamente convocate le parti, ha proceduto al sopralluogo del fondo sito in agro del Comune di Licodia Eubea in c.da Poggio Giardino Barone e, con riferimento al fabbricato individuato dalla p.IIa 258 Fg 34 NCT del Comune di Licodia Eubea, ha riscontrato la presenza di difformità, nella fattispecie interventi di miglioramento, rispetto alle condizioni già descritte nell'elaborato del 14.03.2007;
- in data 28/03/2024 il G.E., in forza delle sopra richiamate difformità debitamente segnalate, ha integrato il mandato incaricando il sottoscritto "*di accertare la regolarità urbanistica-catastale del cespite pignorato quantificando i costi di sanatoria ove possibile*".

Tutto ciò premesso lo scrivente Dott. Agr. Giovanni Scollo, in ossequio ai mandati conferitigli, sulla base degli elementi accertati in sito e di quelli desunti presso gli Uffici competenti, ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica

2.0 RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

2.1 “proceda il CTU all'accatastamento del "fabbricato rurale" censito con part.lla n. 258 Fg. 34 NCT del Comune di Licodia Eubea (Lotto 1) al catasto edilizio urbano.

Lo scrivente CTU al fine di adempiere al mandato:

- ha effettuato in data 26/03/2024, durante le operazioni di sopralluogo (cfr. All. 4), il rilievo topografico del fabbricato individuato dalla part.lla n. 258 utilizzando la metodologia “Rilievo – GPS”;
- ha redatto la pratica per il catasto terreni utilizzando il software Pregeo, ciò al fine di effettuare l’aggiornamento in mappa (cfr. All. 15.1 – 15.2 – 15.3);
- ha presentato all’ufficio dell’Agenzia Delle Entrate – Direzione Provinciale di Catania la pratica al catasto fabbricati mediante procedura ministeriale Docfa, ciò al fine di registrare la planimetria catastale ed il classamento. (cfr. All. 15.4) che è stata esitata positivamente in data 23/08/2024 (cfr. All. 15.5).

In seguito all’aggiornamento catastale avvenuto in data 23/08/2024 (cfr. All. 15.5 - Ricevuta di Avvenuta Dichiarazione di Fabbricato Urbano - Rif. Pratica numero: CT0166891 del 23/08/2024) il fabbricato (ex p.lla 58) è **censito al NCEU del Comune di Licodia Eubea al Fg 34 p.lla n. 917 con cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 61 mq, rendita € 129,11, indirizzo C.da Poggio Giardino Barone, snc, piano terra (cfr. All. 10 – 11 - 12).**

Si segnala che la procedura di accatastamento del fabbricato ha determinato la variazione dei dati identificativi del fondo originariamente individuato al NCT del Comune di Licodia al Fg. 34 p.lla n. 130 (lotto n. 1), che, in termini di numerazione, è passato dall’identificativo 130 al **919** ed, in termini di superficie, è passato da Ha 0,5360 ad **Ha 0,5343 (cfr. All. 10 - 11).**

Si riportano nelle tabelle seguenti i dati aggiornati delle part.lle che costituiscono il **Lotto n. 1:**

Catasto	Comune	Ubicazione	Fg	Part.	Superficie (Ha areca)	Qualità	Classe
Terreni	Licodia Eubea	c/da Poggio Giardino Barone	34	919 (ex 130)	00.53.43	Seminativo	3

Catasto	Comune	Ubicazione	Fg	Part.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale
Fabbricati	Licodia Eubea	c/da Poggio Giardino Barone	34	917 (ex 258)	A/2	2	2,5 vani	Totale 61 mq
								Totale escluse aree scoperte 61 mq

2.2 “proceda il CTU alla predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) imposta dal passaggio della particella al catasto edilizio urbano;

Il sottoscritto in data 09/09/2024 ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) del fabbricato individuato dalla part.lla n. 917 Fg. 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea assegnando allo stesso una classe energetica di tipo “G” (cfr. All. 13).

2.3 “proceda il CTU alla soppressione della part.lla 875 sub 1 Fg 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea costituita d'ufficio in data 09/12/2011 sulla part.lla 130 Fg 34 NCT del Comune di Licodia Eubea (Lotto 1) dall'Agenzia Delle Entrate;

Il sottoscritto ha proceduto in data 28/06/2024 alla soppressione della part.lla 875 sub 1 Fg 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea costituita d'ufficio in data 09/12/2011 sulla part.lla 130 Fg 34 NCT del Comune di Licodia Eubea (Lotto 1) dall'Agenzia Delle Entrate, tramite procedura ministeriale Docfa (cfr. All. 15.6 – 15.7).

Soppressa la part.lla 875 sub 1 Fg 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea il sottoscritto ha, altresì, proceduto alla rimozione dall'estratto di mappa dei simboli graffa (simbolo < >) per attribuzione di Rendita presunta ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010 – Unità immobiliare sita in Licodia Eubea, foglio 34, particella 875, subalterno 1 (cfr. All. 15.8 – 15.9 – 15.10).

2.4 “accerti il CTU la regolarità urbanistica-catastale del cespite pignorato quantificando i costi di sanatoria ove possibile) (integrazione del mandato del 28/03/2024)

In sede di sopralluogo, effettuato in data 26.03.2024, il sottoscritto ha riscontrato sul fabbricato individuato dalla part.lla n. 258 la presenza di difformità, nella fattispecie interventi di miglioramento, rispetto alle condizioni già descritte nell'elaborato del 14.03.2007 al par.fo “2.1 Immobile sito in c/da Poggio Giardino Barone”.

Si è riscontrata l'esecuzione di interventi manutentivi sulla copertura con sostituzione della precedente struttura secondaria del tetto, costituita da canna e gesso, con una struttura realizzata con tavole in legno; la spicconatura dell'intonaco esterno di tutto il fabbricato che ha lasciato la pietra faccia a vista; la realizzazione di una parete divisoria del vano centrale che ha determinato la realizzazione di un nuovo locale servizio w.c.; il rifacimento di tutti gli intonaci interni; la pavimentazione di tutto il fabbricato; la piastrellatura di parte dei muri del locale servizio w.c; la sostituzione di tutti gli infissi; la realizzazione degli impianti idrici, elettrici e fognari (cfr. All. 9 – Documentazione fotografica).

Si è constatata, altresì, la rimozione del recinto di tipo precario di circa 500 mq, realizzato per ricovero animali e già descritto nell'elaborato peritale in atti del 14/03/2007 al par.fo "2.1 *Immobilie sito in c/da Poggio Giardino Barone*" (cfr. All. 9).

Confermata, invece, la presenza sul fondo (lotto n. 1) dei due pozzi artesiani e lo stato "incolto" dei terreni (cfr. All. 9).

In merito alle difformità riscontrate sul fabbricato il sottoscritto, al fine di verificare l'eventuale presenza di titoli autorizzativi, ha effettuato i dovuti accertamenti presso gli Enti preposti, rispettivamente Genio Civile di Catania e Comune di Licodia Eubea, che, debitamente interrogati, hanno negato la presenza di titoli autorizzativi ed hanno quantificato i costi di regolarizzazione come di seguito riportati:

- Costi relativi alla pratica SCIA in sanatoria € 516,00;
- Diritti di segreteria € 15,50;
- Costo di Costruzione € 282,13 mq.

(cfr. All. 7 – 7.1 – 8 – 8.1: Corrispondenza con Genio Civile di Catania e Comune di Licodia Eubea)

In data 08/05/2024 il Comune di Licodia Eubea in riscontro alla richiesta del 16/04/2024 Rif. Prot. n. 3370 ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica (cfr. All. 1).

Dalle informazioni acquisite è possibile desumere che tutte le difformità riscontrate sul fabbricato individuato dalla part.IIIa n. 917 (ex 258) (fabbricato legittimo urbanisticamente perché trattasi di fabbricato ex rurale edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967) sono abusive ma regolarizzabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001 con costi di circa:

- € 516,00 Costi relativi alla pratica SCIA in sanatoria;
- € 15,50 Diritti di segreteria;
- € 1.500,00 Costo di Costruzione calcolato in percentuale del 5% sul costo degli interventi di miglioramento realizzati sul fabbricato che dallo scrivente CTU vengono stimati a corpo pari a circa € 30.000,00.
- € 1.500,00 (oltre iva ed oneri per cassa) Spese Tecniche.

Si è determinando così un costo complessivo per la presentazione della SCIA in sanatoria di circa € 3.531,50 (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche e salvo conguagli eventuali dell'Ufficio).

Si rileva, altresì, che, presentata la SCIA, si dovrà presentare anche la **segnalazione certificata d'agibilità (SCA)** art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) che presuppone le conformità di tutti gli impianti idrico, elettrico e sanitario.

In merito a tali impianti si riferisce che per il fabbricato in oggetto non è stata riscontrata la presenza di documentazione che ne attestasse la conformità e, pertanto, ai costi di sanatoria calcolati per la presentazione della SCIA andranno aggiunti i seguenti:

- € 1.200,00 Spese Tecniche per redazione relazione geologica per richiesta autorizzazione allo scarico;
- € 1.000,00 Spese Tecniche per richiesta N.O. Forestale per richiesta autorizzazione allo scarico;
- € 500,00 Spese tecniche per presentazione pratica al Comune per richiesta autorizzazione allo scarico;
- € 2.000,00 Costo per realizzazione fossa Imhoff;
- € 1.000,00 Spese tecniche per rilascio certificato conformità impianto elettrico ed idrico;
- € 1000,00 Spese tecniche per redazione pratica segnalazione certificata d'agibilità (SCA);

Si è determinato così un costo complessivo per la sola presentazione della pratica SCA pari a circa € 6.700,00 (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche)

In merito ai 2 pozzi rinvenuti sul fondo, già descritti nell'elaborato peritale del 14.03.2007 e già all'epoca irregolari, sulla scorta degli ulteriori accertamenti effettuati dal sottoscritto, anche al fine di verificare eventuali variazioni rispetto a quanto già in precedenza accertato, si segnala:

- che nessuna Concessione e/o Autorizzazione per l'utilizzazione delle acque provenienti dai pozzi di che trattasi è stata rilasciata dal Genio Civile di Catania
- che l'opera di captazione potrà essere utilizzata su richiesta del proprietario (persona fisica e non da società) per l'esclusivo uso domestico, così come definito dall'art. 93 del T.U. 11/12/1933 n. 1775;
- che, in ogni caso, si dovrà richiedere all'Ufficio del Genio Civile di Catania, con domanda in bollo, la preventiva autorizzazione per lo sfruttamento e si dovrà procedere all'installazione di un contatore volumetrico fisso e sigillato munito di totalizzatore;
- che l'utilizzazione delle acque pubbliche dei pozzi in assenza di titolo autorizzativo e/o concessorio costituisce trasgressione alle norme del T.U. 11/12/1933 n. 1775 e ss.mm.ii. ed è soggetta a quanto disposto dall'art. 17 del medesimo T.U. così come modificato dall'art. 96 comma 6, del D.Lgs 152/2006 (cfr. All. 16 – 16.1).

In data 30/10/2024 il Comune di Licodia Eubea in riscontro alla richiesta di accesso agli atti del 22.10.2024, prot. n. 9471, ha comunicato al sottoscritto che nessuna pratica edilizia riconducibile alla realizzazione dei pozzi è mai stata presentata ed ha quantificato i costi di regolarizzazione, previo rilascio di titolo autorizzativo da parte del Genio Civile di Catania, come di seguito riportato (cfr. All. 17 – 17.1):

- Costi relativi alla pratica SCIA in sanatoria € 516,00;
- Diritti di segreteria € 15,50;

Sulla scorta degli accertamenti effettuati, pertanto, si conferma l'irregolarità dei pozzi ed, a parziale rettifica di quanto già sul punto relazionato nell'elaborato peritale del 14.03.2007, si esclude, allo stato, la possibilità di regolarizzarli per uso irriguo risultando possibile solo una regolarizzazione per uso domestico (cfr. All. 17.1).

Per la regolarizzazione in sanatoria di ciascun pozzo si potrà, pertanto, presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. 380/2001 sostenendo costi come di seguito elencati:

- € 516,00 Costi relativi alla pratica SCIA in sanatoria;
- € 15,50 Diritti di segreteria;
- € 1.200,00 Spese Tecniche per redazione relazione geologica;
- € 1.000,00 Spese Tecniche per richiesta N.O. Forestale;
- € 500,00 Spese tecniche per presentazione pratica al Comune;

Si è determinato così un costo complessivo della SCIA in sanatoria per la regolarizzazione di 1 pozzo da intendersi utilizzabile esclusivamente per uso domestico pari a circa € 3.231,50 (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche)

3.0 AGGIORNAMENTO PER LOTTO N. 1 - PAR.FO "7.0 – DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI PREVISTI DAI VIGENTI P.R.G. COMUNALI" (elaborato peritale in atti del 14/03/2007)

Sotto un profilo urbanistico le particelle n. **919 (ex 130)** FG 34 NCT del Comune di Licodia Eubea e la particella **919 (ex 258 fabbricato rurale)** FG 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea ricadono:

- ✓ **Nella Zona "E AREE AGRICOLE"**, in tutte le aree del territorio indicate con la lettera "E" sono consentiti le funzioni e gli interventi per le zone agricole come previsto dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione e nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Residenza del proprietario o dei conduttori dei fondi; è prevista la realizzazione di fabbricati edilizi ad uso residenziale con i seguenti parametri urbanistici:
 - indice fondiario non superiore allo 0,03 mc/mq con una volumetria massima consentita di mc.1000;
 - altezza massima del fabbricato alla linea di gronda pari a ml. 3,50;
 - altezza massima della linea di colmo pari a ml. 5,50;
 - tipologia isolata con massimo un piano fuori terra
 - copertura a falde a coppi siciliani con pendenza massima del 35%;
 - distanza minima fra i fabbricati di fondi diversi pari a ml. 20,00;
 - distanza minima dal confine del fondo pari a ml. 10,00.
- ✓ all'interno delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 1923 e D.L. 789 del 07/05/1948;
- ✓ intero all'interno della fascia di rispetto di cui alla Legge 8 agosto 1985, n. 431 (L. Galasso);

(cfr. All. 1: Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08/05/2024 dal Comune di Licodia Eubea)

4.0 AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA ATTRIBUITO AL LOTTO N. 1

Sulla scorta delle superiori considerazioni lo scrivente attribuisce al lotto 1 il valore di € 29.410,80 che arrotondato è pari a € 29.400,00, così determinato:

- Fabbricato (p.lla n. 917) adibito ad uso residenziale con Superficie lorda commerciale circa mq 61,00 x €/mq 650,00 = € **39.650,00**;
- Terreno (p.lla n. 919) considerato seminativo asciutto con superficie di Ha 0,5343 x €/Ha 6000,00 = € **3.205,80** (cfr. All. 14: “Quotazione banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dei Valori Agricoli di Exeo Edizioni – Anno 2023 – Comune di Licodia Eubea”);

- a detrarre:

- costi per presentazione SCIA in sanatoria per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sul fabbricato p.lla n. 919 Fg 34 NCEU del Comune di Licodia Eubea quantificati in circa € **3.531,50** (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche e salvo conguagli eventuali dell'Ufficio);
- costi per presentazione segnalazione certificata d'agibilità (SCA) per fabbricato p.lla n. 919 Fg 34 NCUE del Comune di Licodia Eubea quantificati in circa € **6.700,00** (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche)
- costi per la regolarizzazione di 1 pozzo da intendersi utilizzabile esclusivamente per uso domestico quantificati in circa € **3.231,50** (oltre IVA ed oneri per cassa per spese tecniche)

Si segnala che in sede di quantificazione del valore si è considerato il costo di regolarizzazione di 1 singolo pozzo.

TOTALE COMPLESSIVO STIMATO LOTTO 1 AL NETTO DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE:

$€ 39.650,00 + 3.205,80 - 3.513,50 - 6.700,00 - 3.231,50 = € 29.410,80$ che arrotondato è pari a € **29.400,00**.

4.1 IDENTIFICAZIONE AGGIORNATA LOTTO N. 1

LOTTO 1 – Fondo agricolo con fabbricato, sito in territorio di Licodia Eubea in c/da Poggio Giardino Barone in prossimità del centro urbano, individuato il terreno al NCT FG 34 part. 917 (ex130) qualità seminativo, con superficie di Ha 0,5343 e fabbricato adibito ad uso residenziale in buono stato di manutenzione individuato al NCEU FG 34 part 919 (ex 258), classificato categoria A/2, costituito da due vani di cui uno adibito a camera ed uno a cucina oltre ingresso e locale servizio w.c. per una superficie utile di circa 42 mq ed una superficie esterna lorda di circa 61 mq. Buona è la posizione del fondo rispetto alla viabilità principale.

Si evidenzia la presenza di situazione urbanistiche da regolarizzare in sanatoria per il pozzo individuato sulla part.lla n. 917 (ex130) e per il fabbricato individuato dalla part.lla n. 919 (ex 258).

Superficie complessiva Lotto Ha 0,5343 (oltre quella occupata dal fabbricato pari a circa 61 mq.)

Fabbricato correttamente accatastato e planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.

CLASSE ENERGETICA FABBRICATO: G

Valore attribuito al netto dei costi di regolarizzazione in sanatoria € 29.400,00.

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Con ossequi

Si allegano:

All 1_Certificato destinazione urbanistica

All 2_Verbale di sopralluogo

All 3_documentazione attestante convocazioni parti

All 4_Verbale di sopralluogo del 26_03_2024

All 5_documentazione attestante convocazione parti

All 6_Istanza inoltrata all'Agenzia Delle Entrate

All 7_Istanza accesso agli atti Comune Licodia Eubea

All 7_1_riscontro accesso agli atti comune per fabbricato

All 8_Istanza accesso agli atti Genio Civile

All 8_1_esito ricerca Genio Civile

All 9_Documentazione fotografica Lotto 1

All 10_Visure catastali

All 11_Estratto di mappa aggiornato

All 12_Planimetria catastale fabbricato_lotto 1_plla 917

All 13_Attestato certificazione energetica

All 14_Quotazioni terreni EXEO

All 15_1_libretto misure

All 15_2_mappa

All 15_3_Pregeo

All 15_4_Docfa

All 15_5_Registrazione Docfa

All 15_6_Docfa demolizione plla 875 sub 1

All 15_7_Accoglimento demolizione plla 875 sub 1_bis

All 15_8_modello richiesta cancellazione graffa_bis

All 15_9_ricevuta protocollo modello 9T

All 15_10_Evasione cancellazione simbolo graffa

All 16_Accesso agli atti Genio Civile per pozzo

All 16_1_riscontro accesso agli atti Genio Civile per pozzo

All 17_Accesso agli atti Comune per pozzo

All 17_1_riscontro accesso agli atti Comune per pozzo

Caltagirone 02/11/2024

Il CTU

Dott. Agr. Giovanni Scollo

