

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo G.E. Dott. A. Del Torrione

Esecuzione immobiliare iscritta al n.113/96 R. ES. promossa dal Banco Ambrosiano Veneto contro [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA

Con apposita ordinanza la sottoscritta ing. Emanuela Foti è stata nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto; all'udienza del 15/12/99 la S.V. ha conferito l'incarico con il seguente

#### MANDATO

- “1) descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale;
- 2) accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione;
- 3) valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;
- 4) riferire sulla possibilità, di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà;
- 5) precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- 6) in caso di fabbricati urbani costruiti secondo normativa urbanistica in vigore, verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessio-





ne edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l'esistenza o meno di domande di condono presentate ai sensi della legge 28/2/1985 n.47;

7) predisporre, ove occorra, le prescritte domande di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati;

8) nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento ed effettuare la relativa denuncia;

9) produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell'art.41 e il certificato di destinazione di cui all'art.18 della L. n.47 del 1985, ove rilevi difformità tra quello in atto e la situazione di fatto;

10) fornire all'Ufficio gli elementi necessari per potere compilare la denuncia ai fini I.N.V.I.M. e produrre gli estratti attuali di partita, precisando altresì, l'anno di provcnicnza;

11) in caso di più lotti, provvedere al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita;

12) predisporre la minuta della domanda di voltura;

13) predisporre infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall'Ufficio del Territorio.

#### **1.- Premessa**



Nell'atto di pignoramento, notificato in data 22/06/1996, sono descritti i seguenti immobili pignorati al sig. [REDACTED]

1) "Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.lle 216/A-217/A-455. Immobile pervenuto per intero [REDACTED] in virtù di atto di compra del 3.2.89 in notar Cammarata trascritto ai nn.6011/7271 il 21.2.89.

2) Casa sita in Caltagirone Via S.Sofia n.25. Rilevata in catasto al foglio 87/b part.1237/7. Immobile pervenuto in ragione di  $\frac{1}{4}$  a [REDACTED] in virtù di successione materna den.71 vol.513 trascritta il 18/9/1986 ai nn. 23405/29645 e per successione paterna den.24 vol.543 trascritta l'11/9/1989 ai nn.25638/32117.

## **2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo avere esaminato la documentazione in atti, ho convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali il 21/1/2000, alle ore 9,30 con appuntamento presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Via S. Sofia n.25.

All'appuntamento è convenuto [REDACTED] e eseguita, che mi ha comunicato di non essere in possesso delle chiavi del suddetto immobile, chiedendo un rinvio temporale dell'accesso, onde reperire le chiavi medesime; ho preso quindi visione solo dall'esterno dell'immobile in oggetto, eseguendo nel contempo un rilievo fotografico.

Le operazioni peritali sono quindi proseguite con il trasferimento presso il secondo immobile oggetto di pignoramento, sito in c.da Rangasile; ivi ho effettuato un'accurata ispezione dei luoghi e dei fabbricati esistenti, effettuando un rilievo fotografico degli stessi.

Nel corso dell'ispezione ho rilevato che nel terreno in oggetto risultano edifi-



cati due fabbricati, di cui uno, adibito a civile abitazione, è risultato essere quello descritto nell'atto di pignoramento, l'altro, adibito a deposito, non è incluso nel suddetto atto, e per quanto dichiarato dal [REDACTED] è stato acquisito al patrimonio del Comune di Caltagirone.

Ho richiesto quindi al [REDACTED] la documentazione tecnica in suo possesso relativa ai suddetti fabbricati, concedendo il termine di gg.8 per la consegna; nessun documento mi è stato consegnato, per cui ho proceduto ad effettuare indagini all'U.T.C., i cui esiti sono riportati nel seguito della presente relazione.

Le operazioni peritali sono state quindi sospese e rinviate al 7/2/2000, per consentire al [REDACTED] di reperire le chiavi dell'immobile di Via S.Sofia e favorirne l'accesso.

Alla data suddetta il secondo sopralluogo non ha avuto luogo, non essendosi presentato il [REDACTED]

Ho quindi fissato un ulteriore appuntamento per il prosieguo delle operazioni peritali il 18/2/2000 in Via S.Sofia n.25; anche in questa occasione il Sig. [REDACTED] seppur ripetutamente sollecitato dalla sottoscritta, non ha consentito l'accesso all'immobile ivi ubicato, adducendo di non aver potuto reperire le chiavi, in possesso di un fratello residente a Milano. Ho preso atto di quanto sopra proseguendo le operazioni peritali presso l'immobile in c.da Rangasile, per completare i rilievi tecnici dello stesso.

Le operazioni peritali si sono definitivamente concluse in tale data, avendo valutato la sottoscritta di avere raccolto elementi sufficienti per adempiere al mandato conferito, sulla base di quanto appurato nel corso dei sopralluoghi effettuati, della documentazione allegata ai fascicoli in atti, delle visure ed





urbano, in un'area, ubicata a sud-est della periferia di nuova espansione. Come riportato negli atti di compravendita allegati, confina con proprietà [REDACTED]

**- Provenienza e riferimenti tecnico - amministrativi:**

Il terreno ed uno dei fabbricati ivi insistenti sono pervenuti a [REDACTED] in ragione di  $\frac{1}{2}$ , in virtù di atto di compravendita del 3/2/1989, rogato dal Notaio Cammarata, trascritto il 22/02/1989 ai nn. 07271/06011, allegato al fascicolo del creditore precedente.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall' U.T.C. di Caltagirone, allegato al fascicolo del creditore precedente, si evince che l'area pignorata ricade in zona "E" denominata agricola del vigente P.R.G.

Si attenziona la circostanza che la sottoscritta, nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha rilevato la presenza di due fabbricati insistenti sul terreno pignorato, di cui uno solo riportato nell'atto di pignoramento.

Per quanto riguarda la posizione tecnico amministrativa dei suddetti fabbricati, tramite indagini effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caltagirone, le cui risultanze sono riportate nella documentazione rilasciata dal medesimo ufficio a seguito di specifica richiesta della sottoscritta (ved. allegati), si è appurato quanto segue:

1) Fabbricato adibito a civile abitazione.

Il fabbricato riportato nell'atto di pignoramento, in catasto al f.159 part.455, è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è oggetto di pratica di sanatoria.

Come riportato nell'attestazione rilasciata dall'U.T.C., che di seguito si allega, il [REDACTED] in data 8/1/90 ha richiesto la voltura a proprio nome del-

l'istanza di sanatoria presentata dal Sig. [REDACTED], precedente proprietario, per un fabbricato a piano terra realizzato in c.da Rangasile, per la quale era stata versata da quest'ultimo un'oblazione autodeterminata, usufruendo delle riduzioni previste per attività connesse con la conduzione agricola.

La suddetta istanza è stata esaminata dalla Commissione per il recupero edilizio il 26/10/94; la stessa ne ha proposto il rinvio disponendo che l'ufficio accertasse la discordanza tra quanto riportato nel titolo di proprietà, nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nel modello ministeriale, nella perizia giurata e nell'elaborato grafico circa l'effettiva consistenza del fabbricato.

In atto la pratica è sospesa in quanto la ditta non ha dato riscontro alla nota del 25/11/1994 inviata dall'Ufficio in relazione al suddetto rinvio, e pertanto non ricorrono le condizioni per attestare la libera disponibilità del bene.

L'Ufficio rileva altresì che si è riscontrato il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da "magazzino" ad "abitazione", con conseguente emissione dei provvedimenti sanzionatori.

Per quanto sopra esposto di seguito si procede alla stima del bene utilizzabile solo nel caso in cui la normativa in vigore ne consenta la sanabilità successivamente alla vendita forzata, eseguendo altresì la stima del fondo privo del fabbricato suddetto.

## 2) Fabbricato adibito a deposito

Il fabbricato, non citato nell'atto di pignoramento e riscontrato dalla sottoscritta in occasione dei sopralluoghi effettuati, è stato costruito in assenza di concessione edilizia, nella part.217 del foglio 159, e, a seguito di ingiunzione



di demolizione non ottemperata dal proprietario, acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone, come si evince dalla documentazione richiesta dalla sottoscritta all'U.T.C. e di seguito allegata.

La suddetta acquisizione ha per oggetto, oltre al fabbricato, di dimensioni pari a ml.5,6x9,00, un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq. 86,25, in catasto al foglio 159 part.217 in parte.

**- Riferimenti catastali:**

Il terreno pignorato ricade nel catasto terreni del Comune di Caltagirone come di seguito descritto:

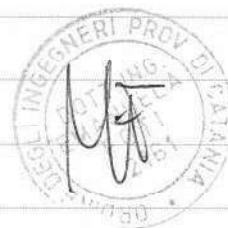
- foglio 159, partita 73037, part.216, are 23.84, qualità seminativo in testa alla ditta [REDACTED], proprietario per ½ e livellario, [REDACTED], proprietaria per ½ e livellario, [REDACTED]

- foglio 159, partita 73037, part.217, are 42.98, qualità vigneto in testa alla ditta [REDACTED], proprietario per ½ e livellario, [REDACTED] proprietaria per ½ e livellario, [REDACTED]

**Si attenziona la circostanza che parte della part.217, pari a mq.134.85, risulta acquisita al patrimonio del Comune di Caltagirone, come da trascrizione allegata, e pertanto dovrebbe procedersi al frazionamento della suddetta particella.**

Si resta in tal senso in attesa di ulteriori disposizioni in merito da parte della S.V.

Il fabbricato, di cui al punto 1) del precedente paragrafo, ricade nel N.C.U.





del Comune di Caltagirone, come di seguito descritto:

- foglio 159, partita 1008175, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t.,  
cat.A/7, cl.2, consistenza 8,0, in testa alla ditta [REDACTED]

#### **4.- Descrizione dei beni pignorati.**

##### **4.1.- Casa in Via S.Sofia n.25**

E' ubicata nel Centro storico del Comune di Caltagirone, zona nord.est, in  
prossimità della circonvallazione di levante; fa parte di un edificio pluripiano,  
con unico accesso dalla Via S.Sofia n.25 (ved. foto n.1-2-3-4), di vetusta co-  
struzione, in medio stato di conservazione, come è stato possibile appurare  
dalla visione esterna dell'intero fabbricato, ed interna dell'androne e vano  
scala. Attualmente l'immobile, per come appare dall'esterno è disabitato ed  
in stato di abbandono.

Come relazionato in altra parte non è stato possibile accedervi, in quanto il  
[REDACTED] ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi, ha chiesto  
un intervallo di tempo per procurarle, ma, nonostante reiterate richieste della  
sottoscritta di favorire l'accesso all'immobile, non ha ottemperato quanto  
sopra.

Non è stato quindi possibile alla sottoscritta verificare l'esatta corrispondenza  
tra la pianta catastale, reperita presso l'U.T.E. di Catania, e la situazione at-  
tualmente esistente; per quanto dichiarato dal [REDACTED] che dalla  
pianta catastale, che di seguito si allega, risulta costituita da due vani, cucina  
e servizio igienico, è in stato di abbandono e necessita di interventi radicali di  
manutenzione.



#### 4.2.- Terreno e fabbricati in c.da Rangasile

Il terreno oggetto di pignoramento, costituito dalle particelle su elencate, è ubicato in c.da Rangasile, in posizione internata a valle della strada comunale denominata Via Madonna della Via, con accesso da stradella che si diparte da quest'ultima e si sviluppa parallelamente ad essa, come evidenziato negli allegati stralci di mappa catastale.

Il terreno, che si estende tra la stradella di accesso, parallela alla strada comunale ed il fondovalle, ha morfologia pianeggiante nella parte più a monte ove sorge il fabbricato di civile abitazione, che di seguito viene descritto, mentre è in declivio sempre più accentuato verso il fondovalle.

E', allo stato, non coltivato, ma in buono stato di manutenzione, con numerosi alberi di ulivo, regolarmente curati, come evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

Sul suddetto terreno, come già ampiamente descritto in precedenza, insistono due fabbricati, di cui uno adibito a civile abitazione, riportato nell'atto di pignoramento, l'altro a deposito.

a) Il fabbricato adibito a civile abitazione, riscontrato disabitato dalla sottoscritta, per quanto dichiarato dal [REDACTED] è abitato nel periodo estivo

Si rileva che la pianta catastale, reperita presso l'U.T.E. di Catania e di seguito allegata, è esattamente conforme alla situazione reale.

Il fabbricato, di cui si allega documentazione fotografica, è costituito da un solo piano fuori terra, con copertura a terrazza praticabile, e per una parte a falde inclinate; si compone di n.4 vani, cucina, servizi igienici e ripostiglio, con portico coperto sul prospetto principale e tettoia a struttura metallica in corrispondenza del lato sinistro della costruzione, rispetto l'ingresso princi-



pale.

All'interno è rifinito a civile abitazione in ogni sua parte; in particolare i pavimenti sono in ceramica, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, i servizi igienici sono dotati di rivestimento alle pareti e di tutti i pezzi sanitari, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, gli infissi interni in legno tamburato; l'immobile è dotato di impianto elettrico regolarmente funzione, idrico e di riscaldamento, quest'ultimo non in uso e privo di caldaia.

La veranda sul prospetto principale costituisce un'estensione strutturale della casa ed è pavimentata con piastrelle di ceramica.

Il portico laterale ha struttura metallica e copertura lignea con superiore tegolato; la pavimentazione è in battuto di cemento, come nella rimanente parte circostante la casa; i prospetti sono intonacati, la terrazza di copertura è praticabile, munita di parapetti di protezione e pavimentata.

Nell'area antistante la casa è ubicato un pozzo artesiano che alimenta l'impianto idrico; l'arca è recintata, dotata di cancello ad apertura manuale e di impianto di illuminazione esterno.

Nel complesso il fabbricato è in buono stato di conservazione e necessita solo di interventi di manutenzione ordinaria, soprattutto in alcune parti della copertura oggetto di infiltrazioni di acqua piovana che hanno causato all'interno dell'abitazione danni alle pareti ed al soffitto.

b) Il fabbricato adibito a magazzino ed acquisito al patrimonio del Comune, è stato edificato in posizione limitrofa alla casa su descritta, più a valle rispetto alla stessa, cui è collegato tramite una scalinata, come si evince dalla documentazione allegata. Non si procede alla descrizione dello stesso in quanto, data la sua posizione tecnico-amministrativa, non è stato ulteriormente atten-



zionato dalla sottoscritta, ne sarà oggetto, nel prosieguo, di valutazione.

#### **5.- Valutazione dei beni pignorati.**

Per la determinazione del valore attuale da attribuire agli immobili sopra descritti, tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, si procede come segue.

1) Per la casa in Via S. Sofia si procede secondo il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, adottando quale valore di stima la media dei valori sopra determinati.

2) Per quanto riguarda gli immobili in c.da Rangasile, in considerazione della posizione tecnico-amministrativa del fabbricato pignorato, per quanto in precedenza esposto si propongono due valutazioni:

- a) valutazione del solo terreno con esclusione del fabbricato, nel caso in cui la normativa vigente non consenta la sanabilità dell'immobile successivamente alla vendita forzata;
- b) valutazione del terreno e del fabbricato nel caso in cui la normativa vigente consenta la suddetta sanabilità.

#### **5.1.- Casa in Via S. Sofia**

##### **a) stima sintetica**

Considerando il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ubicati nella stessa zona, tenendo conto dello stato di conservazione e dell'attuale mercato edilizio, la scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di £. 500.000 al mq.

Per cui si ha, con riferimento alla superficie ricavata dalla piantina catastale, per quanto in precedenza esposto:  $\text{mq. } 56 \times \text{£} 500.000 = \text{£} 28.000.000$





**b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a £. 150.000.

Pertanto si ha:

£. 150.000 x 12 mesi = ..... £. 1.800.000

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

(0.25 x £. 1.800.000) = ..... £. 450.000

reddito netto annuo = ..... £. 1.350.000

Considerando un saggio di capitalizzazione del 4,0 %, per la particolare tipologia, si ha: £. 1.350.000 x 100 / 4,0 = £. 33.750.000

Valore di stima.  $0.5 \times (\text{£}28.000.000 + \text{£}33.750.000) = \text{£} 30.875.000$ , e in cifra tonda £. 30.000.000.

**5.2.- Immobili in c.da Rangasile**

**5.2.1.- Valutazione del terreno (escluso il fabbricato)**

Si procede di seguito alla valutazione del fondo privo del fabbricato ivi insistente, nell'eventualità che la normativa in vigore non consenta la sanabilità successivamente alla vendita forzata del fabbricato medesimo.

Si adotta solo la stima sintetica, considerando il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima ed ubicati nella stessa zona, e dell'attuale mercato edilizio; in tal senso si ritiene opportuno valutare il suddetto terreno in relazione non alla natura agricola, bensì edificatoria di zona agricola, tenuto conto della presenza in zona di numerose case adibite ad abitazione, sia permanente che stagionale.

Pertanto, la scrivente, ritiene congruo adottare per il terreno un valore unita-

rio di £. 15.000 al mq.

Per cui si ha, con riferimento alla superficie catastale, decurtata della superficie del fabbricato e terreno annesso acquisiti al patrimonio del Comune di Caltagirone, considerando per la part.455, facente parte del N.C.E.U., l'estensione ricavata graficamente dall'estratto di mappa catastale:

- part. 455 mq. 640
- part. 216 mq.2384
- part. 217 mq.(4298-134,85)= mq.4163,15

$$\text{mq.7187,15} \times \text{£.15.000} = \text{£. 107.807.250}$$

Il valore di stima del terreno, come sopra specificato, è pari, in cifra tonda a £.107.000.000.

#### **5.2.2.- Terreno e fabbricato in c.da Rangasile**

Per quanto sopra esposto, di seguito si procede alla stima del terreno e del fabbricato utilizzabile solo nel caso in cui la normativa in vigore ne consenta la sanabilità successivamente alla vendita forzata.

Si ritiene opportuno adottare per il fabbricato il metodo di stima sintetica per confronto ed il metodo di stima a capitalizzazione del reddito, adottando quale valore di stima la media dei valori sopra determinati, per il terreno solo il metodo di stima sintetico.

#### **- Fabbricato**

##### **a) stima sintetica**

Considerando per il fabbricato il prezzo medio di vendita applicabile ad immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima, di analoga tipologia costruttiva, ed ubicati nella stessa zona, tenendo conto dello stato di finitura e dell'attuale mercato edilizio, la scrivente, ritiene congruo adottare





un valore unitario di £. 700.000 al mq. Per cui, essendo la superficie coperta lorda del fabbricato, pari a mq.208,64, si ha:

$$\text{mq.}208,64 \times \text{£.}700.000 = \text{£.}146.048.000$$

### **b) stima a capitalizzazione del reddito**

In base ai prezzi di canone di affitto applicabili ad immobili di analoga tipologia e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si ritiene congruo adottare un canone lordo mensile complessivo, pari a £. 600.000.

Pertanto si ha:

$$\text{£.}600.000 \times 12 \text{ mesi} = \dots\dots\dots \text{£.}7.200.000$$

A detrarre il 25 % per spese di manutenzione, tasse, etc.:

$$(0.25 \times \text{£.}7.200.000) = \dots\dots\dots \text{£.}1.800.000$$

$$\text{reddito netto annuo} = \dots\dots\dots \text{£.}5.400.000$$

Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5 %, per la particolare tipologia, si ha:  $\text{£.}5.400.000 \times 100 / 3,5 = \text{£.}154.285.715$

### **Valore di stima del fabbricato:**

$$0.5 \times (\text{£.}146.048.000 + \text{£.}154.285.715) = \text{£.}150.166.857$$

### **- Terreno**

Per il terreno, che costituisce in questo caso superficie di pertinenza al fabbricato, si ritiene congruo adottare un valore unitario di £.5.000 al mq., per cui si ha, con riferimento alla superficie catastale, decurtata della superficie del fabbricato e terreno annesso acquisiti al patrimonio del Comune di Caltagirone:

$$\text{- part. 216} \qquad \text{mq.}2384$$

$$\text{- part. 217} \quad \text{mq.}(4298-134,85) = \text{mq.}4163,15$$

$$\text{in totale} \quad \text{mq.}6547,15 \times \text{£.}5.000 = \text{£.}32.735.750$$



Il valore di stima complessivo è quindi pari a:

£. (150.166.857+32.735.750) = £. 182.902.607

Ed in cifra tonda: £. 182.000.000

Il valore sopra stimato tiene delle spese necessarie nella circostanza che la sanatoria possa avere procedimento amministrativo.

#### 6. - Possibile suddivisione degli immobili pignorati in lotti

E' possibile una suddivisione in due lotti così contraddistinti:

##### LOTTO 1:

Casa in Caltagirone Via S. Sofia n.25

- foglio 87, partita 6332, part.1237, sub.7, ubicazione Via S. Sofia n.25 p.2, cat.A/3, cl.3, cons.3,5; valore stimato: £. 30.000.000

1/2 x 1/5

##### LOTTO 2

Terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone

- foglio 159, partita 73037, part.216, arc 23.84,
- foglio 159, partita 73037, part.217, arc 42.98,
- foglio 159, partita 1008175, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2, consistenza 8,0,

x 1/2



a) Caso n.1 - Non procedibilità della sanatoria successivamente alla vendita forzata: valore stimato: £. 182.000.000

b) Caso n.2 - Procedibilità della sanatoria successivamente alla vendita forzata: valore stimato: £. 182.000.000

#### 7. - Valutazione ai fini IN.V.IM

7.1.- Casa in Via S. Sofia n.25

Ai fini del calcolo del valore iniziale del terreno si fa riferimento al valore riportato nella denuncia di successione materna den.71 vol.513 trascritta il

18/9/1986 ai nn.23405/29645, allegata al fascicolo del creditore precedente.

valore iniziale: £. 4.800.000

valore finale: £. 30.000.000

7.2.- Terreno e fabbricato in c.da Rangasile

Ai fini del calcolo del valore iniziale del terreno si fa riferimento al valore riportato nell'atto di compravendita del 3/2/1989, rogato dal Notaio Cammarata, trascritto il 22/02/1989 ai nn. 07271/06011, allegato agli atti.

valore iniziale: £. 25.000.000

valore finale: caso n.1 £. 107.000.000; cason.2 £.182.000.000.

#### 8. - **Creditori iscritti.**

Per quanto possibile rilevare dalla documentazione allegata nei fascicoli dei creditori, sui beni oggetto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) Sulla casa in Caltagirone, Via S.Sofia n.25, in catasto al f.87, part.1237, sub.7

A) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/2/96, iscritto l'8/5/96 ai nn.

1620/15192: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

B) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 10/5/96, iscritto l'11/5/96 ai

nn.1666/15575: soggetto a favore: Cassa S.Giacomo s.r.l.

soggetto contro: [REDACTED]

C) Pignoramento immobiliare notificato il 5/6/96, trascritto il 19/7/96, ai nn.

18046/23564: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

D) Pignoramento immobiliare notificato il 2/4/96, trascritto il 29/6/96, ai nn.

16293/21087: soggetto a favore: Banca Commerciale Italiana.



soggetto contro: [REDACTED]

3) Sul terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone, in catasto al foglio 159, part. 216, 217 e 455.

A) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/3/96, iscritto il 27/3/96 ai nn. 1126/10648: soggetto a favore: Banco di Sicilia s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

B) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/2/96, iscritto il 10/6/96 ai nn.2078/18845: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a..

soggetto contro: [REDACTED]

C) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 10/5/96, iscritto il 10/6/96 ai nn.2079/18846: soggetto a favore: Cassa S.Giacomo s.r.l.

soggetto contro: [REDACTED]

D) Pignoramento immobiliare notificato il 5/6/96, trascritto il 19/7/96, ai nn. 18046/23564: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

E) Pignoramento immobiliare notificato il 2/4/96, trascritto il 29/6/96, ai nn. 16293/21087: soggetto a favore: Banca Commerciale Italiana.

soggetto contro: [REDACTED]

#### **8. - Dati riepilogativi per la redazione del decreto di trasferimento.**

##### **LOTTO 1:**

Casa in Caltagirone Via S. Sofia n.25:

- foglio 87, partita 6332, part.1237, sub.7, ubicazione Via S. Sofia n.25 p.2,  
cat.A/3, cl.3, cons.3,5.

##### **LOTTO 2:**

Terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone



- foglio 159, partita 73037, part.216, are 23.84,
- foglio 159, partita 73037, part.217, are 42.98,
- foglio 159, partita 1008175, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t.,  
cat.A/7, cl.2, consistenza 8,0,

**9. - Iscrizioni e trascrizioni da cancellare.**

Per quanto possibile rilevare dalla documentazione allegata nei fascicoli dei creditori, sui beni oggetto di pignoramento, risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1) Sulla casa in Caltagirone, Via S. Sofia n.25, in catasto al f.87, part. 1237, sub.7

A) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/2/96, iscritto l'8/5/96 ai nn.

1620/15192: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

B) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 10/5/96, iscritto l'11/5/96 ai

nn.1666/15575: soggetto a favore: Cassa S.Giacomo s.r.l.

soggetto contro: [REDACTED]

C) Pignoramento immobiliare notificato il 5/6/96, trascritto il 19/7/96, ai nn.

18046/23564: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

D) Pignoramento immobiliare notificato il 2/4/96, trascritto il 29/6/96, ai nn.

16293/21087: soggetto a favore: Banca Commerciale Italiana.

soggetto contro: [REDACTED]

1) Sul terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone, in catasto al f.159, part. 216, 217 e 455.

E) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/3/96, iscritto il 27/3/96 ai nn.

1126/10648: soggetto a favore: Banco di Sicilia s.p.a.





TRIBUNALI E DECRETI  
Corte di Cassazione  
DELEGATO ALLA FUNZIONE DI PROTEZIONE  
soggetto contro: [REDACTED]

F) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 23/2/96, iscritto il 10/6/96 ai  
nn.2078/18845: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a..

soggetto contro: [REDACTED]

G) Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo del 10/5/96, iscritto il 10/6/96 ai  
nn.2079/18846: soggetto a favore: Cassa S.Giacomo s.r.l.

soggetto contro: [REDACTED]

H) Pignoramento immobiliare notificato il 5/6/96, trascritto il 19/7/96, ai nn.  
18046/23564: soggetto a favore: Banco Ambrosiano Veneto s.p.a.

soggetto contro: [REDACTED]

I) Pignoramento immobiliare notificato il 2/4/96, trascritto il 29/6/96, ai nn.  
16293/21087: soggetto a favore: Banca Commerciale Italiana.

soggetto contro: [REDACTED]

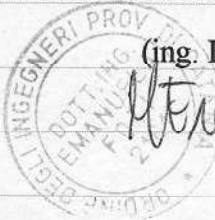
Alla presente relazione di consulenza si allegano n.15 foto, n.9 documenti e  
la minuta della domanda di voltura.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 14 Marzo 2000

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

(ing. Emanuela Foti)



*Emanuela Foti*



Handwritten signature and circular stamp of the court.

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

Ill.mo G.E. Dott. Aquilino

Esecuzione immobiliare iscritta al n.113/96 R. ES. promossa dal Banco Ambrosiano Veneto contro [redacted]

**RELAZIONE DI SUPPLEMENTO ALLA CONSULENZA**

Con apposita ordinanza la sottoscritta ing. Emanuela Foti veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15/12/99 con il mandato di :

- 1) descrivere i beni oggetto del pignoramento, anche con rilievi grafici e fotografici (sia interni che esterni), individuare catastalmente ciascuno di questi beni, indicando per ognuno tutti gli estremi necessari, confrontandone la corrispondenza con i dati indicati nell'atto di pignoramento e specificando la loro condizione rispetto al regime patrimoniale;
- 2) accertare con la massima precisione se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione;
- 3) valutare i beni pignorati ai fini di una vendita all'asta procedendo, ove del caso, alla formazione di più lotti, ciascuno con la propria individuazione catastale;
- 4) riferire sulla possibilità, di una divisione dei beni, nel caso di comproprietà;
- 5) precisare se i beni stessi siano liberi oppure occupati (nel secondo caso a quale titolo), indicando gli estremi dell'eventuale trascrizione o registrazione, e se i beni siano gravati da usufrutto o da altri diritti reali;
- 6) in caso di fabbricati urbani costruiti secondo normativa urbanistica in vigore, verificare la corrispondenza o meno con l'eventuale licenza o concessione edilizia e, in caso di difformità, segnalare le medesime e l'esistenza o meno di

denunce di condono presentate ai sensi della legge 28/2/1985 n.47;

7) predisporre, ove occorra, le prescritte domande di variazione, provvedendo alla loro presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale e ciò anche in relazione ad eventuali altri mutamenti riscontrati;

8) nel caso di fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U., ad istruire, secondo la normativa vigente, la pratica di accatastamento ed effettuare la relativa denuncia;

9) produrre, oltre all'eventuale suddetta documentazione catastale, ove del caso, il certificato di libera disponibilità del bene di cui al terzo comma dell'art.41 e il certificato di destinazione di cui all'art.18 della L. n.47 del 1985, ove rilevi difformità tra quello in atto e la situazione di fatto;

10) fornire all'Ufficio gli elementi necessari per potere compilare la denuncia ai fini I.N.V.I.M. e produrre gli estratti attuali di partita, precisando altresì, l'anno di provenienza;

11) in caso di più lotti, provvedere al riepilogo generale con una sintetica descrizione di ciascuno di essi e l'indicazione del valore attribuito, al fine di facilitare la redazione dell'ordinanza di vendita;

12) predisporre la minuta della domanda di voltura;

13) predisporre infine tutti i necessari elementi per la compilazione del decreto di trasferimento, quali la descrizione esatta dell'immobile, l'indicazione delle iscrizioni e delle trascrizioni da cancellare, con precisazione della data di ciascuna di esse, con gli estremi del registro generale e del registro particolare risultanti dall'Ufficio del Territorio.

Con successiva ordinanza del 26.02.2003 la sottoscritta veniva richiamata in udienza per fornire chiarimenti in merito, ricevendo specifico incarico



all'udienza del 10/12/2003 con il mandato di:

*" Accertare se il bene pignorato sia sanabile e quantificare la spesa occorrente per la sanatoria".*

### **1.- Premessa**

Si precisa che l'accertamento di cui in mandato si riferisce al fabbricato ricadente nell'immobile così descritto nell'atto di pignoramento:

1) "Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.lle 216/A-217/A-455. Immobile pervenuto per intero a [REDACTED] in virtù di atto di compra del 3.2.89 in notar Cammarata trascritto ai nn.6011/7271 il 21.2.89.

Ovvero al fabbricato rilevato nel N.C.U. del Comune di Caltagirone, come di seguito descritto:

- foglio 159, partita 1008175, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2, consistenza 8,0, in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½

### **2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Dopo avere riesaminato la documentazione in atti, ho proceduto ad effettuare indagini e visure all'U.T.C., richiedendo altresì il rilascio di specifica attestazione, i cui esiti sono riportati nel seguito della presente relazione.

### **3.- Accertamenti in merito alla sanabilità del bene pignorato**

Il fabbricato in oggetto è pervenuto a [REDACTED] in ragione di ½,, in virtù di atto di compravendita del 3/2/1989, rogato dal Notaio Cammarata, trascritto il 22/02/1989 ai nn. 07271/06011, allegato al fascicolo del creditore procedente.





Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall' U.T.C. di Caltagirone, allegato al fascicolo del creditore procedente, si evince che ricade in zona "E" denominata agricola del vigente P.R.G.

Per quanto riguarda la posizione tecnico amministrativa, tramite indagini effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Caltagirone è stato appurato, con la precedente relazione di consulenza, che il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia dal precedente proprietario [REDACTED]

[REDACTED] ed è oggetto di pratica di sanatoria.

Come riportato nell'attestazione rilasciata dall'U.T.C., allegata alla relazione di consulenza depositata, il [REDACTED] in data 8/1/90 ha richiesto la voltura a proprio nome dell'istanza di sanatoria presentata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] precedente proprietario, per un fabbricato a piano terra realizzato in c.da Rangasile, per la quale era stata versata dal precedente proprietario un'oblazione autodeterminata, usufruendo delle riduzioni previste per attività connesse con la conduzione agricola.

La suddetta istanza è stata esaminata dalla Commissione per il recupero edilizio il 26/10/94; la stessa ne ha proposto il rinvio disponendo che l'ufficio accertasse la discordanza tra quanto riportato nel titolo di proprietà, nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, nel modello ministeriale, nella perizia giurata e nell'elaborato grafico circa l'effettiva consistenza del fabbricato.

In atto la pratica è sospesa in quanto la ditta non ha dato riscontro alla nota del 25/11/1994 inviata dall'Ufficio in relazione al suddetto rinvio, e pertanto non ricorrono le condizioni per attestare la libera disponibilità del bene.

L'Ufficio rileva altresì che si è riscontrato il cambio di destinazione d'uso







dell'originario fabbricato da "magazzino" ad "abitazione", con conseguente emissione dei provvedimenti sanzionatori.

Con riferimento a quanto sopra, onde procedere all'espletamento del mandato ricevuto, la scrivente ha provveduto a trasmettere all'U.T.C., con nota del 26.01.2004 prot.6767, la documentazione dallo stesso richiesta al [REDACTED]

[REDACTED] con nota del 25/11/1994 necessaria per la definizione della pratica di sanatoria edilizia in corso, chiedendo nel contempo il rilascio di specifica attestazione sulla procedibilità della sanatoria e dell'eventuale importo d'integrazione degli oneri.

La suddetta attestazione, di seguito allegata, è stata rilasciata dall'U.T.C. in data 18.02.2004.

Da essa si evince che, sulla scorta della documentazione trasmessa dalla scrivente, costituita in particolare da:

- copia stralcio di mappa F.156 part.455
- copia planimetria e visura catastale
- copia integrale atto di compravendita

*l'Ufficio "ha potuto riscontrare, oltre al cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da Magazzino ad abitazione, l'esatto ingombro dello stesso, identificando le dimensioni originarie (pari a ml.10,00x10,00 ca.), corrispondente alla sezione centrale del rilievo, agli atti esistenti", ed inoltre individuare "i corpi edilizi realizzati in ampliamento successivamente all'acquisto dell'attuale ditta proprietaria".*

Nello stesso attestato è inoltre riportato che:

1. non risulta, agli atti della pratica, alcun versamento inerente gli oneri di urbanizzazione;

2. è possibile, alla data odierna, "definire ai sensi della L.47/85, il fabbricato nella sua consistenza originaria (magazzino), senza usufruire dell'ulteriore riduzione, mentre per il cambio di destinazione d'uso occorre presentare istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85";
3. "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 realizzati fuori termine) potranno essere legittimati con il nuovo condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003";
4. la determinazione degli oneri dovuti, sia riferiti all'oblazione che agli oneri concessori, deve essere riferita alle rispettive norme di riferimento, su citate, caratterizzate da parametri differenti;

L'Ufficio attesta altresì che "i provvedimento sanzionatori relativi ai corpi edilizi accertati in ampliamento dell'originario fabbricato sono momentaneamente sospesi, ai sensi dell'art.44 della L.47/85 e successive modifiche ed integrazioni, fino alla scadenza dei termini di presentazione delle istanze del nuovo condono edilizio".

Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, in sintesi, il bene pignorato è sanabile con le seguenti modalità:

- a) completamento della pratica di sanatoria edilizia in corso con il quale verrebbe sanata la parte "centrale" del fabbricato, così come indicato dall'attestazione rilasciata, di dim.10,00x10,00 ca. (ved. planimetria allegata), corrispondente al fabbricato descritto nell'atto di compravendita, nonché nella domanda ed allegati alla suddetta pratica di sanatoria, con destinazione "magazzino", previa integrazione dell'oblazione, che all'atto della domanda di sanatoria era stata autodeterminata, dal precedente proprietario, usufruendo delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività con-



nesse alla conduzione agricola, e versamento degli oneri concessori;

- b) presentazione di istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per il cambio di destinazione d'uso;
- c) presentazione di istanza di sanatoria, ai sensi del nuovo condono di cui alla L.325 del 24.01.2003, per "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 realizzati fuori termine)";

#### 4.- Valutazione della spesa occorrente.

Sulla base di quanto sopra e dei colloqui intercorsi con l'Ufficio la spesa occorrente è stata valutata come di seguito riportato.

a) Per il completamento della pratica di sanatoria in corso:

- Integrazione dell'oblazione versata non potendosi usufruire delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola: £.847.000 ovvero €. 437,44;

- Pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a :

$0,5 \times £.1.050 \times mc. (10,00 \times 10,00 \times h3.05) = £ 160.125$  ovvero €.82,70;

- Pagamento del costo di costruzione pari a:

$7,55\% \times £.162.000 \times mc.100 = £.1.123.100$  ovvero €.631,68;

b) Per il cambio di destinazione d'uso

- Pagamento della sanzione amministrativa prevista per legittimare il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" ad "abitazione", variabile da £.500.000 a £.2.000.000, ovvero da €. 258,23 ad €. 1.039,91;

c) Per legittimare "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 realizzati fuori termine) con il nuovo condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003":

- Pagamento dell'oblazione e degli oneri concessori (oneri di urbanizza-



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE  
Sezione III Civile iscritta al n. 11/96 R. ES. promossa dal Banco di Sicilia  
contro Calabrese Giuseppe  
ALLEGATO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

zione e costo di costruzione) nella misura di €. 155,00 al mq., ovvero,  
avendo computato in mq.80,86 la superficie in ampliamento da sanare,  
quale somma di superficie utile e superficie non residenziale ragguagliata:  
mc.80,86x€. 155,00=€.12.533,30.

Le spese necessarie per legittimare il fabbricato nel suo complesso, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, ammontano pertanto ad €.14.725,03, cui vanno aggiunte le spese tecniche per la definizione della pratica nel suo complesso, valutabili nell'ordine di €. 2.000,00.

L'importo complessivo ammonterebbe pertanto ad €. 16.725,03, salvo ulteriori determinazioni da parte dell'Ufficio competente all'atto della definizione finale della pratica.

Alla presente relazione di consulenza si allegano n.2 documenti.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 26 Febbraio 2004

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

(dott. ing. Emanuela Foti)





TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Sezione civile

Ill.mo G.E. Dott. M. Gennaro

Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla

Banca Commerciale Italiana contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. - PREMESSA

Con apposita ordinanza la sottoscritta ing. Emanuela Foti veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15.12.1999 e depositando la relativa relazione in data 14.03.2000.

Con successiva ordinanza del 26.02.2003 la sottoscritta veniva richiamata in udienza per fornire chiarimenti in merito al mandato espletato, ricevendo l'incarico all'udienza del 10.12.2003 e depositando la relativa relazione nel mese di febbraio 2004.

Infine, con ordinanza del 05.04.2007 la S.V. ha disposto il richiamo della sottoscritta con il

MANDATO

di procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25.





## 2. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Predisposta la fase preliminare atta all'esecuzione del frazionamento richiesto, ho proceduto alla convocazione delle parti per eseguire l'accesso all'immobile oggetto di frazionamento, sito in Caltagirone c.da Rangasile, fissando all'uopo la data del 12.09.2007 ore 9.30.

La relativa comunicazione è stata inviata via fax al legale del creditore procedente, tramite Ufficiale giudiziario alla parte esecutata, che, come da certificato che di seguito si allega, risulta residente presso l'immobile oggetto di frazionamento.

La suddetta notifica, che di seguito si allega, ha avuto esito negativo, come riportato sul retro della stessa a cura dell'Ufficiale giudiziario.

E' stato comunque eseguito il sopralluogo alla data stabilita, riscontrando, per quanto visibile dalla strada di accesso antistante la recinzione ed il cancello, l'immobile non abitato talchè non si è potuto procedere all'accesso e quindi all'esecuzione delle misurazioni necessarie per la predisposizione del frazionamento di cui in mandato.

Successivamente sono state eseguite anche ricerche e indagini personali, di esito negativo, al fine di rintracciare parte esecutata e concordare con la stessa l'accesso ai luoghi.

Per quanto sopra in data 15.09.2007 la sottoscritta ha chiesto disposizioni alla S.V. in merito all'espletamento del mandato conferito, non essendo possibile procedere alle misurazioni necessarie per l'esecuzione del frazionamento in mancanza di accesso ai luoghi.

In data 11/10/207 la S.V. ha autorizzato la sottoscritta CTU "ad accedere ai luoghi, servendosi eventualmente della forza pubblica, e a



*trattenersi per il compimento delle operazioni oggetto del mandato”.*

La sottoscritta, presa visione di tale ordinanza in data 16/07/2007, ha riavviato le operazioni peritali necessarie per l'espletamento del mandato ricevuto, procedendo all'accesso ai luoghi, unitamente al geom. Gianluca Iurato, tecnico topografo collaboratore della sottoscritta per le misurazioni strumentali da effettuare, giusta autorizzazione ricevuta in sede di udienza di conferimento di incarico, ed eseguendo tutte le misurazioni necessarie, come da allegati elaborati.

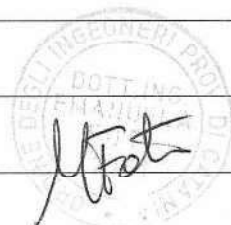
Infine, in considerazione dei tempi tecnici occorrenti per il completamento delle operazioni inerenti il frazionamento, anche in relazione ai tempi richiesti dal deposito e vidimazione degli elaborati presso l'Agenzia del territorio di Catania, la scrivente ha richiesto alla S.V. proroga di gg.45 del termine fissato per il deposito della relazione di consulenza.

## **2. – ESPLETAMENTO DEL MANDATO**

*“Procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25”.*

### **- PREMESSA**

Nell'atto di pignoramento, notificato in data 22/06/1996 al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto di frazionamento, nel suo complesso, è così descritto:



1) "Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.lle 216/A-217/A-455. Immobile pervenuto per intero a [REDACTED] in virtù di atto di compra del 3.2.89 in notar Cammarata trascritto ai nn.6011/7271 il 21.2.89.

**- DESCRIZIONE**

L'immobile, in catasto al fg.159 partt.216-217-455, è ubicato nel territorio del Comune di Caltagirone, in zona agricola, non distante dal perimetro urbano, in un'area, ubicata a sud-est della periferia di nuova espansione.

Come riportato nella consulenza espletata, nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stata rilevata la presenza di due fabbricati insistenti sul terreno pignorato, di cui uno solo, censito in catasto al f.159 part.455 ed adibito a civile abitazione, è riportato nell'atto di pignoramento.

Il secondo fabbricato, adibito a deposito, non citato nell'atto di pignoramento e riscontrato dalla sottoscritta in occasione dei sopralluoghi effettuati, è stato costruito, in assenza di concessione edilizia, nella part.217 del foglio 159, e, a seguito di ingiunzione di demolizione non ottemperata dal proprietario, acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone, come si evince dalla documentazione richiesta dalla sottoscritta all'U.T.C. e allegata alla 1<sup>a</sup> relazione di consulenza.

La suddetta acquisizione ha per oggetto, oltre al fabbricato, di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione



pari a mq. 86,25, in catasto al foglio 159 part.217 in parte.

**Oggetto di frazionamento**, come da mandato, è pertanto la **particella come di seguito individuata:**

- foglio 159, partita 73037, part.217, are 42.98, qualità vigneto in testa alla ditta [REDACTED].

proprietario per ½ e livellario, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½ e livellario, [REDACTED]

concedente

Di cui una parte, pari a mq.134,85, su cui insiste il fabbricato costruito abusivamente, risulta acquisita al patrimonio del Comune di Caltagirone, come da trascrizione allegata alla 1ª relazione di consulenza.

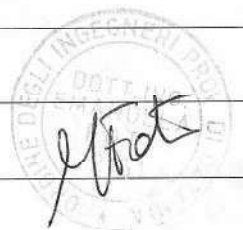
#### - AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO

L'aggiornamento cartografico è stato eseguito con la collaborazione del geom. Gianluca Iurato, tecnico topografo, come da elaborati di seguito allegati.

Le relative modalità operative sono dettagliatamente descritte nella Relazione tecnica allegata.

**Dalle visure catastali aggiornate, anch'esse di seguito allegate, si evince che dall'originaria part.217 del F.159, a seguito del frazionamento del 14/12/2007 n.538361.1/2007 in atti dal 14/12/2007 (prot. n. CT0538361), sono derivate:**

- la part.682, foglio 159, are 1.73, qualità vigneto in testa alla ditta [REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED]







**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Sezione civile**

**III.mo G.E. Dott. M. Gennaro**

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla  
Banca Commerciale Italiana contro [REDACTED]**

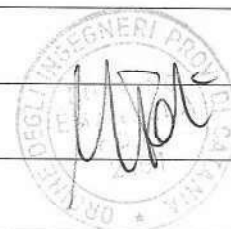
\*\*\*\*\*

**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. - PREMESSA**

**La sottoscritta ing. Emanuela Foti**

- Con apposita ordinanza veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15.12.1999 e depositando la relativa relazione in data 14.03.2000.
- Con ordinanza del 26.02.2003 veniva richiamata per fornire chiarimenti in merito al mandato espletato, ricevendo l'incarico all'udienza del 10.12.2003 e depositando la relativa relazione nel mese di febbraio 2004.
- Con ordinanza del 05.04.2007 veniva richiamata per procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25; eseguito il frazionamento, è stata depositata la relazione esplicativa con allegato aggiornamento cartografico e visure catastali aggiornate.



- Infine, con ordinanza del 06.05.2008, la sottoscritta è stata richiamata al fine di “chiarire se la parte di immobile acquisita al patrimonio del Comune è sanabile, trattandosi di esecuzione antecedente il 2001”, ricevendo l’incarico all’udienza del 19/01/2010.

## 2. – TRATTAZIONE DEL MANDATO

Nell’atto di pignoramento, notificato in data 22/06/1996 al sig.

██████████ l’immobile oggetto di frazionamento, nel suo complesso, è così descritto:

- *“Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.lle 216/A-217/A-455. Immobile pervenuto per intero a ██████████ in virtù di atto di compra del 3.2.89 in notar Cammarata trascritto ai nn.6011/7271 il 21.2.89”*

Come riportato nella CTU espletata, nel corso dei sopralluoghi effettuati, è stata rilevata la presenza di due distinti fabbricati insistenti sul terreno pignorato, di cui uno solo, censito in catasto al f.159 part.455 ed adibito a civile abitazione, è riportato nell’atto di pignoramento.

Il secondo fabbricato, adibito a deposito, non citato nell’atto di pignoramento e riscontrato dalla sottoscritta in occasione dei sopralluoghi effettuati, è stato costruito, in assenza di concessione edilizia, nella part.217 del foglio 159, e, a seguito di ingiunzione di demolizione non ottemperata dal proprietario, acquisito di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune di Caltagirone, come si evince



dalla documentazione richiesta dalla sottoscritta all'U.T.C. e allegata alla 1<sup>a</sup> relazione di consulenza.

Nella suddetta documentazione, in particolare, è riportato che:

1. con ordinanza del 24.12.1992 veniva ordinato alla ditta [REDACTED] di demolire le opere abusivamente eseguite

in c.da Rangasile nel termine di gg.90;

2. con nota del 29.03.1993 il Comando VV.UU. comunicava che, eseguito sopralluogo in pari data, veniva accertata l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire;

3. con ordinanza del 02.07.1993 veniva stabilito che, ai sensi dell'art.7 L.47/85 e dell'art.3 L.R.S. n.37/85 il Comune avrebbe proceduto all'acquisizione gratuita al proprio patrimonio, con l'immissione in possesso e trascrizione nei registri immobiliari, dei seguenti beni: *"piano terra, con blocchi di cemento, delle dimensioni pari a ml.5,60x9,00, più un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione ampio mq. 86,25, ..., in catasto al foglio 159 part.217 in parte"*.

**Il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune è stato trascritto in data 19.04.1994 al n.12415/9134, quindi in data antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuto nel 1996.**

Per quanto sopra, come già dichiarato dalla sottoscritta nella prima relazione di consulenza depositata, l'immobile in questione non è stato preso in considerazione nella stima dei beni pignorati, mentre è stato oggetto di frazionamento, come da successivo mandato ricevuto, la



particella come di seguito individuata:

- foglio 159, partita 73037, part.217, are 42.98, qualità vigneto in

testa alla ditta [REDACTED],

proprietario per ½ e livellario, [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½, di cui una parte, pari a mq.134,85, su

cui insiste il fabbricato costruito abusivamente, è quella acquisita al

patrimonio del Comune di Caltagirone.

A seguito del frazionamento n.538361.1/2007 in atti dal 14/12/2007

(prot. n.CT0538361), di cui alla relazione ed aggiornamento

cartografico già depositati, dall'originaria part.217 del F.159 sono

derivate:

- la part.682, foglio 159, are 1.73, qualità vigneto in testa alla ditta

[REDACTED], proprietario

per ½ e [REDACTED],

proprietaria per ½

- la part.683, foglio 159, are 35.65, qualità vigneto in testa alla ditta

[REDACTED] proprietario

per ½ e [REDACTED]

proprietaria per ½

Le suddette particelle sono evidenziate anche nell'allegato estratto di mappa catastale.

**Sulla part.682 insiste il fabbricato di dimensioni pari a**

**ml.5,60x9,00 con un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00,**

**acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune con annesso**

**terreno per un'estensione pari a mq. 86,25, per un totale di**



ma 135, corrispondente all'estensione della part.682 derivante dal frazionamento eseguito.

Si evidenzia che conseguentemente alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento (ex part.217), nella registrazione occorrerà specificare che il bene acquisito al Patrimonio del Comune, parte dell'ex part.217, è quello trasferito in esecuzione e identificato dalla part.682 del F.159.

## 2. - CONCLUSIONI

In merito al chiarimento richiesto, ovvero "se la parte di immobile acquisita al patrimonio del Comune è sanabile, trattandosi di esecuzione antecedente il 2001" la scrivente precisa quindi di non avere preso in considerazione, nel corso della consulenza espletata, i presupposti di sanabilità dello stesso, essendo avvenuta la trascrizione della suddetta acquisizione in epoca antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento medesimo.

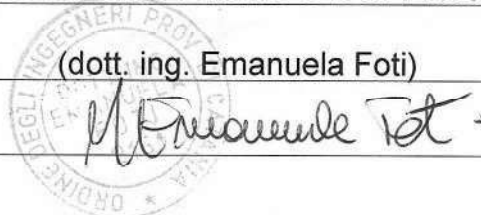
Alla presente si allega estratto di mappa catastale.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 10 marzo 2010

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Emanuela Foti)



*Emanuela Foti*



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

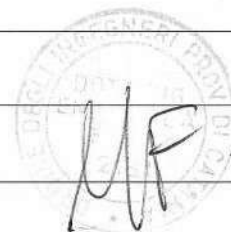
**Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla Banca**

**Commerciale Italiana contro** [REDACTED]

**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***La sottoscritta ing. Emanuela Foti***

- Con apposita ordinanza veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15.12.1999 e depositando la relativa relazione in data 14.03.2000.
- Con ordinanza del 26.02.2003 veniva richiamata per fornire chiarimenti in merito al mandato espletato, ricevendo l'incarico all'udienza del 10.12.2003 e depositando la relativa relazione nel mese di febbraio 2004.
- Con ordinanza del 05.04.2007 veniva richiamata per procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25; eseguito il frazionamento, è stata depositata la relazione esplicativa con allegato aggiornamento cartografico e visure catastali aggiornate.
- Con ordinanza del 6.5.2008, veniva richiamata al fine di "chiarire se la parte di immobile acquisita al patrimonio del Comune è sanabile, trattandosi di esecuzione antecedente il 2001",ricevendo l'incarico all'udienza del 19/1/2010
- Infine, con ordinanza del 28.09.2010, la sottoscritta è stata richiamata dalla S.V. con il mandato di "aggiornare il valore dell'immobile con i costi di sanatoria", ricevendo l'incarico all'udienza del 17/05/2011.



## 1. PREMESSA

L'immobile di cui in mandato è così descritto nell'atto di pignoramento del 22/06/1996:

1) "Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.lle 216/A-217/A-455.

Il fabbricato è rilevato nel N.C.U. del Comune di Caltagirone al F.159, partita 1008175, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2, consistenza 8,0, in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per ½ e [REDACTED]

[REDACTED] proprietaria per ½.

## 2. - VALUTAZIONE DEL BENE

Nella CTU depositata a marzo 2000 il bene, nel suo complesso, è stato valutato pari a £.182.000.000, ovvero € 93.995,15.

Procedendo all'aggiornamento tramite indici Istat il valore del bene alla data odierna risulta pari a € 93.995,15x1,266 = € 118.997,86.

## 3. - STATO DELLA SANATORIA

Come riportato nelle precedenti CTU il fabbricato è stato costruito in assenza di concessione edilizia ed è oggetto di pratica di sanatoria.

In data 18.02.2004 veniva rilasciata dall'U.T.C. di Caltagirone, a seguito di richiesta della scrivente, un'attestazione in cui veniva specificato che:

1. non risultava, agli atti della pratica, alcun versamento inerente gli oneri di urbanizzazione;

2. era possibile "definire ai sensi della L.47/85, il fabbricato nella sua consistenza originaria (magazzino), senza usufruire dell'ulteriore riduzione, mentre per il cambio di destinazione d'uso occorre presentare istanza di



condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85";

3. era possibile legittimare "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 in quanto realizzati fuori termine) con il nuovo condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003";

4. la determinazione degli oneri dovuti, sia riferiti all'oblazione che agli oneri concessori, doveva essere riferita alle rispettive norme di riferimento, su citate, caratterizzate da parametri differenti.

**Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, in sintesi, il bene pignorato risultava sanabile con le seguenti modalità:**

a) completamento della pratica di sanatoria edilizia in corso per sanare la parte "centrale" del fabbricato, così come indicato dall'attestazione sopra citata, di dim.10,00x10,00 ca., corrispondente al fabbricato descritto nell'atto di compravendita, nonché nella domanda ed allegati alla suddetta pratica di sanatoria, con destinazione "magazzino", previa integrazione dell'oblazione, che all'atto della domanda di sanatoria era stata autodeterminata, dal precedente proprietario, usufruendo delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola, e versamento degli oneri concessori;

b) presentazione di istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per il cambio di destinazione d'uso;

c) presentazione di istanza di sanatoria, ai sensi del successivo condono di cui alla L.326 del 24.01.2003, per "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 in quanto realizzati fuori termine)";

Dovendo procedere, come da mandato, con la presente relazione all'aggiornamento del valore dell'immobile con i costi di sanatoria, ho eseguito



visure presso l'U.T.C. di Caltagirone, per verificare, ad oggi la validità dell'attestazione sopra citata, rilasciata nel 2004, con specifico riferimento all'applicabilità, alla data odierna, del condono ai sensi della L.326/2003 per le parti in ampliamento nonchè a eventuali variazioni dei costi.

Per quanto riguarda l'applicabilità della L.326/03, i funzionari dell'UTC del Comune di Caltagirone si sono espressi in termini negativi sulla possibilità di sanare, allo stato, immobili edificati in area vincolata (vincolo idrogeologico, ambientale e paesaggistico), quale quella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, anche se soggetti a procedura esecutiva.

Si attenziona in merito che tale normativa nella regione Sicilia è, allo stato, non genericamente applicabile, talchè numerose sono le pratiche di sanatoria edilizia in fase nei vari Comuni siciliani, in attesa di precisazioni da parte dell'Assemblea Regionale sull'applicabilità della suddetta normativa agli abusi edilizi che hanno interessato immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesaggisti ed ambientali, nonché territoriali. Da quanto sopra consegue che, allo stato, nulla può meglio precisarsi circa il possibile accoglimento della istanza di sanatoria per "i corpi edilizi in ampliamento".

#### **4. - COSTI DI SANATORIA**

Con riferimento a quanto riportato nella precedente CTU del 2004 e ai colloqui intercorsi con l'Ufficio per l'espletamento della presente consulenza, i costi di sanatoria ammontano a quanto di seguito esposto.

**A) Per il completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato, di dim.10,00x10,00,**  
restano invariati gli importi di cui alla precedente CTU, ovvero:

- Integrazione dell'oblazione versata (non potendo usufruire delle



agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola): £.847.000 ovvero €. 437,44;

- Pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a :

$0,5 \times £.1.050 \times mc.(10,00 \times 10,00 \times h3.05) = £.160.125$  ovvero €.82,70;

- Pagamento del costo di costruzione pari a:

$7,55\% \times £.162.000 \times mc.100 = £.1.123.100$  ovvero €.631,68;

**B) Per il cambio di destinazione d'uso è variato l'importo della sanzione**

- Pagamento della sanzione amministrativa prevista per legittimare il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" ad "abitazione", valore medio di riferimento €.2.500,00;

**C) Per legittimare "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 realizzati fuori termine) con il condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003", secondo le indicazioni dell'ufficio alla data odierna**

- Pagamento dell'oblazione, nella misura di €.100,00/mq e degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione €.1,86/mc. e costo di costruzione con riferimento al costo massimo per l'edilizia agevolata pari a €.162,92/mq.).

Avendo computato in mc.311,00 il volume complessivo e in mq.80,85 la superficie in ampliamento da sanare, quale somma di superficie utile e superficie non residenziale ragguagliata, si ha:

- oblazione .....  $80,85 \times 100,00 = €. 8.085,00$

- oneri di urbanizzazione .....  $311,00 \times 1,86 = €. 578,46$

- Contributo sul costo di costruzione:

$0,85 \times 162,92 \times 80,85 \times €.8,05 = €.901,30 \times 1,10 = €. 991,42$

TOTALE €. 9.654,88





## RIEPILOGO COSTI DI SANATORIA

1) Completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato	€. 1.151,82
2) Cambio di destinazione d'uso	€. 2.500,00
3) Sanatoria ai sensi della L.326/03 per l'ampliamento	€. 9.654,88
<b>TOTALE</b>	<b>€. 13.306,70</b>

Le spese necessarie per legittimare il fabbricato nel suo complesso, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, ammontano pertanto ad €.13.306,70, cui vanno aggiunte le spese tecniche per la definizione della pratica nel suo complesso, valutabili, ad oggi nell'ordine di €. 3.000,00.

L'importo complessivo ammonterebbe pertanto ad €.16.306,70, salvo ulteriori determinazioni da parte dell'Ufficio competente all'atto della definizione finale della pratica.

### 5. - AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL BENE

A) Con riferimento alla valutazione di cui alla CTU depositata a marzo 2000:

€. (93.995,15 - 16.306,70) = €.77.688,45

B) Con riferimento alla valutazione aggiornata, tramite indici Istat, alla data odierna:

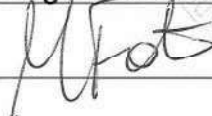
€. (118.997,86 - 16.306,70) = €.102.691,16

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 1 agosto 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Emanuela Foti)



## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla Banca

Commerciale Italiana contro [REDACTED]

### INTEGRAZIONE

#### AL 5° SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

##### 1. PREMESSA

In data 20.04.2021 la sottoscritta ha depositato il 5° supplemento alla consulenza tecnica d'ufficio, sulla base del mandato ricevuto come da verbale di udienza del 08.03.2021, in cui veniva richiamata l'ordinanza del 23.09.2016, ovvero fornire " ...chiarimenti sulle osservazioni formulate nella predetta sovra riportata ordinanza, con particolare riferimento alla parte sottolineata, provvedendo anche all'aggiornamento del prezzo di stima dei due lotti, indicando per il lotto 3 il valore di stima dello stesso con riferimento alla sola particella 683 (stante che la 682 risulta acquisita al Comune).

A conclusione dell'udienza del 14/06/2021 il Giudice dell'esecuzione, rilevato che rilevato che "dalla perizia integrativa depositata il 20.04.2021 pur essendo stati chiariti diversi importanti profili, non risulta chiaro se nella stima del lotto 2 sia incluso anche il valore della part. 682 acquisita al Comune o meno, e nel caso, fosse inclusi, era implicito nella richiesta di chiarimenti che il CTU provvedesse essa stessa ad aggiornare la stima decurtando il valore della medesima particella 682, ove inclusa nella stima, essendo ciò indispensabile ai fini della individuazione del corretto prezzo a base d'asta", ha disposto il richiamo della scrivente per fornire i chiarimenti in merito.

##### 2. CHIARIMENTI IN MERITO ALLA PART.682

Con riferimento al quesito inerente la part.682 acquisita al patrimonio del

Comune si chiarisce che nella stima del LOTTO n.2 non è incluso il valore della stessa.

Parimenti si attenziona che, fin dalla prima relazione di consulenza depositata dalla scrivente del marzo 2000, la porzione corrispondente alla part.682 non è stata presa in considerazione, decurtandone la superficie corrispondente (come descritto a pag.11 e 14 della suddetta CTU), essendo stato trascritto il provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune in data 19.04.1994 al n.12415/9134, ovvero antecedentemente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta nel 1996, come ribadito anche nel successivo supplemento depositato nel marzo 2010.

Pertanto il valore di stima per il LOTTO n.2 di €.102.691,16 , per quanto sopra riportato, non include la part.682.

Quanto sopra, a chiarimento e integrazione della CTU depositata in data 20.04.2021.

Caltagirone, 18 giugno 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Emanuela Foti)

F. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

## TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla Banca**

**Commerciale Italiana contro** [REDACTED]

### **5° SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***La sottoscritta ing. Emanuela Foti***

- Con apposita ordinanza veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15.12.1999 e depositando la relativa relazione in data 14.03.2000.
- Con ordinanza del 26.02.2003 veniva richiamata per fornire chiarimenti in merito al mandato espletato, ricevendo l'incarico all'udienza del 10.12.2003 e depositando la relativa relazione nel mese di febbraio 2004.
- Con ordinanza del 05.04.2007 veniva richiamata per procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25; eseguito il frazionamento, è stata depositata la relazione esplicativa con allegato aggiornamento cartografico e visure catastali aggiornate.
- Con ordinanza del 6.5.2008, veniva richiamata al fine di "chiarire se la parte di immobile acquisita al patrimonio del Comune è sanabile, trattandosi di esecuzione antecedente il 2001",ricevendo l'incarico all'udienza del 19/1/2010
- Con ordinanza del 28.09.2010, la sottoscritta è stata richiamata dalla S.V. con il mandato di "aggiornare il valore dell'immobile con i costi di sanatoria", ricevendo l'incarico all'udienza del 17/05/2011.



• Con ordinanza del 29.06.2014, il G.E. titolare all'epoca del provvedimento nominava un altro CTU, l'ing. I. Giandinoto, con il mandato di aggiornare la stima sommaria e redigere l'APE per gli immobili pignorati;

• Infine, nel corso dell'udienza del 08.03.2021, la sottoscritta è stata richiamata dalla S.V. con il mandato di fornire " ...chiarimenti sulle osservazioni formulate nella predetta sopra riportata ordinanza, con particolare riferimento alla parte sottolineata, provvedendo anche all'aggiornamento del prezzo di stima dei due lotti, indicando per il lotto 3 il valore di stima dello stesso con riferimento alla sola particella 683 (stante che la 682 risulta acquisita al Comune).

Si precisa che l'ordinanza richiamata è quella del 23.09.2016, da cui sono stati estrapolate le singole osservazioni oggetto di chiarimenti, come riportato nel seguito della presente trattazione.

#### 1. OSSERVAZIONE N.1

*" ....Ctu del 14.3.2000, p.6 si dà atto della introduzione di pratica di sanatoria, abuso di cui sembrerebbe parlarsi di nuovo nella perizia del 1.8.2011 (se il presente G.E. ha ben compreso che in quella perizia l'abuso di cui si tratta è quello della p. 455); in tale perizia del 1.8.2011 peraltro il CTU dà atto dei costi della sanatoria, pari a circa 16.306,70 euro; poiché nella perizia ultima del 29.1.2016 non si dice nulla della sanatoria della p. 455, su tale punto occorrerebbe chiedere al CTU un chiarimento.*

Il quesito fa riferimento al fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone, in catasto al F. 159, part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2. costruito in assenza di concessione edilizia ed oggetto di pratica di sanatoria, come riportato nell'attestazione rilasciata dall'U.T.C., allegata alla CTU del





14.03.2000, in cui è riportato che l'esecutato, in data 8/1/90 aveva richiesto la voltura a proprio nome dell'istanza di sanatoria presentata dal precedente proprietario, per un fabbricato a piano terra realizzato in c.da Rangasile.

L'istanza veniva esaminata dalla Commissione per il recupero edilizio il 26/10/94, con proposta di rinvio per accertamenti dell'ufficio in merito alla consistenza del fabbricato.

Alla data del deposito della CTU (marzo 2000) la pratica era sospesa per mancanza di riscontro da parte dell'esecutato, pertanto non ricorrevano le condizioni per attestare la libera disponibilità del bene.

L'Ufficio rilevava altresì il cambio di destinazione d'uso dell'originario fabbricato da "magazzino" ad "abitazione", con conseguente emissione dei provvedimenti sanzionatori.

In data 18.02.2004 veniva rilasciata dall'U.T.C. di Caltagirone, a seguito di richiesta della scrivente ai fini dell'espletamento del mandato del primo supplemento di consulenza, un'attestazione in cui veniva specificato che:

1. non risultava, agli atti della pratica, alcun versamento inerente gli oneri di urbanizzazione;

2. era possibile *"definire ai sensi della L.47/85, il fabbricato nella sua consistenza originaria (magazzino), senza usufruire dell'ulteriore riduzione, mentre per il cambio di destinazione d'uso occorre presentare istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85"*;

3. era possibile legittimare *"i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 in quanto realizzati fuori termine) con il nuovo condono, di cui alla L.326 del 24.01.2003"*;

4. la determinazione degli oneri dovuti, sia riferiti all'oblazione che agli oneri



concessori, doveva essere riferita alle rispettive norme di riferimento, su citate, caratterizzate da parametri differenti.

**Con riferimento a tutto quanto sopra esposto, in sintesi, il bene pignorato, al 18.02.2004, risultava sanabile con le seguenti modalità:**

a) completamento della pratica di sanatoria edilizia in corso per sanare la parte "centrale" del fabbricato, così come indicato dall'attestazione sopra citata, di dim.10,00x10,00 ca., corrispondente al fabbricato descritto nell'atto di compravendita, nonché nella domanda ed allegati alla suddetta pratica di sanatoria, con destinazione "magazzino", previa integrazione dell'oblazione, che all'atto della domanda di sanatoria era stata autodeterminata, dal precedente proprietario, usufruendo delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola, e versamento degli oneri concessori;

b) presentazione di istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per il cambio di destinazione d'uso;

c) presentazione di istanza di sanatoria, ai sensi del successivo condono di cui alla L.326 del 24.01.2003, per "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 in quanto realizzati fuori termine)";

Dovendo procedere, come da mandato del quarto supplemento di consulenza ricevuto in data 28.09.2010, all'aggiornamento del valore dell'immobile con i costi di sanatoria, venivano esperite ulteriori visure presso l'U.T.C. di Caltagirone, per verificare la validità dell'attestazione rilasciata nel 2004, con specifico riferimento all'applicabilità al 2011 del condono ai sensi della L.326/2003 per le parti in ampliamento nonché a eventuali variazioni dei costi.

Per quanto riguardava l'applicabilità della L.326/03, i funzionari dell'UTC del



Comune di Caltagirone, nel 2011, si esprimevano in termini negativi sulla possibilità di sanare, all'epoca, immobili edificati in area vincolata (vincolo idrogeologico, ambientale e paesaggistico), quale quella su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, anche se soggetti a procedura esecutiva, in quanto all'epoca la regione Siciliana non si era espressa sull'applicabilità della suddetta normativa agli abusi edilizi che hanno interessato immobili ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesaggisti ed ambientali, nonché territoriali.

Dal 2014 lo stallo si è sboccato, pertanto anche le porzioni in ampliamento si possono sanare, ai sensi dell'art.40 L.47/85 e della L.326/2003.

## **1.2.- COSTI DI SANATORIA**

Con riferimento a quanto riportato la scrivente ha consultato l'U.T.C. per avere conferma dei costi di sanatoria come da precedenti CTU del 2004 e del 2011; i costi restano invariati, come di seguito riportato per comodità di sintesi.

### **A) Per il completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato, di dim.10,00x10,00:**

restano invariati gli importi di cui alla precedente CTU, ovvero:

- Integrazione dell'oblazione versata (non potendo usufruire delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola): £.847.000 ovvero €. 437,44;
- Pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a :  
 $0,5 \times £.1.050 \times mc.(10,00 \times 10,00 \times h3.05) = £.160.125$  ovvero €.82,70;
- Pagamento del costo di costruzione pari a:  
 $7,55\% \times £.162.000 \times mc.100 = £.1.123.100$  ovvero €.631,68;

### **B) Per il cambio di destinazione d'uso :**



- Pagamento della sanzione amministrativa prevista per legittimare il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" ad "abitazione", valore medio di riferimento €2.500,00;

**C) Per legittimare "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 realizzati fuori termine) con il condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003", secondo le indicazioni dell'ufficio alla data odierna**

- Pagamento dell'oblazione, nella misura di €100,00/mq e degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione €1,86/mc. e costo di costruzione con riferimento al costo massimo per l'edilizia agevolata pari a €162,92/mq.).

Avendo computato in mc.311,00 il volume complessivo e in mq.80,85 la superficie in ampliamento da sanare, quale somma di superficie utile e superficie non residenziale ragguagliata, si ha:

- oblazione ..... 80,85x100,00= €. 8.085,00

- oneri di urbanizzazione ..... 311,00x1,86x1,10= €. 578,46

- Contributo sul costo di costruzione:

0,85x162,92x80,85x€1,10=€.901,30x1,10= €. 991,42

TOTALE €. 9.654,88

**RIEPILOGO COSTI DI SANATORIA**

**1) Completamento della pratica di sanatoria ai sensi**

**della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato €.** **1.151,82**

**2) Cambio di destinazione d'uso €.** **2.500,00**

**3) Sanatoria ai sensi della L.326/03 per l'ampliamento €.** **9.654,88**

**TOTALE €.** **13.306,70**

Le spese necessarie per legittimare il fabbricato nel suo complesso, in



considerazione di tutto quanto sopra esposto, ammontano pertanto ad €.13.306,70, cui vanno aggiunte le spese tecniche per la definizione della pratica nel suo complesso, valutabili nell'ordine di €. 3.000,00.

L'importo complessivo ammonterebbe pertanto ad €.16.306,70, salvo ulteriori determinazioni da parte dell'Ufficio competente all'atto della definizione finale della pratica.

### **1.3- AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEL BENE**

La CTU depositata in data 29.01.2016 dall'ing. Giandinoto, incaricato per l'aggiornamento dei valori di stima del compendio pignorato, non tiene conto delle risultanze delle precedenti CTU redatte e depositate dalla scrivente, considerando che lo stesso era stato incaricato di aggiornare la stima dei beni pignorati.

Preliminarmente si evidenzia che, nell'atto di pignoramento il bene in questione è così descritto: "Terreno (su cui insiste un fabbricato) sito in Caltagirone c.da Rangasile esteso are 66.82. Rilevato in catasto al fg.159 p.IIe 216/A-217/A-455. Immobile pervenuto per intero a ██████████ in virtù di atto di compra del 3.2.89 in notar Cammarata trascritto ai nn.6011/7271 il 21.2.89".

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, in particolare dell'ubicazione in zona agricola, della cubatura del fabbricato superiore a quella urbanisticamente ammissibile (da cui consegue la pratica di sanatoria in essere) e della morfologia del fondo, ovvero dell'accessibilità delle part.216 e 217 (originaria), solo attraverso la part.455, il bene di cui al punto n.1 nell'intero, costituiva il LOTTO n.2 nella prima CTU depositata dalla scrivente nel 2000, così individuato:





Terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone

- F.159 part.216, are 23.84,

- F.159 part.217, are 42.98,

- F.159 part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2, cons. 8,0.

A seguito del frazionamento eseguito, dalla part.217 sono derivate la part.682, corrispondente alla porzione acquisita al Patrimonio del Comune di Caltagirone, e la part.683.

Per quanto sopra il **LOTTO n.2**, allo stato, è individuato catastalmente come segue:

- Terreno e fabbricato in c.da Rangasile di Caltagirone

- F. 159 part.216, are 23.84,

- F. 159 part.682, are 1.73

- F. 159 part.683, are 35.65,

- F. 159 part.455, ubicazione contrada Rangasile, p.t., cat.A/7, cl.2, cons. 8,0.

Sulla part.682 insiste il fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00 con un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00, acquisito gratuitamente al patrimonio del Comune con annesso terreno per un'estensione pari a mq. 86,25, per un totale di mq.135, corrispondente all'estensione della part.682 derivante dal frazionamento eseguito.

Si evidenzia che conseguentemente alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento, nella registrazione occorrerà specificare che il bene acquisito al Patrimonio del Comune, parte dell'ex part.217, è quello trasferito in esecuzione e identificato dalla part.682 del F.159.

#### Stima alla data attuale

Nella CTU depositata dalla scrivente in data 01.08.2011, come da mandato,



veniva aggiornato il valore dell'immobile, rispetto alla prima CTU depositata a marzo 2000, pervenendo al valore di €.118.997,86, dal quale, decurtando i costi della sanatoria si perveniva al valore di stima di:

€. (118.997,86 -16.306,70) = €.102.691,16

In relazione alla sostanziale stasi del mercato immobiliare registrata dal 2011 al 2021, ricavabile da numerose indagini statiche del mercato immobiliare presenti in rete e dal raffronto tra le quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio, nonché lo stato generale dell'immobile dato il tempo trascorso dal pignoramento ad oggi, si ritiene ragionevole confermare tale valore di stima per il LOTTO n.2, ovvero €.102.691,16.

## **2. OSSERVAZIONE N.2**

*"... rilevato inoltre, in merito al lotto n. 3 (216 ed ex 217) che su tale lotto insiste fabbricato non accatastato che è stato oggetto di ordinanza di demolizione (v. perizia del 14.3.2000, p. 11) e di conseguente acquisizione al patrimonio del comune (trascritta nel 19.4.1994, v. relazione del 18.3.2010, p. 4); rilevato che tale ultima circostanza ha portato il G.E. a conferire mandato di frazionamento al CTU, e, pertanto, dalla particella n. 217 nascevano le particelle n. 682 e 683; rilevato che la particella n. 682 è quella acquisito al comune e che il CTU nella perizia del 29.1.2016 la considera comunque ai fini della stima finale del bene, per cui correttamente andrebbe richiamato il ctu per sottrarre il valore di tale particella dal lotto n. 3 ..."*

Per quanto sopra esposto in merito alla composizione del LOTTO n.2, comprendente il fabbricato di cui alla part.455 e i terreni di cui alle part.216, 682 e 683, scaturisce che non esiste il LOTTO n.3, così come costituito nella



CTU del 2016 redatta dall'ing. Giandinoto.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 19 aprile 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Emanuela Foti)



**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

**Esecuzione immobiliare iscritta al n.65/96 R.G.E. promossa dalla Banca**

**Commerciale Italiana contro** [REDACTED]

**6° SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***La sottoscritta ing. Emanuela Foti***

- Con apposita ordinanza veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione di cui in oggetto, ricevendo l'incarico all'udienza del 15.12.1999 e depositando la relativa relazione in data 14.03.2000.
- Con ordinanza del 26.02.2003 veniva richiamata per fornire chiarimenti in merito al mandato espletato, ricevendo l'incarico all'udienza del 10.12.2003 e depositando la relativa relazione nel mese di febbraio 2004.
- Con ordinanza del 05.04.2007 veniva richiamata per procedere al frazionamento della part.217 F.159, sita in c.da Rangasile del Comune di Caltagirone, su parte della quale è stato abusivamente costruito un fabbricato di dimensioni pari a ml.5,60x9,00, poi acquisito ex lege dal Comune insieme ad un corpo avanzato sul prospetto di ml.1,80x2,00 e il terreno annesso alla costruzione per un'estensione pari a mq.86,25; eseguito il frazionamento, è stata depositata la relazione esplicativa con allegato aggiornamento cartografico e visure catastali aggiornate.
- Con ordinanza del 6.5.2008, veniva richiamata al fine di "chiarire se la parte di immobile acquisita al patrimonio del Comune è sanabile, trattandosi di esecuzione antecedente il 2001",ricevendo l'incarico all'udienza del 19/1/2010
- Con ordinanza del 28.09.2010, la sottoscritta è stata richiamata dalla S.V. con il mandato di "aggiornare il valore dell'immobile con i costi di sanatoria", ricevendo l'incarico all'udienza del 17/05/2011.



- Con ordinanza del 29.06.2014, il G.E. titolare all'epoca del provvedimento nominava un altro CTU, l'ing. I. Giandinoto, con il mandato di aggiornare la stima sommaria e redigere l'APE per gli immobili pignorati;
- Con ordinanza del 08.03.2021, la sottoscritta è stata richiamata dalla S.V. con il mandato di fornire " ...chiarimenti sulle osservazioni formulate nella predetta sovra riportata ordinanza, con particolare riferimento alla parte sottolineata, provvedendo anche all'aggiornamento del prezzo di stima dei due lotti, indicando per il lotto 3 il valore di stima dello stesso con riferimento alla sola particella 683 (stante che la 682 risulta acquisita al Comune).
- **Infine, con ordinanza del 31.03.2022**, a seguito dell'istanza del Custode giudiziario Avv. Alessandra Castiglione, la S.V. ha disposto che "il CTU risponda ai rilievi del custode, eseguendo nuovo sopralluogo, per deposito chiarimenti".

### **1.- Premessa**

L'istanza del Custode giudiziario riguarda la valutazione del lotto n.2, così individuato:

**LOTTO 2** Terreno e fabbricato in Caltagirone in c.da Rangasile - F. 159 part.216, are 23.84,- F. 159 part.683, are 35.65, F. 159 part.455, p.t., cat.A/7,

Con riferimento **al fabbricato** il Custode fa rilevare che *"..... si presenta ad oggi in pessimo stato di manutenzione e che diverse parti di soffitto sono crollate e che buona parte delle pareti dell'immobile presenta evidenti accumuli di muffa e macchie di infiltrazioni d'acqua. Inoltre, da quanto dichiarato dai debitori vi è una stanza che è stata costruita abusivamente"*.

Asserisce inoltre che *"da una disamina del fascicolo e delle CTU depositate agli atti, con le relative integrazioni, si è potuto constatare che già nella*





perizia del 29/01/2016 redatta dall'Ing. Ignazio Giandinoto, nonché dai rilievi fotografici allegati alla stessa, il fabbricato in c.da Rangasile si presentava in cattivo stato di conservazione, con fenomeni di degrado sia nelle pareti interne che esterne quali: presenza di infiltrazioni, macchie, muffe e esfoliazioni sino al distacco dei vari strati di intonaco, rendendo visibile anche il cemento armato in prossimità dei pilastri. Difatti il CTU Ing. Giandinoto nel 2016 stimava detto immobile foglio 159 partt. 455 in € 37.151,14 (valore venale dell'immobile stimato per l'intera proprietà) ed il terreno in Caltagirone C.da Rangasile, foglio 159 partt. 216, 682, 683, totale are 61 ed ca 22 (mq.6.122) in € 5.000,00 (valore di mercato).

Che a seguito dei chiarimenti richiesti dal G.E. con provvedimento reso all'udienza del 08/03/2021, veniva incaricato il precedente CTU Ing. Foti.

Che l'Ing. Foti, nella propria relazione integrativa del 19/04/2021, confermava il valore attribuito nella precedente relazione del marzo 2000, di € 118.997,86, che decurtato dai costi di sanatoria di € 16.306,70, con valore di mercato di € 102.691,16 (dove risulta già escluso il valore della particella 682, non messa in vendita).

Da quanto si evince da detta CTU integrativa l'Ing. Foti non ha rinnovato l'accesso sui luoghi, ergo non ha potuto constatare lo stato di degrado in cui versano detti beni, difatti non vi è allegato alla stessa un nuovo sopralluogo, nonché rilievi fotografici.

A parere della sottoscritta il valore attribuito dal CTU Ing. Foti si riferisce ad una valutazione del 2000 e non allo stato attuale, così come riportato dal CTU Ing. Giandinoto".

Il Custode giudiziario, per quanto sopra esposto, chiede "di conoscere la



corretta valutazione dell'immobile, ... , e di avere conferma se il valore che effettivamente deve essere assegnato a detto lotto n.2 è di € 102.691,16, oppure € 37.151,14 (valore villino), più € 5.000,00 (valore terreno), totale € 42.151,14”.

## **2.- Rinnovo accesso ai luoghi**

A seguito di quanto disposto con ordinanza del 31.03.2022, la scrivente al fine di fornire i chiarimenti richiesti, contattati i debitori esecutati che risiedono presso l'immobile in oggetto, in data 12.04.2022 ha eseguito un sopralluogo ispezionando i luoghi ed eseguendo il rilievo fotografico di seguito allegato.

All'esito del sopralluogo si è evidenziata la chiusura di una modesta porzione del portico anteriore, con realizzazione di due pareti e l'apertura di una porta di collegamento con il vano soggiorno (foto n.5), come riportato nella planimetria allegata.

In merito alla regolarizzazione di tale intervento si relaziona nel seguito della presente relazione.

## **3.- Stato dei luoghi**

Come evidenziato nella documentazione fotografica allegata, i luoghi presentano un non trascurabile stato di degrado delle finiture esterne ed interne, dovuto prevalentemente a infiltrazioni dalla copertura, ad usura delle finiture in opera non mantenute, a fenomeni di condensa per scarso arieggiamento dei locali e ad umidità da risalita alla base delle pareti e strutture portanti, per fenomeni di capillarità dal terreno di sedime; situazione in parte già rilevata nel corso del sopralluogo eseguito all'epoca della prima relazione di consulenza del 2000, come in essa descritto.

Il fabbricato necessita pertanto di interventi di **manutenzione**, in particolare



ripristino del calcestruzzo deteriorato nella parte inferiore dei pilastri del porticato, ripristino di alcune porzioni dell'intradosso del solaio di copertura, rifacimento dell'impermeabilizzazione della copertura, rifacimento dell'intonaco alla base delle pareti interessate da umidità da risalita con idoneo materiale, tinteggiature esterne ed interne.

#### **4.- Regolarizzazione vano abusivo**

All'esito del sopralluogo, come in precedenza descritto, si è evidenziata la chiusura di una modesta porzione della veranda anteriore, con realizzazione di due pareti e l'apertura di una porta di collegamento con il vano soggiorno.

Prima di trattare in merito alla regolarizzazione di questo ulteriore abuso, si rammenta che l'immobile in oggetto, come ampiamente descritto nelle precedenti CTU, è sanabile con le seguenti modalità:

- a) completamento della pratica di sanatoria edilizia in corso per sanare la parte "centrale" del fabbricato di dim.10,00x10,00 ca., corrispondente al fabbricato descritto nell'atto di compravendita, nonché nella domanda ed allegati alla pratica di sanatoria, con destinazione "magazzino", previa integrazione dell'oblazione, che all'atto della domanda di sanatoria era stata autodeterminata, dal precedente proprietario, usufruendo delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola, e versamento degli oneri concessori;
- b) presentazione di istanza di condono ordinario, ai sensi dell'art.13 della L.47/85 per il cambio di destinazione d'uso;
- c) presentazione di istanza di sanatoria, ai sensi del condono di cui alla L.326 del 24.01.2003, per "i corpi edilizi in ampliamento (non sanabili con l'istanza L.47/85 in quanto realizzati fuori termine)";



**- RIEPILOGO E AGGIORNAMENTO COSTI DI SANATORIA**

**A)** Per il completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato, di dim.10,00x10,00:

- Integrazione dell'oblazione versata (non potendo usufruire delle agevolazioni e riduzioni previste per le attività connesse alla conduzione agricola): £.847.000 ovvero € 437,44;

- Pagamento degli oneri di urbanizzazione pari a :

$0,5 \times £.1.050 \times mc.(10,00 \times 10,00 \times h3.05) = £.160.125$  ovvero € 82,70;

- Pagamento del costo di costruzione pari a:

$7,55\% \times £.162.000 \times mc.100 = £.1.123.100$  ovvero € 631,68;

**B)** Per il cambio di destinazione d'uso :

- Pagamento della sanzione amministrativa prevista per legittimare il cambio di destinazione d'uso da "magazzino" ad "abitazione", valore medio di riferimento € 2.500,00;

**C)** Per legittimare "i corpi edilizi in ampliamento con il condono, di cui alla L.325 del 24.01.2003":

- Pagamento dell'oblazione, nella misura di € 100,00/mq e degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione € 1,86/mc. e costo di costruzione con riferimento al costo massimo per l'edilizia agevolata pari a € 162,92/mq.).

Avendo computato in mc.311,00 il volume complessivo e in mq.80,85 la superficie in ampliamento da sanare, quale somma di superficie utile e superficie non residenziale ragguagliata, si ha:

- oblazione ..... 80,85x100,00= € 8.085,00

- oneri di urbanizzazione ..... 311,00x1,86x1,10= € 578,46

- contributo sul costo di costruzione:



0,85x162,92x80,85x€8,05=€901,30x1,10= €. 991,42

TOTALE €. 9.654,88

Consultato l'Ufficio tecnico del Comune di Caltagirone per avere indicazioni in merito alla **regolarizzazione del vano abusivo accertato nel corso dell'ultimo sopralluogo eseguito**, la scrivente ha appurato che, trattandosi di chiusura laterale di uno spazio compreso nel perimetro strutturale del fabbricato, ovvero non comportante aumento di volume, l'abuso in essere si può regolarizzare applicando l'art. 36 D.P.R. n. 380/2001, così come recepito dall'art.14 della L.R.S. n.16/2016, con pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

#### **RIEPILOGO E AGGIORNAMENTO COSTI DI SANATORIA**

1) Completamento della pratica di sanatoria ai sensi della L.47/85, per la parte "centrale" del fabbricato	€. 1.151,82
2) Cambio di destinazione d'uso	€. 2.500,00
3) Sanatoria ai sensi della L.326/03 per l'ampliamento	€. 9.654,88
4) Regolarizzazione ai sensi l'art. 36 D.P.R. n.380/2001 per il vano abusivo .....	€. 755,30
TOTALE	€. 14.062,00

Le spese necessarie per legittimare il fabbricato nel suo complesso, in considerazione di tutto quanto sopra esposto, ammontano pertanto ad €14.062,00, salvo ulteriori determinazioni da parte dell'Ufficio competente all'atto della definizione finale della pratica.

Al superiore importo vanno aggiunte le spese tecniche per la definizione della pratica nel suo complesso, valutabili nell'ordine di €3.000,00, nonché le spese per l'aggiornamento catastale, necessario per la realizzazione del vano





accertato nel corso dell'ultimo sopralluogo eseguito, valutabili in €.1.000,00.

L'importo complessivo delle spese di sanatoria e aggiornamento catastale ammonterebbe pertanto ad €.18.062,00.

### **5.- Aggiornamento del valore del LOTTO n.2**

Si premette che a seguito del sopralluogo eseguito il fabbricato si è appalesato qualitativamente invariato rispetto all'epoca del primo sopralluogo eseguito nel 2000, non essendo state apportate migliorie, dal che consegue lo stato di conservazione legato all'usura e all'azione degli agenti atmosferici.

Per tale motivo appare opportuno, cautelativamente, rimodulare la superficie di riferimento da considerare per la stima in relazione alle diverse destinazioni d'uso, ovvero superfici residenziali, portico e veranda.

Nella prima CTU, in relazione anche al mercato edilizio dell'epoca e alle caratteristiche strutturali del fabbricato, in particolare del portico considerato un'estensione strutturale del fabbricato chiuso su tre lati e della veranda interamente chiusa, che esprimevano potenzialmente un volume, era stata considerata per la stima la complessiva superficie coperta.

Oggi, variate le condizioni del mercato edilizio relativamente alla tipologia in essere, appare opportuno rimodulare la superficie di riferimento per la stima, quale somma della superficie lorda residenziale mq.152,76, 60% della superficie della veranda chiusa  $\text{mq.}12,60 \times 0,60 = \text{mq.}7,56$  e 50% della superficie del portico  $\text{mq.}43,28 \times 0,5 = \text{mq.}21,64$ , ricavando la superficie commerciale di mq.181,96.

Si attenziona inoltre che il prezzo unitario al mq. attribuito al fabbricato con la conferma della stima indicata nell'ultima relazione depositata (marzo 2021), è di €.mq.470,00.



I valori OMI relativi al 2° sem.2021 (ultimi pubblicati), relativi alla zona di appartenenza e alla tipologia dell'immobile in oggetto, variano da €/mq.500 (minimo) ad €/mq. 740 (massimo).

L'ordine di grandezza del valore di stima adottato e quello minimo indicato dall'OMI sono quindi comparabili, e comunque il valore unitario confermato dalla scrivente è inferiore al valore minimo indicato dall'OMI, in considerazione dello stato conservativo dell'immobile.

Per quanto sopra esposto, il valore di stima che si attribuisce all'immobile alla data attuale è pari a:  $\text{mq.}181,96 \times 470 = \text{€}85.521,20$ , ovvero in cifra tonda €.85.521,00.

Da cui, decurtando i costi di sanatoria, si ricava per il fabbricato:

$\text{€}.(85.521,00 - 18.062,00) = \text{€}67.459,00$ .

Per quanto riguarda il terreno, rilevato in corso di sopralluogo che, parimenti al fabbricato, non sono state apportate migliorie nel periodo intercorso, si ritiene necessario apportare una decurtazione del 30%, assumendo il valore di stima, in cifra tonda, di €.11.835,00.

Valore complessivo del lotto:  $\text{€}.(67.459,00 + 11.835,00) = \text{€}79.294,00$ .

Alla presente relazione si allegano: verbale di sopralluogo, documentazione fotografica, planimetria, valori OMI 2° semestre 2021.

Quanto sopra, in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone, 30 maggio 2022

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Emanuela Foti)

