

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA

CTU relativa alla causa sotto elencata

R.G.Es N. 99/2017

OGGETTO: CTU relativa al Procedimento R.G. Es. N.99/2017

CREDITORE PROCEDENTE: X

CREDITORE INTERVENUTO: Y

PARTE ESECUTATA: Z

CTU: Ing. Giuseppe ARCURI

PREMESSE

PREMESSO

CHE in data 19 Aprile 2019 il sottoscritto **Ing. ARCURI Giuseppe**, nato a Sciacca il 22/05/1973 , residente in Montevago, con studio professionale in Montevago Via Archimede, 8, è stato nominato C.T.U. nella procedimento in epigrafe;

CHE , sempre nella stessa data, la Sig.ra Giudice Dott.ssa. Grazia SCATURRO poneva all'esperto i seguenti quesiti:

“

1. *Provveda, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari: avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica), nonché dei documenti di cui all'art. 567 c. 2° c.p.c. (esplicitando se è stata esaminata la relazione notarile e verificando la completezza della storia del dominio nel ventennio antecedente la data del pignoramento), segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei, o comunque ogni altra omissione o discrasia rispetto agli elementi acquisiti;*
2. *Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile (che andrà documentato con apposito verbale; nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c., dandone atto nel relativo verbale):*
 - a) *alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purchè ciascuno dei lotti risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad es. nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento – ove possibile - indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;*
 - b) *all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei*

dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano inidonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

- c) ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima).*
- d) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore – lg. 326/03 - la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge: si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c. 3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà adeguatamente segnalare al Giudice prima della stima); in caso di mancata emissione dell'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa - e detratti al fine di determinare il valore di stima)*
- e) alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

- f) indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
- 3. Rediga quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:**
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero di interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
 - b) una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona;*
 - c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
 - d) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
 - e) l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli dal valore di stima);*

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., "nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata

per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi ad oggetto immobili simili e/o della diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento di successivi incarichi.

4. *Provveda inoltre l'esperto:*

- a) alla indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);*
 - b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;*
 - c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;*
- 5. *Alleggi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la planimetria del bene;***
- 6. *Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.***

Il Giudice dell'esecuzione dispone altresì che:

- 7. in applicazione di quanto disposto dal Garante per la protezione dei dati personali con provvedimento del 7.2.2008, l'esperto ometta, nel testo della relazione, qualsiasi indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali, ad esempio, l'indicazione della professione di uno di tali soggetti, ovvero la rappresentazione fotografica dell'insegna dell'attività esercitata nell'immobile oggetto del pignoramento); a tale scopo l'esperto attribuirà al debitore e ai terzi una sigla alfabetica (A, B, C e via di seguito – prediligendo, per le parti esegutate, le prime lettere***

dell'alfabeto, e per i terzi – comproprietari e occupanti o titolari di altri diritti – le ultime lettere dell'alfabeto), provvedendo a specificare in un allegato a parte l'identità della persona cui si riferisce la sigla;

- 8. l'esperto provveda, entro 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (indicata di seguito nel presente provvedimento) a depositare la perizia con i relativi allegati (in via telematica; autorizzando sin d'ora la consegna in cancelleria di copia di cortesia e degli originali dei documenti allegati, acquisiti o materialmente realizzati in forma cartacea nell'espletamento dell'incarico), e a trasmettere copia della relazione entro il medesimo termine al creditore procedente, a quelli intervenuti e alle parti esegutate, anche se non costituite, a mezzo posta elettronica (preferibilmente p.e.c.; o raccomandata con ricevuta di ritorno), nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente le sottoscrizioni, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Unitamente al deposito della perizia, il consulente fornisca prova dell'avvenuta consegna alle parti. Nel caso di invio tramite posta elettronica alla parte esegutata non costituita, vorrà documentare (ad es. nel verbale di sopralluogo) l'espressa richiesta della parte di ricevere l'elaborato all'indirizzo in questione;*
- 9. con le medesime modalità di trasmissione, le parti provvedano a far pervenire direttamente all'esperto, entro 15 giorni prima della suindicata udienza eventuali note alla consulenza (da depositare successivamente fino alla data dell'udienza). In tale ipotesi l'esperto comparirà all'udienza per fornire i necessari chiarimenti;*
- 10. l'esperto sospenda le operazioni in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il giudice (oltre che il creditore procedente) per l'adozione dei necessari provvedimenti per la prosecuzione delle attività (es. nomina di un Custode Giudiziario);*
- 11. l'esperto riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 12. l'esperto formuli tempestiva istanza di proroga dei termini in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla comunicazione alle parti."*

PREMESSO CHE in sede di udienza del 20/09/2019 la Sig.ra Giudice **Dott.ssa Grazia SCATURRO:**

- onerava il creditore di provvedere nel termine di 30 giorni per il versamento al CTU di quanto dovuto;
- onerava il nominato CTU di avanzare formale richiesta attenendosi alle modalità indicate dalla Banca (esclusivamente via email) e a depositare l'elaborato peritale entro 30 giorni prima dell'udienza fissata, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ovvero entro il 17/01/2020;

PREMESSO

CHE in data 09/10/2019, il creditore provvedeva al pagamento del dovuto;

CHE in data 22/10/2019, il custode giudiziario, Avv. Maria Rita Stassi, comunicava con raccomandata AR n. 15372657908-6 alla parte esecutata che, congiuntamente al ctu, l'accesso e le operazioni peritali sul compendio pignorato avrebbero avuto inizio il 09/11/2019;

CHE in data 09/11/2019, in mancanza della ricevuta della comunicazione suddetta e in assenza della debitrice non è stato possibile procedere né all'accesso né alle operazioni peritali sugli immobili di cui è causa;

CHE in data 30 novembre 2019 ore 9,30 il Custode Giudiziario Avv. Maria Rita Stassi e lo scrivente, si sono recati presso il compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Sciacca in C.da Siracusa (NCEU fg. 91 p.plle 406/1 406/2);

CHE anche in quella data sui luoghi non sono comparsi né la debitrice esecutata né nessun altro e che il CTU iniziava le operazioni peritali con misurazioni e rilievi fotografici sull' compendio immobiliare pignorato, sito nel Comune di Sciacca in C.da Siracusa:

- a) Fabbricato di civile abitazione (A/3) censita al NCEU fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2;
- b) Terreno censito al NCT fg.91 p.la 442;

In merito ai documenti esaminati ed ai rilievi effettuati, il CTU si riservava di convocare le parti per eventuali chiarimenti e/o ulteriori rilievi, previo preavviso delle stesse con comunicazione a mezzo PEC.

CHE durante i sopralluoghi sono emerse criticità relative allo stato del fabbricato, individuato nel NCEU del Comune di SCIACCA al fg. 91 p.plle 406/1 406/2, per il quale si rendeva necessario un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico competente e il rilascio della relativa documentazione edilizia e urbanistica ;

CHE per tali motivi, in data 15/12/2019, veniva formulata alla Sig.ra Giudice Dott.sa Grazia Scaturro istanza di proroga di 30 gg.

PREMESSO

CHE in data 14/01/2020, stante la mancata produzione della documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, veniva formulata ulteriore istanza di proroga di 30 gg;

CHE in data 16/01/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca rilasciava per gli immobili sottoposti a procedura esecutiva il certificato di destinazione urbanistica;

CHE in data 04/02/2020 il CTU chiedeva al Notaio dr. Matteo Borsellino di accedere alla **CHE** documentazione relativa alla compravendita degli immobili in oggetto e l'eventuale rilascio di copie in carta semplice;

CHE in data 04/02/2020 lo scrivente, a mezzo PEC, reiterava all'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca per immobile, sito nel Comune di Sciacca e individuato al NCEU al fg. 91 p.lle 406/1 406/2, richiesta di attestazione della data di costruzione, produzione in copia del titolo abilitativo all'edificazione, nonché la produzione in copia dell'istanza depositata dalla proprietaria, giusta nota vs prot. n. 18789 del 14/06/2005 – prot. urb. n. 3766 del 15/06/2005, sottolineando di dare riscontro alla missiva anche in caso di verifiche negative, entro il termine di 7 gg dalla ricezione;

CHE in data 11/02/2020 l'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca dava riscontro parziale alla richiesta precedentemente formulata *"...In merito alle richieste datate 16/12/2020 e 05/02/2020 assunte ai relativi prot. gen.n.46370 e n.961/urb,di questo Settore, si riferisce quanto segue:*

La pratica recante il prot.gen.n.18789 del 14/06/2005, specificata nelle richiesta del 05/02/2020 riguarda la presentazione di un "progetto di ristrutturazione fabbricato rurale", così come rilevato dal protocollo, non risulta in atto presente agli archivi del Palazzo Comunale, Settore Urbanistica-Ufficio Amministrativo. In ogni caso, si sta procedendo ad effettuare opportune ricerche al fine di rinvenire la pratica di che trattasi...";

CHE in data 14/02/2020 veniva acquisita in carta semplice la documentazione relativa alla compravendita degli immobili in oggetto;

CHE in data 07/09/2020 veniva formulata alla Sig. Giudice Dott.ssa Grazia Scaturro un'istanza di proroga, in quanto, risultando infruttuose le ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sciacca, si era resa necessaria l'acquisizione di ulteriore documentazione sul compendio pignorato, purtroppo rallentata dall'Emergenza COVID – 19.

TUTTO CIÒ PREMESSO

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

RITIRATI i fascicoli di parte;

VISTI gli atti e i documenti di causa;

INDIVIDUATI tutti i beni pignorati;

IDENTIFICATI gli immobili e **ACCERTATA** la conformità catastale;

ACQUISITE INFORMAZIONI E VERIFICATE le condizioni dei beni oggetto di contenzioso, assumendo anche le opportune informazioni presso gli uffici competenti del Comune di Sciacca;

ACQUISITE copie degli atti dei compravendita dei beni di cui è causa;

VISTO l'art. 173-bis del RD 1368/1941;

VISTO il decreto legge 83/2015, convertito nella legge 132/2015;

PRESENTA la propria relazione di perizia.

INDIVIDUAZIONE LOTTI

LOTTO n.1

Al fine di ottenere per i beni oggetto di perizia un prezzo di vendita superiore a quello di stima, in base alla tipologia e all'uso cui sono destinati, è stato ritenuto opportuno raggrupparli in un unico LOTTO.



Il lotto è composto dai seguenti immobili:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SCIACCA (AG)	91	442		SEMIN ARBOR	6	8 are 6 ca	R.D.Euro:1,25 R.A. Euro: 0,33
F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SCIACCA (AG) CONTRADA SIRACUSA, Piano T-1	91	406	1,2	zona2 cat. A/3	3	6 vani	Euro:234,26

Tutti gli immobili, come certificato dal **Dirigente del 5° Settore – pianificazione, Gestione e controllo del territorio, Urbanistica, Attività Produttive, Mercati** del Comune di Sciacca:

- *Ricadono secondo le previsioni del P.C.N. 6, in zona "E"...Nella zona "E"(verde Agricolo) le prescrizioni consentono, ai sensi dell'Art. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione annesse al Piano, la costruzione di fabbricati ed impianti necessari all'esercizio dell'attività agricola. L'edilizia*

residenziale non può superare la densità fondiaria di mc/mq 0.03 e non potrà avere più di due piani fuori terra, mentre il distacco tra le costruzioni non potrà essere inferiore a ml. 20.00. è consentita la costruzione di impianti industriali esclusivamente destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti delle colture della zona o strettamente connesse all'attività zootecnica locale. Sono, altresì, ammessi, ai sensi dell'art. 22 della LR 71/78. così come sostituito dall'art. 6 della LR 31/05/94 n° 17, impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici ed allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali, al di fuori comunque, dei centri abitati, utilizzando un rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà, con distacchi minimi di ml. 10.00 fra le costruzioni. L'arretramento dell'allineamento stradale deve rispettare le prescrizioni fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/92 n° 495, modificato ed integrato dal D.P.R. 26/04/93 n° 147.

I distacchi dai tracciati delle linee ferroviarie e le eventuali deroghe dovranno essere conformi al D.P.R. 11/07/80 n° 753. Per le zone costiere la distanza dei fabbricati dalla battigia non potrà essere inferiore a ml. 150,00, ai sensi della L.R. n° 15/91, ad eccezione di quelli a servizio esclusivo della nautica e della balneazione, e nella osservanza, comunque, di quanto stabilito dalla L. 08/04/1985 n° 431 e successive modifiche ed integrazioni. Resta fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 15/91 e dalle Legge N. 431/85 e ss.mm.ii.

- rientrano all'interno dell'area sottoposta a Vincolo Idrogeologico, nella Sez. "III", della Planimetria allagata al R.D.L. n.3267 del 30/12/1923;

Inoltre si precisa che:

- *“Con l'adozione del Piano Paesaggistico, giusta D.A. N.7 del 29/07/2013, pubblicato presso L'Albo Pretorio del Comune di Sciacca a partire dal 04/02/2014 sono entrate in vigore, su tutto il territorio saccenze, ambito paesaggistico N.10, le prescrizioni di tutela previste nel Piano medesimo, ai sensi del D.Lgs. n.42 del 22 gennaio 2004. Con ordinanza del C.G.A.R.S. n° 734 del 19/10/2018, il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la regione Siciliana ha sospeso l'esecutività della sentenza del TAR Sicilia n°462/2018, pubblicata il data 28/02/2018, con la quale era stato annullato il decreto N.7 del 29/07/2013, dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana relativamente all'Ambito Paesaggistico n.10 riguardante il Territorio del Comune di Sciacca. Con successivo D.A. n° 46 del 29/11/2018 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 13/12/2018, sono state adottate le correzioni ed integrazioni agli Ambiti Territoriali 2, 3, 5, 6, 10, 11 e 15, del Piano Paesaggistico sopra indicato;*
- *Con deliberazione del Commissario ad Acta n. 16 del 20/04/2015 è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Sciacca e da tale data sono entrate in vigore le misure di salvaguardia, a contenuto obbligatorio, prescritte ai sensi dell'Art. 1 della L. 03/11/1952, n.*

1902, e ss.mm. e ii, prorogate per un periodo complessivo e non superiore a cinque anni, giusta nota Assessorato Territorio ed Ambiente – Dipartimento Urbanistica - prot. 8134 del 18/05/2018, acquisita al protocollo nenerale del Comune al n.14056 del 21/05/2018.”

Dalla certificazione notarile e dagli atti di compravendita non si rileva che gli immobili oggetto di perizia siano gravati da censo, livello o uso civico.

1. Terreno, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siracusa, individuato al NCT fg.91 p.lla 442

Il Terreno, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siracusa, individuato al NCT fg.91 p.lla 442, di proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione dei beni, si estende per mq 860;



Presenta una morfologia moderatamente inclinata, con tessitura composta prevalentemente da frazione granulometrica di argilla.

Sotto il profilo agronomico il terreno presenta:

- normale impermeabilità;
- scarsa portanza e elevata plasticità;
- discreta adesività
- discreta capacità di ritenzione idrica;
- normale potere assorbente;
- modesta capillarità.

In termini colturali il terreno è in uno stato di totale abbandono

Criteri di stima

Al fine di formulare il valore più probabile del terreno in esame, a seguito di un'attenta analisi delle caratteristiche tecniche dei fondi rustici oggetto di valutazione, preso atto della scarsa disponibilità di dati relativi a compravendite effettuate di immobili di similari caratteristiche, lo scrivente ha preso come base di riferimento del processo di stima il seguente parametro:

Valore Agricolo Medio (VAM) per ettaro di superficie, riferito alla provincia di Agrigento ed elaborato dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2018;

Terreno	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m ²	Qualita'/Categoria Catastale	VAM Valore Agricolo Medio	Valore Terreno
1	SCIACCA	91	442	860	Seminativo Arbor.	€ 7797,00	€ 670,54

2. Fabbricato di civile abitazione (A/3) non di lusso e di vecchia costruzione, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siragusa, catastalmente individuato al NCEU al fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2

Il Fabbricato di civile abitazione (A/3) non di lusso e di vecchia costruzione, con relativa pertinenza, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siragusa, catastalmente individuato al NCEU al fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2, di proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione dei beni, si presenta in un evidente stato di degrado e abbandono.

Ha una superficie catastale totale di mq 150, mentre escluse aree scoperte la superficie totale è di mq 120.

Come mostrato dalle sequenze fotografiche il primo piano dell'immobile è collassato sul piano terra, in epoca compresa tra il 2016 e 2017, pregiudicando irreversibilmente le caratteristiche strutturali dell'edificio e rendendolo totalmente inagibile.



Google Earth - Immagine satellitare acquisita in data 16/06/2016



Google Earth - Immagine satellitare acquisita in data 27/10/2016

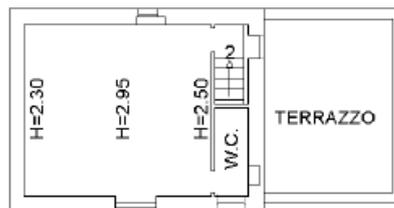
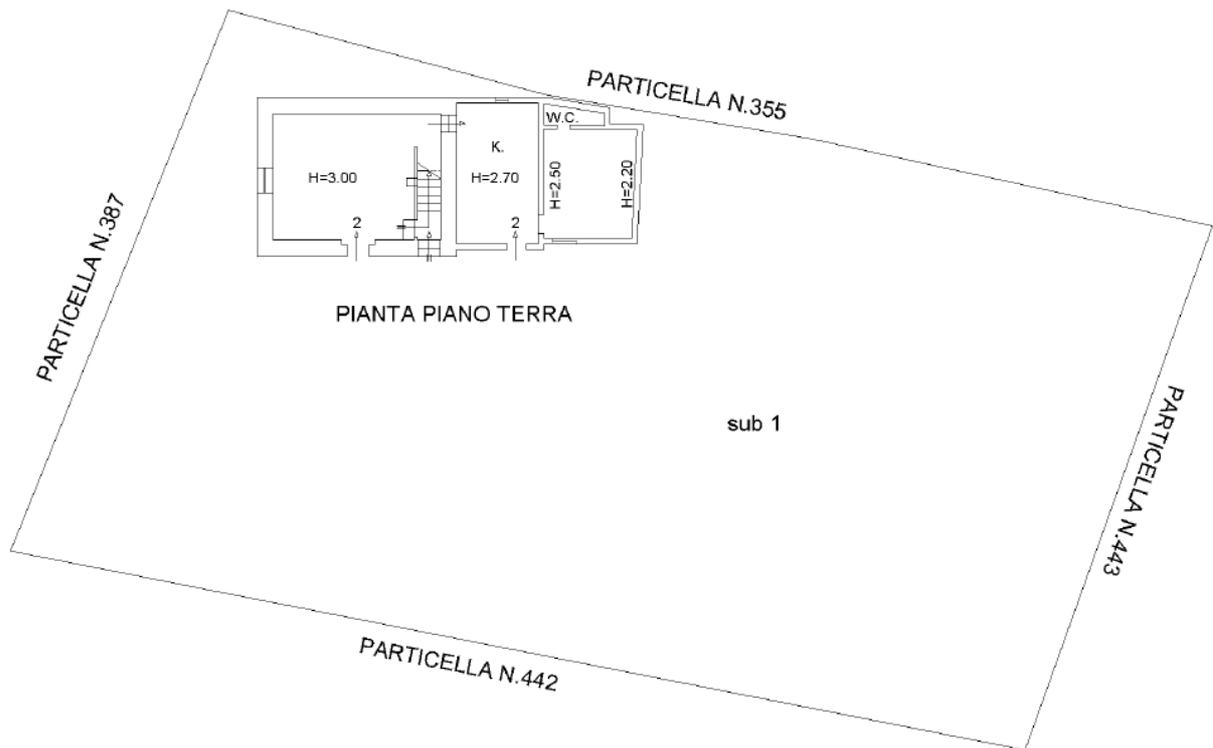
Il corpo di fabbrica, di vecchia ed eterogenea costruzione, è stato realizzato prevalentemente in muratura con conci di tufo mista a pietrame e legata con malta. La copertura della porzione di edificio crollata consisteva in un tetto a due falde a “capanna”, realizzato con travi in legno ricoperte da elementi discontinui in laterizio.

Nella rimanente porzione di edificio sono presenti elementi in muratura realizzate con conci di tufo e laterizi. Le coperture esistenti risultano realizzate sia con struttura a solaio in latero-cemento che in eternit.





Esternamente l'intero fabbricato è circondato da terreno di pertinenza esclusiva avente una estensione di mq 685.



Si segnala la presenza di una cisterna interrata individuata dalla relativa vera di pozzo.



Dalle misurazioni, dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo e da un confronto con le planimetrie catastali acquisite, è stato possibile ricostruire le caratteristiche abitative del fabbricato.

Il piano terra si articolava in:

- Vano 1 avente una superficie utile mq 38,10;
- Vano 2 avente una superficie utile mq 17.10;
- Vano 3 avente una superficie utile mq 15.75;
- WC avente una superficie utile mq 2.30;
- Vano scala.

Il primo piano si sviluppava in:

- Vano 4 avente una superficie utile mq 40,00;
- WC avente una superficie utile mq 2.30;
- Terrazzo avente superficie mq 22.85;

La cubatura complessiva per il fabbricato è stata determinata in 320 mc.

Dalla visione degli atti di compravendita e dalle analisi dell'immagine acquisita presso **l'Istituto Geografico Militare Italiano:**

Fotogramma:898

Strisciata:XXXV

Foglio:266

Collocazione:1968

Dati Essenziali

Data:1968-06-30

Quota:5000

Scala:30000

Dati Fotogramma

Supporto:PELLICOLA

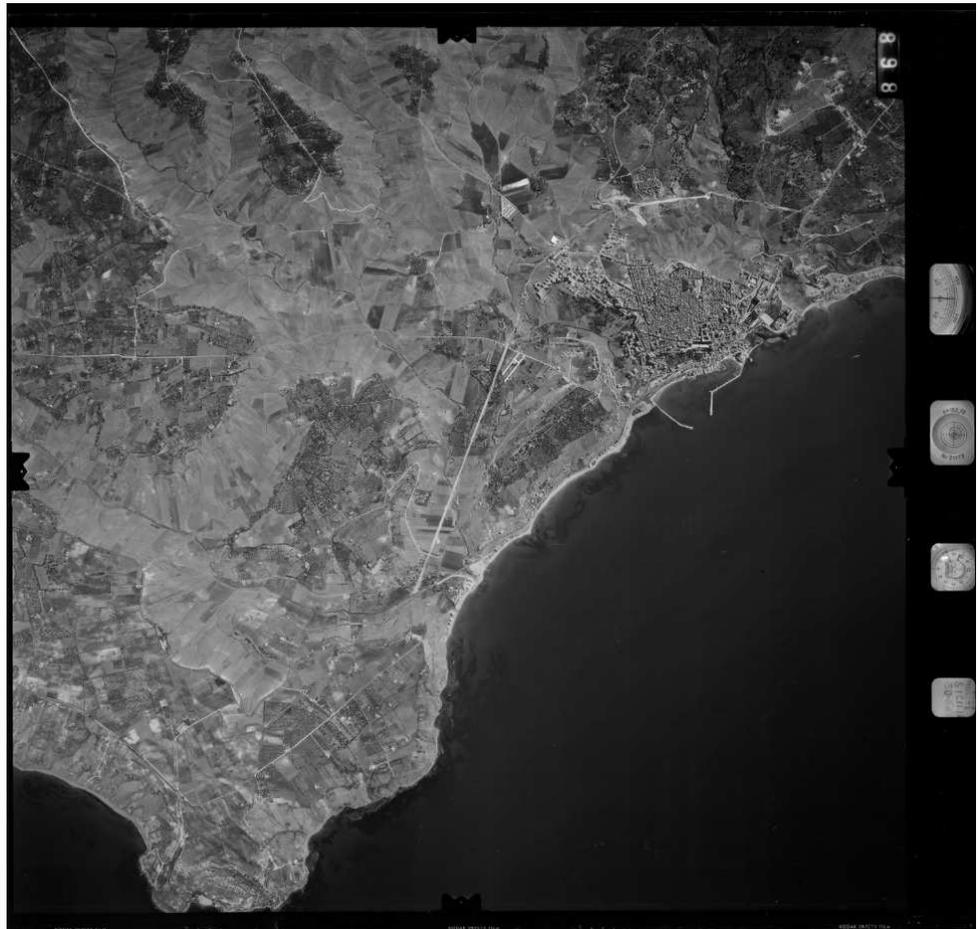
Negativo:F7/338

Focale:152,72

Macc. Presa:ZEISS

Formato:23X23

Ripresa:BN



Modalita': Scansione fotogramma TIFF 2400 DPI non fotogrammetrico



Ingrandimento del fotogramma "Fotogramma:898 Strisciata:XXXV Foglio:266 Collocazione:1968"

si può affermare che i lavori di costruzione del Fabbricato, coerentemente con quanto dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita, sottoscritto innanzi al Dott. Matteo Borsellino in data 20 dicembre 2005, Repertorio N. 23922 – Raccolta n. 4997, sono stati avviati in età antecedente alla entrata in vigore della cosiddetta Legge "Ponte" n. 765/1967 del 6 agosto 1967 (GU n. 218 del 31-8-1967), il cui testo originario ed entrato in vigore il 31 agosto 1967.

Criteri di stima

Il valore più probabile del fabbricato con la relativa pertinenza, catastalmente individuati al NCEU del Comune di Sciacca al fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2, considerato lo stato in cui versa l'edificio, viene determinato mediante l'applicazione del "metodo diretto" valorizzando solo il potenziale edificatorio attribuibile agli stessi.

È possibile, infatti, ricostruire sui luoghi in questione un fabbricato nei limiti previsti dall'art.3 del c.1 lett. d del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Il "metodo diretto" per stabilire il prezzo di un terreno edificabile, V_L , si fonda sulla determinazione di alcuni parametri di riferimento, come:

- V_{Tot} , il valore dell'intero edificato;
- I_a , l'incidenza percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato, indice compreso tra 0,1 e 0,3 che tiene conto delle caratteristiche qualitative intrinseche quali l'ubicazione, la pendenze, la conformazione etc.

In particolare

$$I_a = 0.1 + 0,2 \times k_{panoramicit\grave{a}} \times K_{pendenza} \times k_{accesso} \times k_{ubicazione} \times K_{conformazione}$$

dove con K_i si indicano i coefficienti numerici che tengono conto delle caratteristiche qualitative intrinseche del terreno e che vengono ricavati dalla tabella sotto riportata:

$k_{panoramicit\grave{a}}$		$K_{pendenza}$		$k_{accesso}$	
Buono	1	Pianeggiante	1	Buono	1
Sufficiente	0,8	Acclive	0,8	Sufficiente	0,8
Insufficiente	0,6	Mediocre	0,6	Insufficiente	0,6
$k_{ubicazione}$		$K_{conformazione}$			
Eccellente	1	Regolare	1		
Normale	0,8	Normale	0,8		
Cattiva	0,6	Penalizzante	0,6		

Pertanto $I_a = 0,18$

valore approssimato alla 2^a cifra decimale

V_{Etot} , il valore venale dell'intero edificato, è determinato con il **METODO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO**, e coincide con il **COSTO DI NUOVA COSTRUZIONE** di un fabbricato avente le stesse caratteristiche planivolumetriche di quello preesistente.

METODO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO

Il **METODO ANALITICO-RICOSTRUTTIVO** si fonda sull'analisi di tutti gli elementi che concorrono in concreto alla determinazione del costo di trasformazione del terreno da valutare e alla formazione del valore venale di quanto si costruisce sull'area (entità del costruibile in base agli indici urbanistici d'edificabilità, costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, tributi, spese tecniche e generali, oneri di acquisizione delle aree, utile d'impresa in rapporto alla redditività dei capitali investiti e a un tasso d'attualizzazione per il tempo occorrente a realizzare le costruzioni).

Sulla base di quanto premesso, considerato come costo di costruzione massimo euro 1.470,00/mq (importo stabilito per le nuove costruzioni con DECRETO del 9 dicembre 2015 dell'ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ - Regione Siciliana), determinata la superficie utile abitabile in 120 mq, si perviene ai seguenti risultati:

Risultati

TAB. 1 Incremento per superficie utile abitabile

classi superficie (mq.)	di	n° alloggi	superficie utile abitabile (mq.)	rapporto su/tot. su	incremento	% incremento per classe sup.
Su <= 95		0	0.00	0.000	0	0.000
95 < Su <= 110		0	0.00	0.000	5	0.000
110 < Su <= 130		1	120.00	1.000	15	15.000
130 < Su <= 160		0	0.00	0.000	30	0.000
Su > 160		0	0.00	0.000	50	0.000
		Su =	120.00		I1 =	15.000

TAB. 2 Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

Destinazione	superficie netta (mq.)
cantinole, soffitte, locali motore, ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0.00
autorimesse singole o collettive o posti auto	0.00
androni d'ingresso e porticati liberi	0.00
logge e balconi	22.00
	Snr = 22.00

TAB. 3 Incremento per servizi e accessori relativi alla parte residenziale

Intervalli di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre	% incr.
	Snr/Su x 100 =	18.333
<= 50		0
50 < x <= 75		10
75 < x <= 100		20

> 100	30
(12) =	0

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

Denominazione	superficie (mq.)
1 Su : Sup. utile abitabile (art. 3)	120.00
2 Snr : Sup. netta non resid. (art. 2)	22.00
3 Sup. ragguagliata 60% Snr	13.20
4 Sc : Sup. complessiva (1 + 3)	133.20

TAB. 4 - Incremento per particolari caratteristiche

Caratteristiche presenti	0
(13) =	0

Superfici per attività turistiche, commerciali e direzionali e relativi accessori

Denominazione	superficie (mq.)
1 Sn : Sup. netta non resid. (art. 9)	0.00
2 Sa : Sup. accessori (art. 9)	0.00
3Sup. ragguagliata 60% Sa	0.00
4 St : Sup. totale non resid. (1 + 3)	0.00
incrementi (I1+I2+I3)	15.000
Classe (art. 8)	3 ^a
(M) % maggiorazione	0%
A Costo massimo al mq. dell'edilizia agevolata	1,470.00 €
B Costo a mq di costruzione pari a 100 % di A	1,470.00 €
C Costo al mq. di costruzione maggiorato (= B x 1 + M/100)	1,617.00 €
Costo di costruzione dell'edificio ((Sc + St) x C)	215,384.40 €

$$V_{\text{Tot}} = \text{COSTO DI NUOVA COSTRUZIONE} = \text{€ } 215.384,40$$

Il valore venale del bene in oggetto, immobile catastalmente individuato al NCEU del Comune di Sciacca al fg. 91 p.lle graffate 406/1 e 406/2

$$V_L = V_{\text{Tot}} \times I_a = \text{€ } 38.769,20$$

Conclusioni

I beni oggetto di perizia sono stato esaminati nelle loro peculiarità. In base alla tipologia e all'uso cui sono destinati è stato operato un raggruppamento in **un unico LOTTO**, al fine di ottenere per i beni oggetto di perizia un prezzo di vendita coerente a quello di stima.

Il **LOTTO n.1** è composto dai seguenti immobili:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SCIACCA (AG)	91	442		SEMIN ARBOR	6	8 are 6 ca	R.D.Euro:1,25 R.A. Euro: 0,33
F	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni	SCIACCA (AG) CONTRADA SIRACUSA, Piano T-1	91	406	1,2	zona2 cat. A/3	3	6 vani	Euro:234,26

1. Terreno, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siracusa, individuato al NCT **fg.91 p.IIa 442**

Il Terreno, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siracusa, individuato al NCT fg.91 p.IIa 442, di proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione dei beni; per la sua valutazione è stato preso come base di riferimento del processo di stima, il seguente parametro:

Valore Agricolo Medio (VAM) per ettaro di superficie, riferito alla provincia di Agrigento ed elaborato dall'Agenzia del Territorio per l'anno 2018

Terreno	Comune	Foglio	Particella	Superficie catastale m ²	Qualita'/Categoria Catastale	VAM Valore Agricolo Medio	Valore Terreno
1	SCIACCA	91	442	860	Seminativo Arbor.	€ 7797,00	€ 670,54

2. Fabbricato di civile abitazione (A/3) non di lusso e di vecchia costruzione, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siragusa, catastalmente individuato al NCEU al fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2

Il Fabbricato di civile abitazione (A/3) non di lusso e di vecchia costruzione, con relativa pertinenza, sito nel Comune di SCIACCA(AG) in C.da Siragusa, catastalmente individuato al NCEU al fg. 91 p.lle graffate 406/1 406/2, di proprietà del debitore per 1/1 in regime di separazione dei beni, si presenta in un evidente stato di degrado e abbandono.

Il primo piano dell'immobile è collassato sul piano terra, in epoca compresa tra il 2016 e 2017, pregiudicando irreversibilmente le caratteristiche strutturali dell'edificio e rendendolo totalmente inagibile.

Il valore più probabile del fabbricato e con la relativa pertinenza, catastalmente individuati al NCEU del Comune di Sciacca al fg. 91 p.lle graffate 406/1 e 406/2, considerato lo stato in cui versa l'edificio, viene determinato mediante l'applicazione del "metodo diretto" valorizzando il potenziale edificatorio attribuibile agli stessi.

Il valore venale del bene in oggetto, catastalmente individuato al NCEU del Comune di Sciacca al fg. 91 p.lle graffate 406/1 e 406/2 è determinato in

$$V_L = V_{\text{Tot}} \times I_a = \mathbf{€ 38.769,20}$$

Pertanto il **LOTTO N.1** ha un valore di stima complessivo di

$$V_{\text{comp}} = \mathbf{€ 39.439,74}$$

Avendo ottemperato ad ogni adempimento rispondendo in modo pedissequo ai quesiti formulati dalla Sig.ra Giudice Dott.ssa Grazia Scaturro, il sottoscritto si considera a disposizione, per ogni chiarimento, sia del Giudice stesso che delle parti. Tanto dovevasi.

Montevago, lì 22/10/2020

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe ARCURI

Il presente documento è stato redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dall' Ing. Giuseppe ARCURI in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n.44.