

**STUDIO TECNICO**

**Geom. Petriglieri Oscar**

**Via Ferma n°26 Mazzarrone (CT)**

**Tel.:3349447421 - 093329704**



**Tribunale di Caltagirone**

**Oggetto:** Relazione - Esecuzione Immobiliare N. 9/2015

**Procedura promossa da:** Banca Agricola Popolare di Ragusa

**Contro:**



**GIUDICE:** Dott. Angelozzi Daniela



## **RISPOSTE AI QUESITI**

### ***1. Sui fabbricati***

Il ctu deve dire se antecedenti o no al 1967.

Nel caso non siano antecedenti, deve dire se sanabili ed individuare i costi della sanatoria (se non sanabili, individuare i costi della demolizione e ripristino).

Dalle esposizioni enunciate nella perizia al punto 11 e dalle ricerche eseguite, è possibile affermare che i fabbricati non sono antecedenti al 1967, perché nell'atto di acquisto del fondo, censito al Foglio 1/B, particella 301, rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, del 20/04/1978, con repertorio N°28216, registrato a Caltagirone il 13/05/1978 ai N° 15399/13179), non viene menzionato nessun fabbricato.

Essendo l'atto di acquisto successivo al 1967 non è possibile affermare una data di costruzione antecedente a quella dell'atto stesso.

Tuttavia è anche possibile che questi fabbricati non siano stati inseriti per errore nell'atto di acquisto sopra citato, perché a quella data (1978) non vigeva l'obbligo di accatastamento in zona agricola dei fabbricati.

Solo ed esclusivamente l'esecutato può dichiarare se questi fabbricati sono antecedenti al 1967 in quanto a memoria dello stato luoghi.

Nel caso in cui i fabbricati siano stati costruiti dopo l'atto di acquisto sono da intendersi abusivi e non sanabili in quanto ricadenti in una zona di inedificabilità assoluta così come descritto nella carta dei vincoli recuperata presso la soprintendenza e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Mazzarrone.

Nel caso in cui invece l'esecutato dichiara che i fabbricati erano già presenti nel fondo ancor prima della stesura dell'atto di acquisto sopra menzionato, si potrà procedere alla rettifica dell'atto stesso.

### ***2. Invaso (p. 8)***

Il Ctù dice che è irregolare, ma non individua il costo della regolarizzazione. Anche qui, inoltre, va verificata la possibilità o meno di sanatoria e i relativi costi (se non è sanabile, come sopra, vanno individuati i costi della rimozione e ripristino).

L'invaso non è conforme alla disciplina urbanistica in quanto non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione comunale. Alla luce della nuova normativa sul T.U.E. emanata dalla regione Sicilia, n°16 del 2016, il sottoscritto ha richiesto un parere sulla sanabilità alla soprintendenza dei beni culturali di Catania a fronte anche dei molteplici vincoli su cui ricade l'opera, come evidenziato nel certificato vincolistico recuperato presso la stessa soprintendenza. I vincoli di inedificabilità descritti nella carta dei vincoli sono sia di natura fluviale che boschivo. Ai fini della sanabilità si rimanda al parere espresso dalla soprintendenza che ha potere decisionale sui vincoli istituiti sul territorio, che si allega alla presente.



Il Comune di Mazzarrone e il Genio Civile di Catania rilasciano le autorizzazioni in sanatoria inserendo tra le note le parole "salvo null'aosta enti terzi", quindi ottenuto il null'aosta della soprintendenza l'invaso può considerarsi sanato.

### **3. Sul valore di euro 7.522,50**

Non è chiaro se il ctu in tale valore ha considerato anche i fabbricati, l'invaso e il pozzo. Occorre che lo precisi. Si ripete che fabbricati, pozzo, invasore, vanno contati nel valore e dal valore che poi risultasse complessivo vanno detratti i costi di sanatoria (se sanabile, se no vanno detratti i costi necessari al ripristino) e dall'accatastamento.

Il valore di 7522,50 è riferito esclusivamente ai due fabbricati.

Il valore dell'invaso e del pozzo sono stati inglobati nella stima del valore del fondo agricolo avendo appunto potenzialità irrigua, in quanto invasore e pozzo sono delle opere strettamente legate all'attività agricola esercitata nel fondo. Pertanto:

Valore Fabbricati = €7.522,50

Valore Fondo Agricolo irriguo compreso pozzo e invasore = €44.248,00

Valore Totale = €51.770,50

Valore **di un eventuale demolizione** dei fabbricati = vedi preventivo ditta edile, allegato alla presente.

### **4. Locazione opponibile (p. 10)**

Il CTU deve specificare il canone della locazione, deve allegare il contratto di locazione ritenuto opponibile e, soprattutto, deve verificare se tale locazione incide o meno sul valore totale di vendita del bene.

Il contratto di locazione, che si allega alla presente, del fondo agricolo in oggetto è stato registrato all'Agenzia Delle Entrate il 10/01/2014 con repertorio N°37 serie 3°, il contratto ha una durata di dieci anni e l'affittuario corrisponderà un canone annuo di € 2.000,00. Il valore complessivo in dieci anni è quindi di €20.000,00, per la descrizione delle caratteristiche sulla conduzione del fondo si rimanda al contratto di affitto.

Si precisa inoltre che il vigneto ad alberello, indicato alle lettere B-C-D, è stato impiantato dall'affittuario, considerato le caratteristiche relative all'età dell'impianto per tanto si rimanda alla relazione tecnica precedente al punto "19".

## **AUTORIZZAZIONI AL CTU ALLA LUCE DEL TESTO UNICO DELL'DILIZIA ADOTTATO DALLA REGIONE SICILIA CON LA LEGGE N°16 DEL 10/08/2016**

Il CTU avendo esplicitato tutti i punti disposti dal Giudice, chiede l'autorizzazione a proseguire il piano di vendita ipotizzato di seguito, se i fabbricati vengono dichiarati antecedenti al 1967. Il piano di vendita prevede:

1. Spese procedura Pregeo, per la rappresentazione grafica nella mappa catastale di N°2 fabbricati, un pozzo artesiano e l'invasore in terra battuta.



**Tributi catastali €200,00**

2. Spese procedura Docfa, per il censimento a destinazione d'uso Deposito (C/2) di N°2 fabbricati. **Tributi catastali €50,00x2 = 100,00€**

3. Spese per l'ottenimento dell'Autorizzazione edilizia in Sanatoria per l'invaso in terra battuta.

- Sanzione Comunale ai sensi dell'Art 37 del TUE e calcolabile solo dal tecnico comunale responsabile del procedimento e varia **da €516,00 a €5.000,00;**
- Sanzione Soprintendenza **€516,00;**
- Parere Sanitario **€65,00;**
- Marche da Bollo per pratica invasivo N° 8x16=**128,00€** (una per ogni istanza e titolo autorizzativo);
- **Compenso del Geologo**, da quantificare
- **Compenso Ingegnere Edile**, da quantificare.
- **Si allega preventivo ditta edile** per le opere di messa in sicurezza dell'invaso richieste dal genio civile di Catania.
- **Compenso da quantificare**, al sottoscritto CTU, per i punti 1-2-3.

### Conclusioni

Dalla esposizione sopra riportate emerge che il mandato è stato espletato. Gli elaborati progettuali, fotografici, atti di notarili di compravendita, atti castali, i calcoli relativi alle spese e i rilievi topografici eseguiti si allegano alla presente.

**IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**(Geom. Oscar Petriglieri)**

  


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it