

STUDIO TECNICO
GEOM. PETRIGLIERI OSCAR
VIA FERMA N°26 MAZZARRONE (CT)
TEL.:3349447421 - 093329704



Tribunale di Caltagirone

Sezione Esecuzioni

Oggetto: Relazione - Esecuzione Immobiliare N. 9/2015

Procedura promossa da: Banca Agricola Popolare di Ragusa

Contro:

GIUDICE: Dott. Angelozzi Daniela



GENERALITA'

Il sottoscritto Petriglieri Oscar, Geometra, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Catania e distinto con il n. 3563, inserito nell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Caltagirone, con studio tecnico a Mazzarrone in Via Della Libertà 18.

Lo scrivente dava corso alle operazioni tecniche a Mazzarrone previo consegna brevi mano all'esecutato della lettera di sopralluogo, per il giorno 14/06/2016, ore 18:00.

Al sopralluogo del 14/06/2016 si è presentato il Sig. _____ che ha consentito i rilievi tecnici e dopo la stesura del verbale di sopralluogo, lo stesso ha inteso sottoscrivere.

Si precisa, inoltre, che lo scrivente si è avvalso dell'aiuto tecnico dell'Architetto Ilaria Imbrosciano, in considerazione della complessità del lavoro.

RISPOSTE AI QUESITI

1. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

Le proprietà, al 14/06/2016, della Sig. _____ sono identificate catastalmente al N.C.E.U. di Catania, nel Comune di Mazzarrone, nello specifico:

Terreno agricolo, sito nel Comune di Mazzarrone sezione di Licodia Eubea, in contrada Sciri Sottano, identificato catastalmente al Foglio 1 particella 103, e censito culturalmente a Vigneto, classe 1, di Ha 03.14.01.

Nono sono state riscontrate discrepanze catastali negli atti forniti dal precedente, è stato possibile identificare l'immobile poiché il fondo è anche censito nella Banca dati del SIAN (sistema informativo agricolo nazionale), che individua graficamente tramite elaborazioni satellitari, la posizione del fondo.

Il terreno confina a Est con terreno agricolo censito alla Part. 3, a Ovest con Fiume denominato Torrente Ficuzza, a Nord con Torrente Ficuzza, a Sud con terreno agricolo censito alla Part. 189.

Dal sopralluogo è emerso che tutto il fondo è coltivato a Vigneto per Uva da mensa, sono presenti anche due fabbricati ad uso deposito, un vaso in terra battuta per la raccolta delle acque ad uso irriguo e un pozzo artesiano a largo diametro per l'emungimento delle acque sotterranee ad uso irriguo.

2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, in quanto identificano la quota di 1/1 in proprietà (bene personale) all'esecutato, del fondo ubicato a Mazzarrone e censito al foglio 1 part. 103. È stato accertato che nell'atto di pignoramento così come nella nota di trascrizione sono stati riportati i dati catastali esatti.

3. *verifichi la attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

L'esecutato è unico proprietario del fondo ubicato a Mazzarrone e censito al foglio 1 particella 103. Dall'analisi dell'atto di proprietà è possibile affermare la corretta trascrizione immobiliare del bene, in capo al Sig.

4. *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

L'esecutato ha acquisito la proprietà del fondo ubicato a Mazzarrone sezione di Licodia Eubea, censito al Foglio 1, particella 301, con atto di acquisto, rogato dal Notaio Vincenzo Montemagno, del 20/04/1978, con repertorio N°28216, registrato a Caltagirone il 13/05/1978 ai N° 15399/13179, (si allega copia dell'atto di compravendita ritirato presso l'archivio notarile di Caltagirone).

5. *segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

Nulla da segnalare, la documentazione messa a disposizione dal creditore è completa e permette l'identificazione del bene.

6. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando relativi costi di accatastamento;*

I due fabbricati, il pozzo artesiano e l'invaso di accumulo acque, individuati durante il sopralluogo, non sono accatastati, in quanto non si evince la rappresentazione grafica sulla mappa catastale né un censimento d'ufficio compiuto dall'ADT di Catania. Gli immobili necessitano di accatastamento perché è obbligatorio ai fini della vendita indentificare univocamente a livello cartografico, toponomastico e dei dati censuari la destinazione d'uso di ogni

immobile presente sul fondo da trasferire.

La quantificazione dei costi relativi all'aggiornamento catastale proposto è riportata alla fine della relazione nella tabella di riepilogo delle spese determinate, ai fini della vendita dell'immobile.

7. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Sul fondo oggetto della presente relazione, esiste sola la trascrizione dell'Atto giudiziario trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Catania, in data 26 gennaio 2015, ai n.ri 2977/2250 a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa, contro il Sig. **gravante sulla piena proprietà** del fondo ubicato a Mazzarrone, censito al foglio1, particella 301, (si allega nota di trascrizione ed elenco di tutte le formalità iscritte e trascritte).

8. *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

9. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il GE dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.*

Vedi punto 1 per i confini.

Vedi punto 17 per caratteristiche catastali,

Vedi punto 19 per caratteristiche tipologiche.

10. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e indichi, in caso di rilevata difformità:*

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Vedi punto 2.

11. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

L'accertamento di conformità alle norme Urbanistiche, dei manufatti costruiti sul fondo agricolo oggetto della presente relazione, verrà effettuato tenendo conto, delle trascrizioni notarili, degli atti depositati al Comune di Mazzarrone e dalla documentazione fornita dal Sig. Il sottoscritto fa presente che l'esecutato ha fornito la seguente documentazione:

- Prova della denunciata esistenza del pozzo artesiano a largo diametro, (si allega, istanza di escavazione pozzo artesiano e una recente nota del genio civile)
- Verbale del Corpo Forestale per mancata richiesta di Autorizzazione alle autorità competenti, per la realizzazione dell'invaso interra battuta, (si allega copia del verbale).
- Nota di trascrizione dell'atto di acquisto del terreno agricolo, (si allega nota di trascrizione).

L'accertamento Urbanistico verrà eseguito su tutti i manufatti presenti sul fondo (fabbricato e invaso in terra battuta) ad eccezione del pozzo artesiano a largo diametro regolarmente denunciato alle autorità competenti.

Ricerca Atti al Comune

Le ricerche effettuate presso il Comune di Mazzarrone hanno avuto esito negativo, in quanto per i manufatti in questione non state rinvenute Autorizzazioni, Concessioni edilizie, variazioni di destinazioni d'uso e non esiste nessun verbale di accertamento di abuso edilizio.

Ricerche Atti Notarili

L'immobile, è descritto nell'atto di compravendita come segue:

Terreno agricolo, 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. Nell'atto non viene menzionato nessun fabbricato.

Il proprietario ha facoltà di dichiarare, che i fabbricati erano esistenti al momento dell'acquisto e per errore non stati inseriti nell'atto di acquisto sopra citato. L'atto non risulterebbe nullo ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i Art. 46 comma 1 e 4, che recita:

Art. 46 (L) - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 38, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa. *(comma aggiunto dal d.lgs. n. 301 del 2002).*

Ricerche Legislative

Va precisato, che la dichiarazione, resa e riconfermata in atto pubblico dal proprietario, attestante che la costruzione dell'immobile venduto sia iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967, è una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, l'accettazione dell'autocertificazione è rimessa alla discrezionalità dell'acquirente il quale potrebbe, di contro, esigere l'esibizione del titolo abitativo, a meno che l'inizio della costruzione dell'immobile sia antecedente al 31/10/1942 (vedi sentenza Cons. Stato, Sez. V, 21/10/1998, n. 1514), in quel caso il venditore non è tenuto a fornire alcuna prova o dichiarazione che l'immobile sia munito di un titolo edilizio, fatta salva anche l'ipotesi di realizzazione ante 01/09/67 per immobili costruiti fuori dal centro abitato, (vedi TAR Umbria 10/05/2013 n. 281 e TAR Campania 15/09/2010 n. 17416).

Per quanto ovvio, è bene ricordare che la dichiarazione resa in atto, attestante l'avvenuta edificazione ante 01/09/67, nulla ha a che vedere con l'obbligo, gravante sul venditore, di procurare all'acquirente il certificato di agibilità/abitabilità, salvo diversa pattuizione (purché l'immobile non sia anteriore al 31/10/1942, e cioè antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42, in quel

caso non può essere richiesta la sua produzione), fermo restando la possibilità di commercializzare il bene anche in assenza di questo documento.

Con la **Legge Fondamentale sull'urbanistica del 17.08.1942 n. 1150**, si iniziava in tutto il territorio nazionale a prevedere la pianificazione urbanistica. Con tale legge nascevano i primi Piani Regolatori, inoltre, **era previsto il rilascio della licenza edilizia per le costruzioni da eseguirsi nei centri abitati.**

Con la **“Legge Ponte”** legge 6 agosto 1967, n. 765, **estendeva l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale, (quindi anche alle zone agricole, prima escluse perché la licenza valeva solo per i centri urbani).**

Quindi dalla combinata analisi delle leggi del 1942 e del 1967 è evidente che:

1. gli immobili costruiti, sia all'interno che all'esterno del centro urbano edificato, in data anteriore al 1942 senza licenza possono ritenersi regolari sotto il profilo urbanistico;
2. gli immobili costruiti, all'interno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia non sono regolari sotto il profilo urbanistico;
3. gli immobili costruiti, all'esterno del centro urbano edificato, tra il 1942 ed il 1967 senza licenza Edilizia sono regolari sotto il profilo urbanistico.

Per la valutazione della conformità Urbanistica – Edilizia dei fabbricati è obbligatorio quindi accertare se, l'ubicazione dei manufatti tra il 1942 ed il 1967, erano all'interno del centro abitato o fuori dal centro abitato.

Le Sentenze

Cons. Stato, Sez. V, 21/10/1998, n. 1514.

Poiché la legge dell'urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 costituisce la norma generale ed organica dell'ordinamento urbanistico - edilizio - cui pure la l. 28 febbraio 1985 n. 47, pur introducendo la possibilità generalizzata di condono edilizio, fa riferimento in tal senso -, essa costituisce il limite massimo cui rimontare ai fini della sanatoria non solo perché essa ha introdotto per prima volta l'obbligo generalizzato di richiedere la licenza (oggi, concessione) edilizia, ma anche perché l'art. 31 l. n. 47 del 1985 ammette a sanatoria anche gli abusi per le opere realizzate anteriormente all'1 settembre 1967 se per queste fosse richiesta, ai sensi dell'art. 31 comma 1 l. n. 1150 del 1942 e dei regolamenti edilizi comunali, il rilascio della licenza di costruzione.

Cons. Stato, Sez. V, 21/10/1998, n.1514.

La data di entrata in vigore della l. n. 1150 del 1942 rappresenta il limite temporale oltre il quale non sussiste l'obbligo di presentare domanda di condono edilizio; una legislazione che non ponesse alcun limite alla possibilità di irrogare gravi sanzioni per abusi commessi anche in epoche remote, non sarebbe, infatti, rispettosa del principio di ragionevolezza.

TAR Umbria 10/05/2013 n. 281

È illegittima l'ordinanza di demolizione di un manufatto di cui è stata fornita prova non contestata

della sua realizzazione in data antecedente al settembre 1967, ossia precedente all'introduzione dell'obbligo di ottenere la licenza edilizia per immobili siti al di fuori dei centri abitati.

TAR Campania 15/09/2010 n.17416

L'obbligo di richiedere la licenza edilizia (ora permesso di costruire) per realizzare nuove edificazioni è stato introdotto dall'art. 31 della legge urbanistica n. 1150/1942 esclusivamente per gli immobili situati nei centri urbani. Solo a seguito dell'approvazione della cd. legge ponte n. 765/1967 tale obbligo di munirsi di titolo abilitativo ad edificare è stato esteso all'intero territorio comunale.

Conformità Urbanistica

Dalle esposizioni sopra enunciate e dalle ricerche eseguite, è possibile affermare che i fabbricati non sono antecedenti al 1942 e sono sempre stati ubicati in zona agricola.

Se il proprietario dichiarerà, in sede di trasferimento degli immobili, che gli stessi sono antecedenti al 01/09/1967, per legge sono conformi alle norme dell'Urbanistica, in quanto prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte era possibile costruire in zona agricola senza licenza edilizia. In caso contrario, gli immobili dovranno essere sottoposti a sanatoria ai sensi dell'Art 36 del DPR 380/2001.

L'invaso in terra battuta rilevato dal Corpo Forestale il 21/02/1992, non è conforme alle normative Urbanistico-Edilizie, in quanto nessuna Autorizzazione è stata rinvenuta nei pubblici uffici.

La quantificazione delle sanzioni e delle spese relative alla sanatoria dell'invaso in terra battuta, sarà riportato alla fine della relazione nella sezione di riepilogo delle spese determinate ai fini della vendita dell'immobile.

12. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/ 1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;

Il Sottoscritto Ctù ha eseguito in fase di sopralluogo, un minuzioso rilievo topografico e di dettaglio con misuratori laser, di tutto il fondo e dei manufatti presenti, al fine di valutare gli immobili sotto ogni aspetto normativo a beneficio di una completa indagine, strutturale, statica, planimetrica, altimetrica, volumetrica, energetica e per ottemperare a tutti i quesiti posti dal Giudice al fine di formulare una relazione completa che individui tutte le problematiche legate alla presente relazione.

Dalle indagini esperite, risulta che il fondo agricolo e tutti i manufatti presenti, non si

trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, inoltre, l'invaso in terra battuta è sanabile per i criteri previsti dall'Art.36 del D.P.R 380/01 ma lo scrivente si riserva di verificare, qualora il giudice autorizzi il piano di vendita formulato, presso tutti gli altri enti preposti alla salvaguardia delle norme ambientali se le stesse consentano la sanabilità dell'abuso.

Con il termine sanatoria la legge si riferisce indistintamente alla concessione edilizia in sanatoria (o accertamento di conformità in sanatoria) ed al condono edilizio vero e proprio. Invero si tratta di due istituti giuridici notevolmente diversi, sia per i presupposti richiesti dalla legge per il loro rilascio, sia per le finalità a cui tendono: l'accertamento di conformità è una regolarizzazione di abusi che presentano una irregolarità di tipo formale, mentre il condono è una sorta di "perdono" che lo Stato concede eccezionalmente per un limitato periodo di tempo a fronte di abusi sostanziali. Ciò nonostante, l'affinità terminologica impone una certa attenzione per capire, quando si parla genericamente di sanatoria, a quale istituto si intende fare riferimento.

La normativa di riferimento configura l'invaso in terra battuta, **nell'esecuzione di lavori edili eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, in aree sottoposte a vincolo.** Secondo l'attuale PRG del comune di Mazzarrone, è lecito realizzare in zona agricola (E), manufatti a destinazione d'uso agricola. I lavori di regolarizzazione, mantenimento d'uso e messa in sicurezza dell'invaso in terra battuta, dovranno essere autorizzati dal Comune, dalla Soprintendenza, dal Corpo Forestale e dal Genio Civile, di conseguenza il proprietario dell'immobile sarà soggetto alle sanzioni previste in materia di autodenuncia di abusivismo edilizio.

In questa fase non è possibile determinare il costo dei lavori per la messa in sicurezza dell'invaso perché è necessario effettuare, a monte, dei rilievi e delle prove geognostiche sui paramenti dell'invaso che determinano il grado di resistenza della terra di cui è composto l'invaso, successivamente, i risultati delle prove dovranno essere elaborati e qualora risultino insoddisfacenti sarà necessario progettare i paramenti dell'invaso ai fini sismici.

13. verifichi se 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;

Nessun peso grava sul terreno agricolo ubicato a Mazzarrone e censito al foglio 1, particella 301.

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Sull'immobile non grava nessuna spesa condominiale in quanto è un terreno agricolo.

15. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Dalle ricerche effettuate, risulta registrata una locazione a GRRDRA85E26H163R, dal 30/12/2013 al 29/12/2023.

16. dica, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota:

- a) se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;
- b) Proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078;
- c) fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise;

Il terreno agricolo, censito N.C.T di Catania nel Comune di Mazzarrone sezione di Licodia Eubea, foglio 1, particella 301 è stato pignorato per intero ed è possibile venderlo.

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

Il bene di proprietà dell'esecutato è descritto al N.C.T di Catania, come segue:

- Terreno agricolo, censito N.C.T di Catania nel Comune di Mazzarrone sezione di Licodia Eubea, Foglio 1, particella 301, coltivato a vigneto ed esteso ettari 3.14.01

Il sottoscritto chiarisce che questi dati non sono conformi a quanto rilevato nello stato dei luoghi e non posso essere usati ai fini della vendita perché elargiscono delle percezioni non conformi allo stato di fatto del fondo agricolo.

Il dato esatto dovrebbe essere:

terreno coltivato a Vigneto descritto alla particella 301, con annesso pozzo artesiano descritto alla particella xx e invaso descritto alla particella yy per l'accumulo dell'acqua ad uso irriguo al fine di fronteggiare le stagioni estive. Nel terreno sono presenti inoltre due fabbricati per il ricovero di attrezzature agricole censibili alla Categoria C/2.

18. *indichi l'esistenza di formalità, vincoli o 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sul fondo non gravano vincoli o oneri di natura condominiale, storico artistica e contratti di attitudine edificatoria.

19. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*

Il fondo oggetto della stima è ubicato nel Comune di Mazzarrone in C/da Sciri Sottano e censito al N.C.T di Catania nel Comune di Mazzarrone sezione di Licodia Eubea, foglio 1 particella 301.

Si procederà al calcolo del valore di mercato dei fabbricati, con i parametri derivanti Dall'OMI, corretto dal principio di Stima per punti di merito, invece, il terreno coltivato a vigneto per uva da mensa verrà stimato secondo i parametri pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate nel BUR n°361 del 13/01/2015, rivalutati, perché il terreno gode di caratteristiche pertinentziali, di esposizione e di ubicazione particolari. A supporto della valutazione del valore di mercato seguirà una breve descrizione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fondo.

Caratteristiche dei fabbricati

La struttura portante dei fabbricati è in muratura di conci di tufo e cordoli di coronamento in c.a. Le strutture non presentano segni di cedimento particolari né fessurazioni che possano far presagire un cedimento o un crollo. Il tetto è a terrazza non praticabile.

Strutturalmente i fabbricati si presentano in buone condizioni manutentive, l'intonaco è inesistente sia all' esterno che all'interno, l'impianto elettrico e idrico sono fuori traccia. Il fabbricato ubicato all'ingresso della proprietà ha un'estensione in pianta di 40,00mq, invece, il fabbricato ubicato vicino il pozzo a largo diametro ha una superficie in pianta di 10,00mq.

Internamente i fabbricati sono composti da un unico vano, le pareti non sono rifinite con idropittura, il pavimento è in cls, il soffitto non ha un controsoffitto, le porte e le finestre esterne sono in metallo. L'impianto di riscaldamento con terminali a parete è assente.

Conclusioni generali sullo stato degli edifici.

Lo stato generale risulta essere discreto, pertanto l'immobile non necessita di opere di straordinaria manutenzione, ma solo di modeste opere di ordinaria manutenzione quali intonacatura, tinteggiatura delle pareti e leggera carteggiatura. In conclusione secondo il parere del sottoscritto, gli immobili risultano avere una ottima ubicazione, ai fini

agricoli, essendo una zona particolarmente isolata e non servita dalla città. La presenza di strutture di appoggio all'agricoltura in zone particolarmente isolate, permette dal punto di vista logistico un ottimo risparmio di energie.



Descrizione del Vigneto

Il fondo è prevalentemente coltivato a vigneto per uva da mensa ed è suddiviso in quattro appezzamenti, nel primo appezzamento identificato dalla lettera A (**vedi allegato del SIAN**) è presente un vigneto in produzione di anni sei, con struttura a tendone composta da circa 720 piante distanti tra loro 2,80 mt, con una superficie totale coperta di mq 5300,00.

Il secondo appezzamento identificato alla lettera B, contiguo al primo, è presente un vigneto di anni due, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 96 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 500,00.

Il terzo appezzamento identificato alla lettera C, distante dal primo circa 3,00mt, è presente un vigneto di anni due, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 450 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 3400,00.

Il quarto appezzamento identificato alla lettera D, confinante con il fiume, è presente un vigneto impiantato a marzo, non in produzione, con struttura ad alberello, composto da circa 505 piante distanti tra loro 2,80mt, con una superficie di circa mq 3700,00.

Stima del valore di mercato

Determinazione del coefficiente "K" di correzione sullo stato dell'edificio, i coefficienti a supporto della stima presi in esame sono i seguenti:

Vetustà

Meno di 5 anni	1,10
Da 5 a 10 anni	1,05
Da 10 a 20 anni	1,00
Da 20 a 40 anni	0,90
Più di 40 anni	0,80
45 anni	0,70

Conservazione

normale	1,00
mediocre	0,80
scadente	0,60



Finiture

Storiche	1,10
Signorili	1,05
Civili	1,00
Economiche	0,90



Manutenzione

Ottima	1,05
Buona	1,03
Normale	1,00
Scadente	0,95

Dal prodotto dei coefficienti evidenziati si ottiene un fattore correttivo **K3=0,51**

Determinazione del valore normale "Vn" con riferimento alla tipologia espressa nell'OMI.

La tipologia OMI presa in considerazione è quella relativa ai capannoni tipici ad uso agricolo, essendo i fabbricati destinati a funzioni agricole produttive, adottiamo la seguente formula:

$$V_n = (\text{Val.OMI}_{\text{max}} + \text{Val.OMI}_{\text{min}}) / 2 = V_m \times K \times \text{Sup. totale fabbricati.}$$

$$V_n = (370\text{€} + 220\text{€}) / 2 = 295\text{€} \times 0,51 = 150,45\text{€} \times 10,00\text{mq} + 40,00\text{mq} = \mathbf{7522,50\text{€}}$$

Determinazione del Valore di mercato del terreno coltivato a vigneto.

I parametri pubblicati dall'Agenzia delle Entrate sul BUR n°361 del 13/01/2015, relativamente alla coltura vigneto, si distinguono come segue:

Vigneto Alberello, valore pubblicato = €11770,05 ad Ha (ettaro) = €1,17 al Mq

Vigneto a Tendone, valore pubblicato €30218,92 ad Ha (ettaro) = € 3,02 al Mq

Il fondo essendo il fondo ben organizzati in diversi comparti, autosufficiente dal punto di vista irriguo, ben soleggiati e la lontananza dal centro abitato è compensata dai fabbricati esistenti, lo scrivente ritiene opportuno rivalutare il valore proposto dall'Agenzia delle entrate di 1,50€ al Mq.

$$\text{Vigneto Alberello (B + C + D)} = \text{€}2,67 \times 7600,00\text{Mq} = \mathbf{\text{€}20292,00}$$

$$\text{Vigneto a Tendone (A)} = \text{€} 4,52 \times 5300,00\text{Mq} = \mathbf{\text{€}23956,00}$$

$$\mathbf{\text{Totale Stima}} = \text{€}7522,50 + \text{€}20292,00 + \text{€}23956,00 = \mathbf{\text{€}51770,50}$$

20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

Vedi punto 16.

21. alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Vedi allegati.

22. verifichi, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

I fabbricati, presenti sul fondo ubicato a Mazzarrone e censito al foglio 1 particella 301, non rientrano tra le categorie soggette a certificazione energetica.

AUTORIZZAZIONI AL CTU

Il CTU avendo esplicitato tutti i punti disposti dal Giudice, chiede l'autorizzazione a proseguire il piano di vendita ipotizzato di seguito. Il piano di vendita prevede:

1. Procedura Pregeo, per la rappresentazione grafica di N°2 fabbricati, un pozzo artesiano e l'invaso in terra battuta, nella mappa catastale.
Tributi catastali €200,00
2. 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 €516,00; Sanzione Soprintendenza €516,00; Parere Sanitario €65,00, Marche da Bollo N° 8x16=128,00€** (una per ogni istanza e per ogni titolo autorizzativo); **Compenso del Geologo, Compenso Ingegnere Edile.**
4. Compenso da quantificare, al sottoscritto CTU, per i punti 1-2-3.

Totale Spese €1525,00

La prosecuzione dell'esecuzione immobiliare senza l'adozione del piano di vendita formulato, prevede la vendita dell'immobile come descritto in atti, pertanto è necessario:

1. Procedura Pregeo, per la rappresentazione grafica di N°2 fabbricati nella mappa catastale. **Tributi catastali €120,00**
 2. Procedura Docfa, per il censimento a destinazione d'uso Deposito (C/2) di N°2 fabbricati. **Tributi catastali €50,00x2= 100,00€**
 3. Compenso da quantificare, al sottoscritto CTU, per i punti 1-2.
- Totale Spese €220,00**

Conclusioni

Il sottoscritto precisa e informa il Giudice che i fabbricati e l'invaso in terra battuta sono stati realizzati senza le dovute concessioni degli enti preposti. A parere del sottoscritto dovranno essere verificati strutturalmente e staticamente secondo quanto previsto dalla normativa vigente, a beneficio della struttura, dell'incolumità delle persone e se il Giudice lo riterrà opportuno il sottoscritto resta a disposizione per il proseguimento dell'iter.

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

Il CTU rimane a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Data: 01/08/2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Geom. Oscar Patiglieri)

