

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

OGGETTO:- Causa scritta al n. **3293/2014** R.G.

**- RELAZIONE DEL COLLABORATORE TECNICO
DEL CUSTODE GIUDIZIARIO.**

Aggiornamento valori di stima degli immobili pignorati.

GIUDICE ISTRUTTORE:

Dott. D. Stilo

CUSTODE GIUDIZIARIO:

Avv. G. Scifo

COLLABORATORE TECNICO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Geom. GIUSEPPE SCORSONETTO

C.so Vitt. Emanuele n° 151 – 96012 AVOLA (SR)

TRIBUNALE CIVILE DI SIRACUSA

OGGETTO:- Causa iscritta al n. 3293/2014 R.G.

**RELAZIONE DEL COLLABORATORE TECNICO DEL
CUSTODE GIUDIZIARIO.**

Aggiornamento dei valori di stima degli immobili pignorati.

----oOo----

PREG.MO SIG. CUSTODE GIUDIZIARIO
-Avv. Gaetano Scifo-

PREMESSA

NOMINA E MANDATO.

Con nota del 24/06/2022 (All. 1), il Preg.mo Avv. Gaetano Scifo, nominato dall'Ill.mo Sig. G.I. -Dott. D. Stilo- Custode giudiziario nella causa in oggetto con il mandato

“di valutare lo stato dei luoghi e l’eventuale modificazione medio tempore degli stessi, e quindi di appurare l’attualità della stima dei beni operata dal CTU in sede di procedimento esecutivo, risalente all’anno 2013”, (All. 2),

essendo stato autorizzato successivamente, in sede d’udienza del 23/06/2022 e sottoscrizione del Verbale di giuramento (All. 3), di *“valersi di un collaboratore...”* al fine di espletare compiutamente il superiore mandato, comunicava al sottoscritto Geom. Giuseppe Scorsonetto, libero professionista con studio in Avola in c.so Vitt. Emanuele n. 151, la nomina a suo Collaboratore Tecnico per l’assolvimento della superiore incombenza.

Sempre in seno al sopracitato Verbale di giuramento, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27/06/2022, alle ore 10.00, successivamente rinviate al giorno 01/07/2022, stessa ora, per come comunicato alle parti.

OPERAZIONI PERITALI.

Accettato l'incarico, il sottoscritto Collaboratore Tecnico acquisiva presso lo studio del Custode giudiziario la "Relazione di Consulenza Tecnica" relativa alla stima degli immobili pignorati redatta dal precedente CTU, ing. Giuseppe Campo, allegata agli atti della procedura, giurata in data 07/03/2013 e depositata in Cancelleria in data 27/05/2013, al fine di prendere conoscenza dei beni oggetto di aggiornamento del loro valore di stima, dopodichè partecipava assieme al predetto Custode giudiziario allo svolgimento delle operazioni peritali.

Nel corso della visita di sopralluogo, svoltasi alla presenza dei sigg. OMISSIS e OMISSIS, veniva ispezionato accuratamente l'attuale stato dei luoghi, rilevate tutte le unità immobiliari ricadenti all'interno delle particelle pignorate ed in particolare le caratteristiche strutturali e manutentive degli immobili oggetto di stima inseriti nella Relazione del precedente CTU e scattate, altresì, alcune foto illustrative di tutti gli immobili.

Veniva redatto, infine, il dovuto Verbale di sopralluogo, regolarmente letto e sottoscritto dai presenti (All. 4).

Successivamente, il sottoscritto Collaboratore tecnico proseguiva autonomamente le operazioni peritali, dapprima presso il suo studio, estraendo dalla piattaforma Google Earth copia della foto aerea relativa all'ubicazione degli immobili oggetto di stima, ivi evidenziati con una cerchiatura in rosso (All. 5) e dal sito

dell’Agenzia delle Entrate di Siracusa le copie dell’estratto di mappa catastale del foglio 30 del Comune di Pachino (All. 6) e delle visure storiche dei beni (All.ti 7-8-9) e poi fuori sede, effettuando presso alcune agenzie immobiliari e studi notarili del luogo le opportune indagini di mercato tendenti ad accertare i valori medi di compravendita praticati nella zona per immobili simili, da comparare in seguito con quelli riportati nella *“Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate”* al fine di pervenire ai valori di stima degli immobili in esame ritenuti più congrui nel loro stato attuale.

RELAZIONE

IMMOBILI PIGNORATI.

Gli immobili pignorati inseriti nella Relazione di stima redatta dal precedente CTU, ing. Giuseppe Campo” e dei quali si richiede l’aggiornamento dei loro valori di stima sono i seguenti:

- 1) Terreno in Pachino, c.da Torrefano, esteso are 69 e centiare 98, censito in catasto al fg. 30, p.lla 1197;
- 2) Terreno in Pachino, c.da Torrefano, esteso are 3 e centiare 39, censito in catasto al fg. 30, p.lla 1198;
- 3) Fabbricato in Pachino, c.da Torrefano, piano terra, censito in catasto al fg. 60, p.lla 642.

Essi, pur ricadendo in territorio di Pachino, sono ubicati nella a circa 1,2 km dal centro abitato del Comune di Portopalo di Capo Passero, in zona piuttosto appetibile in quanto panoramica e non lontana dal mare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

1) TERRENO IN PACHINO, C.da TORREFANO, fg. 30, p.lla 1197.

Il terreno in esame, come accennato in precedenza, è ubicato a circa 1,2 km dal centro abitato del Comune di Portopalo di Capo Passero, lungo la strada vicinale “Carrubella” che si diparte dalla Strada Provinciale n. 21, Portopalo di C.P.-Pachino, da cui ha accesso diretto.

Dati catastali.

Comune di Pachino – Catasto Terreni fg. 30, p.lla 1197

- Superficie catastale mq. 6.998

- Reddito dominicale €. 10,84; Reddito agrario €. 3,61

- Ditta catastale intestata:

OMISSIS (Noto, 18/12/1967), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Noto, 24/11/1966), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Noto, 31/01/1973), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Pachino, 25/11/1963), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Pachino, 30/01/1949), proprietà per 500/1000

Confini. Il fondo in questione confina: con la p.lla 605, con la p.lla 172, con la p.lla 550 e con la predetta strada vicinale “Carrubella”.

Caratteristiche generali. L’immobile in esame consta di una particella a pianta trapezoidale, con morfologia pressochè pianeggiante. Allo stato attuale esso costituisce: in parte l’area di pertinenza dei fabbricati ricadenti al suo interno, contati nel numero di otto, compreso quello già oggetto di pignoramento e stima da parte del precedente CTU (la p.lla 642), di cui due di essi risultano censiti in catasto con le p.lle 612 e 622, oltre ad una tettoia realizzata con struttura precaria;

in parte la sede di una stradella poderale corrente parallelamente al lato maggiore del lotto in questione, posto ad est a confine con la p.lla 605 e per quasi tutta la sua lunghezza, attraverso la quale hanno accesso i predetti fabbricati esistenti; ed in parte, quella localizzata nel tratto terminale del fondo, risulta lasciato ancora al suo stato naturale di terreno (vedasi la foto aerea del lotto -All. 10-, laddove il suo perimetro è evidenziato con il colore magenta).

Urbanisticamente il terreno in esame ricade ancora oggi in parte in zona E, “verde agricolo” ed in parte in strada di Piano.

2) TERRENO IN PACHINO, C.da TORREFANO, fg. 30, p.lla 1198.

Il terreno in esame risulta inglobato all'interno del fondo sopradescritto (p.lla 1197) e ricade in posizione pressochè mediana rispetto alla lunghezza di quest'ultimo. Come detto in precedenza, il fondo in esame ha accesso dalla stradella poderale ubicata all'interno della predetta p.lla 1197 alla quale ci si immette direttamente dalla strada vicinale “Carrubella”.

Dati catastali.

Comune di Pachino – Catasto Terreni fg. 30, p.lla 1198

- **Superficie catastale mq. 339**

- Reddito dominicale €. 0,53; Reddito agrario €. 0,18

- Ditta catastale intestata:

OMISSIS (Noto, 18/12/1967), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Noto, 24/11/1966), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Noto, 31/01/1973), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Pachino, 25/11/1963), proprietà per 125/1000

OMISSIS (Pachino, 30/01/1949), proprietà per 500/1000

Confini. Il fondo in questione confina: con la p.lla 605, con la p.lla 1197 per tre lati e con la p.lla 622 costituita da un fabbricato non oggetto di stima.

Caratteristiche generali. L'immobile in esame consta di una particella a pianta rettangolare inframmezzata dal fabbricato p.lla 622, urbanizzata e coltivata a prato verde. Ha una morfologia pressochè pianeggiante e, allo stato attuale, costituisce l'area di pertinenza del suddetto fabbricato p.lla 622 non oggetto di stima.

Vista la sua ubicazione, anche il terreno in esame ricade urbanisticamente in zona E, "verde agricolo"

3) FABBRICATO IN PACHINO, C.da TORREFANO, fg. 30, p.lla 642.

Il fabbricato in esame consta di costruzione in muratura attualmente adibita a "magazzino di deposito, stalla, box", costituita dal solo piano terra ed avente una **superficie coperta complessiva di mq. 129,64**. Ricade all'interno della p.lla 1197 descritta al precedente p.to 1, in posizione pressochè mediana rispetto alla lunghezza di quest'ultima e, pertanto, anch'esso ha accesso dalla stradella poderale ubicata all'interno della predetta p.lla 1197.

Dati catastali.

Comune di Pachino – Catasto Fabbricati fg. 30, p.lla 642

- Categoria F/4 (unità in corso di definizione)

- Ditta catastale intestata:

OMISSIS (Noto, 18/12/1967), proprietà per 500/1000

OMISSIS (Pachino, 30/01/1949), proprietà per 500/1000

Confini. Il fabbricato in esame confina per tre lati con la predetta particella 1197 e

per il quarto lato (il lato ovest) con la p.lla 605 (anche se nell'estratto di mappa catastale risulta lievemente distaccato da questa).

Caratteristiche generali. Il fabbricato in esame è a pianta rettangolare ed è eretto ad una sola elevazione fuori terra realizzata con strutture portante in muratura in conci di tufo calcareo e tetti di copertura con pannelli in "eternit" poggianti su travi in legno. Allo stato attuale l'immobile in oggetto si presenta ancora interamente allo stato rustico, nello stesso stato di fatto e condizioni per come descritte nella Relazione di Consulenza redatta dal precedente CTU, ing. Campo. Vista la sua ubicazione, anche il fabbricato in questione ricade urbanisticamente in zona E, "verde agricolo".

Conformità urbanistica. Il fabbricato in esame venne realizzato abusivamente e per questo venne presentata istanza di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, classificata come Pratica Edilizia n. 16/94, allo stato ancora non ancora esitata con il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria atteso che, effettuate le dovute indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, non risultano ancora versati gli oneri dovuti per "costo di costruzione", calcolati dall'Ufficio alla data del 21/09/2017 nell'importo di €. 726,30 ed aggiornati dal sottoscritto alla data odierna ad €. 806,92.

3) STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.

Ancor prima di procedere alla stima degli immobili sopradescritti, corre l'obbligo allo scrivente evidenziare che di tutti e otto i sopracitati corpi di fabbrica presenti all'interno della p.lla 1197, solo due risultano riportati in catasto -p.lla 612 e p.lla 622- e solo quello identificato con la p.lla 642 è stato analizzato e stimato dal

precedente CTU, ing. Giuseppe Campo. Pertanto, in sede di determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili pignorati, il sottoscritto Collaboratore Tecnico del Custode giudiziario si limiterà ad aggiornare solo il valore di stima relativo al fabbricato individuato con la p.lla 642 in quanto l'unico determinato dal precedente CTU.

Alla luce di quanto accertato e come sopra relazionato, la stima degli immobili pignorati sopradescritti viene effettuata sinteticamente secondo il metodo “*per valore commerciale*”. Tale metodo si attua ricercando attraverso accurate indagini di mercato i valori medi di compravendita (€/mq.) praticati nella zona per immobili simili, mediandoli, poi, con quelli riportati nella “*Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate*” e ritoccano ancora i valori ottenuti in considerazione delle attuali caratteristiche degli immobili esaminati (ubicazione, consistenza, modalità tecnico-costruttive, materiali impiegati, stato di conservazione e manutenzione) e tenendo conto delle migliorie apportate, dei costi per la rimozione e smaltimento delle coperture in “eternit”, dei costi per il conseguimento della Concessione edilizia in sanatoria e quindi della verificata sanabilità del fabbricato abusivo p.lla 642, altrimenti non realizzabile in quel lotto, nonché del fatto che, trattandosi di acquisizione di quota indivisa degli stessi, i probabili acquirenti si riducono, verosimilmente, ai soli componenti del nucleo familiare della ditta esecutata. I valori unitari di stima così ottenuti vengono, infine, qui di seguito moltiplicati per le superfici di competenza degli immobili da stimare, ottenendo in tal modo gli attuali valori di mercato degli immobili in esame, in aggiornamento ai valori di stima determinati dal precedente CTU nella sua Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio.

Effettuata in separata sede la prima parte dei calcoli sopradescritti e determinati, quindi, gli attuali valori unitari di stima, si avranno i seguenti valori di mercato ritenuti più congrui per gli immobili in esame:

1) Terreno in Pachino, c.da Torrefano, fg. 30, p.lla 1197:

mq. 6.998 x 5,50 €/mq. = € **38.489,00**

(diconsi euro trentottomilaquattrocentottantanove/00)

2) Terreno in Pachino, c.da Torrefano, fg. 30, p.lla 1198:

mq. 339 x 12,00 €/mq. = € **4.068,00**

(diconsi euro quattromilasessantotto/00)

3) Fabbricato in Pachino, c.da Torrefano, fg. 30, p.lla 642:

mq. 129,64 x 325,00 €/mq. = € **42.133,00**

(diconsi euro quarantaduemilacentotrentatre/00)

Tanto il sottoscritto rassegna alla S.V. Ill.ma, ritenendosi comunque a Sua completa disposizione per ogni eventuale evenienza in esito al mandato ricevuto.

Allegati:

All. 1 -Copia del provvedimento d'incarico al sottoscritto Collaboratore

All. 2 -Copia del provvedimento d'incarico al Custode giudiziario

All. 3 -Copia del Verbale di giuramento del Custode giudiziario

All. 4 -Copia del Verbale di sopralluogo

All. 5 -Foto aerea con ubicazione immobili pignorati

All. 6 -Planimetria catastale

All. 7 -Visura storica Catasto terreni Pachino, f. 30, p.lla 1197

All. 8 -Visura storica Catasto terreni Pachino, f. 30, p.lla 1198

All. 9 -Visura storica Catasto fabbricati Pachino, f. 30, p.lla 642

All. 10 -Foto aerea con evidenziato perimetro p.lla 1197

All. 11 -Documentazione fotografica.

Avola, li 31/08/2022

Con ogni osservanza.

Il Collaboratore Tecnico del Custode giudiziario
(Geom. Giuseppe Scorsonetto)

**TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE CIVILE**

OGGETTO:- Causa scritta al n. **3293/2014** R.G.
promossa da **OMISSIS S.**
contro **OMISSISC. + 3**

GIUDICE ISTRUTTORE:	Dott. D. Stilo
CUSTODE GIUDIZIARIO:	Avv. G. Scifo

RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.

C.T.U.
Geom. GIUSEPPE SCORSONETTO
C.so Vitt. Emanuele n° 151 – 96012 AVOLA (SR)

TRIBUNALE DI SIRACUSA
SEZIONE CIVILE

ILL.MO SIG. G.I.
Dott. D. Stilo

OGGETTO:- Causa iscritta al n. **3293/2014 R.G.**

promossa da **OMISSIS S.**

contro **OMISSISC. + 3**

- RELAZIONE INTEGRATIVA DEL CTU – 1[^] Stesura

----oOo----

NOMINA E MANDATO.

Con provvedimento del 18/11/2022 (All. 1) la S.V.Ill.ma disponeva *“l’integrazione della CTU per la stima degli immobili oggetto del giudizio”*, come rilevati dal sottoscritto in seno alla precedente relazione, con particolare riferimento agli *immobili abusivi ricadenti sulle particelle 1197 e 1198* di cui lo scrivente aveva dato contezza, affidandogli l’incarico di procedere a tale stima.

Con successivo provvedimento del 19/01/2023 (All. 2) la S.V. Ill.ma, *“letta l’attestazione di cancelleria con la quale veniva rappresentata l’omessa comunicazione dell’ordinanza del 22/12/2022 al CTU Geometra Scorsonetto; rilevata la necessità di rinnovare i termini per il deposito della relazione di perizia indicato nella predetta ordinanza”*, disponeva che il CTU procedesse nell’incarico conferitogli, prestando il giuramento mediante deposito telematico dell’apposita dichiarazione (All. 3), assegnandogli i termini per la definizione del mandato e il deposito della relazione di consulenza.

OPERAZIONI PERITALI.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il sottoscritto CTU prelevava presso Codesto Tribunale i fascicoli di parte e la "Relazione di Consulenza Tecnica" relativa alla stima degli immobili pignorati redatta dal precedente CTU -Ing. Giuseppe Campo- allegata agli atti del giudizio, dopodichè comunicava alle parti in causa a mezzo PEC la data d'inizio delle operazioni peritali.

-In data 17/03/2023, come comunicato alle parti, il sottoscritto CTU, con l'ausilio del Custode Giudiziario Avv. Gaetano Scifo, si portava presso gli immobili oggetto di stima siti a Pachino in c,da Torrefano e ricadenti all'interno delle p.lle 1197 e 1198 del foglio 30 di codesto Comune, per dare inizio alle operazioni peritali. Qui giunto, alla presenza del sig. OMISSIS, procedeva ad effettuare l'ispezione sommaria dei luoghi al fine di individuare gli immobili oggetto di stima, identificando nella mappa catastale quelli già censiti in catasto e riportando in essa, a matita, quelli abusivi non ancora censiti. In quella sede invitava il sig. OMISSIS a fornire al sottoscritto la documentazione probatoria della loro legittima proprietà e a rappresentare la stessa incombenza anche agli altri fratelli comproprietari, convenuti. Rinviava, quindi, il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 24 marzo p.v., dando appuntamento sui luoghi sempre per la stessa ora e redigendo, infine, il dovuto verbale di sopralluogo (All. 4) che il sig. OMISSIS si rifiutava di firmare.

-In data 24/03/2023, come concordato in seno al precedente verbale di sopralluogo e comunicato ai legali delle parti in causa a mezzo PEC, il sottoscritto CTU, sempre con l'ausilio del Custode Giudiziario Avv. Gaetano Scifo, si riportava presso gli immobili oggetto di stima siti a Pachino in c,da Torrefano, per

proseguire le operazioni peritali. Qui giunto aveva la presenza dei sigg. OMISSIS e OMISSIS, i quali consentivano al sottoscritto l'accesso agli immobili oggetto di stima e il loro rilievo metrico e fotografico. Le operazioni venivano concluse con la redazione del dovuto verbale di sopralluogo che i convenuti sigg. OMISSIS e OMISSIS si rifiutavano di firmare.

Successivamente, il sottoscritto CTU proseguiva le operazioni peritali estraendo dal sito dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa le copie delle planimetrie catastali dei fabbricati censiti onde verificarne il loro eventuale ampliamento (All.ti 5-6-7) ed effettuando presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino le dovute ricerche al fine di accertare l'eventuale presentazione di domande di sanatoria relative agli immobili abusivi rilevati, le norme del vigente PRG onde verificare la loro conformità urbanistica per la loro sanabilità, nonché gli eventuali provvedimenti sanzionatori emessi nei loro confronti.

IMMOBILI ABUSIVI RILEVATI.

Gli immobili abusivi rilevati dal sottoscritto CTU, sia nel corso del precedente incarico che alla data odierna, di cui la S.V. Ill.ma ne chiede la stima, consistono in n. 11 corpi di fabbrica, alcuni autonomi, altri realizzati in ampliamento dei fabbricati esistenti, di cui n. 9 ricadenti all'interno della p.lla 1197, individuati negli elaborati grafici allegati alla presente, Tavola 1 e Tavola 2 (All.ti 8-9), con le lettere A-B-C-D-E-F-H-L-M. e n. 2 ricadenti all'interno della p.lla 1198, individuati nei suddetti elaborati grafici con le lettere G ed I.

Ma vediamo meglio, nel dettaglio, le loro specifiche caratteristiche (ubicazione, destinazione d'uso, tipologia costruttiva, consistenza, stato di conservazione).

Corpo A

Si tratta di una veranda coperta, aperta da tre lati, realizzata in ampliamento del fabbricato censito in catasto con la p.lla 612 (non oggetto di stima) e ricadente all'interno della p.lla 1197. E' costruita con pilastri in c.a. e tetto di copertura in legno a falde inclinate con soprastante tegolato ed ha una pianta ad "L" con superficie coperta di mq. 54.96 ed altezza delle falde variabile da ml. 2.40 a ml. 3.15, per un volume complessivo, calcolato vuoto per pieno, di mc. 152.486.

Essendo comunicante con il fabbricato anzidetto, il corpo in esame non è autonomamente utilizzabile. Il suo stato di conservazione è buono.

Corpo B

Si tratta di un fabbricato abitativo non ancora ultimato ubicato in aderenza al confine nord della p.lla 1197, all'interno della quale esso ricade.

E' realizzato con strutture portanti in muratura in conci di tufo, tramezzature interne in laterizi forati e tetto di copertura in legno a falda inclinata ed è a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 3.15x11.25 = mq. 35.44, più attiguo forno a legna esterno, coperto, delle dimensioni di ml. 0.85x2.00 = mq. 1.70. Ha un'altezza del tetto piuttosto bassa, variabile da ml. 2.25 a ml. 2.45, difforme da quella prevista dalle vigenti norme di PRG ed igienico-sanitarie che è di ml. 2.70, e il suo volume complessivo, calcolato vuoto per pieno, è di mc. 87.273.

Corpo C

Si tratta di un fabbricato abitativo, ultimato e perfettamente abitabile, ricadente in posizione pressochè mediana della p.lla 1197. E' realizzato con strutture portanti in muratura in conci di tufo, tramezzature interne in laterizi forati e tetto di copertura in legno a due falde inclinate ed è provvisto di una tettoia veranda

realizzata con pilastri in legno e tetto di copertura in legno a falda unica inclinata. L'immobile in esame è a pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 6.65x9.50 = mq. 66.03 e la tettoia veranda è di ml. 2.05x9.50 = mq. 19.48. Ha un'altezza del tetto variabile da ml. 2.60 a ml. 3.80, per un volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 202.160, mentre l'altezza della tettoia veranda è variabile da ml. 2.60 a ml. 3.20, per un volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 56.478. Il corpo di fabbrica in oggetto è composto internamente da un vano cucina-tinello, un corridoio-disimpegno, n. 2 camere da letto e un bagno e, come detto in precedenza, risulta ultimato e rifinito al civile in ogni sua parte con materiali di tipo economico ed è perfettamente abitabile.

Corpo D

Si tratta di un fabbricato abitativo non ancora ultimato, ubicato in aderenza al confine nord della p.lla 1197 all'interno della quale esso ricade. E' a pianta rettangolare ed è realizzato con strutture portanti in parte in legno (per ml. 4.90x5.40) e in parte in muratura in conci di tufo (per ml. 4.90x15.95), per una superficie coperta complessiva di mq. 104.62. Il tetto di copertura è in legno a falda inclinata in entrambe le porzioni e la sua altezza è piuttosto bassa in quanto variabile da ml. 2.25 a ml. 2.55 e per questo difforme da quella prevista dalle vigenti norme di PRG ed igienico-sanitarie, che è di ml. 2.70; il suo volume complessivo è di mc. 251.076.

L'immobile in esame risulta internamente tramezzato con laterizi forati in modo da costituire n. 5 monovani con entrostanti w.c., ma il tutto risulta ancora lasciato allo stato rustico.

Corpo E

Si tratta di un fabbricato ancora allo stato rustico adibito a stalla, realizzato anch'esso in aderenza al confine nord della p.lla 1197 all'interno della quale esso ricade. E' a pianta rettangolare delle dimensioni di ml, $3.55 \times 7.50 = \text{mq. } 26.63$ ed è realizzato con strutture portanti in muratura in conci di tufo (sul lato ovest la parete è diruta) e tetto di copertura in eternit a falda inclinata, con altezza variabile da ml. 2.230 a ml. 2.60, per un volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 65.231.

L'immobile in esame consta di un monovano privo di tramezzature interne ed infissi esterni ed in pessime condizioni statiche e di conservazione.

Corpo F

Si tratta di un fabbricato ancora allo stato rustico, anch'esso adibito a stalla, realizzato in posizione mediana della p.lla 1197, all'interno della quale esso ricade. E' a pianta rettangolare delle dimensioni di ml, $3.10 \times 3.20 = \text{mq. } 9.92$ ed è realizzato parte con strutture portanti in muratura in conci di tufo e tetto di copertura in eternit a falda inclinata, con altezza variabile da ml. 2.25 a ml. 2.55, per un volume di mc. 23.808.

Anche l'immobile in esame è costituito da un monovano, privo di tramezzature interne e di infissi esterni ed in pessime condizioni di conservazione.

Corpo G

Si tratta di un vano abitativo ricavato da un'ex veranda coperta realizzata in ampliamento del fabbricato censito in catasto con la p.lla 622 sub 2 (non oggetto di stima) con il quale è comunicante e ricade all'interno della p.lla 1198. E' costruito con pilastri in c.a., successivamente tamponati con conci di tufo calcareo e tetto di copertura in legno a falda unica inclinata con soprastante tegolato. Ha una pianta rettangolare delle dimensioni di ml. $4.95 \times 8.00 = \text{mq. } 39.60$ e un'altezza

della falda variabile da ml. 2.75 a ml. 3.15, per un volume di mc. 116.820.

Il corpo in esame risulta completamente ultimato e rifinito al civile, completo di infissi esterni ed in buone condizioni statiche e di conservazione, ma non è autonomamente utilizzabile per i motivi sopracitati.

Corpo H

Si tratta di una veranda coperta realizzata sul prolungamento del corpo sopradescritto e, pertanto, anch'essa costruita in ampliamento del fabbricato censito in catasto con la p.lla 622 sub 1 (non oggetto di stima) con il quale è comunicante, ma ricade all'interno della p.lla 1197. E' costruita con pilastri in c.a. e tetto di copertura in legno a falda unica inclinata con soprastante tegolato. Ha una pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 4.95x8.00 = mq. 39.60 ed ha la stessa altezza della falda dell'attiguo vano sopradescritto, variabile da ml. 2.75 a ml. 3.15, e lo stesso volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 116.820.

Anche il corpo in esame risulta completamente ultimato e rifinito al civile; è in buone condizioni statiche e di conservazione ma, come il precedente, non è autonomamente utilizzabile per i motivi sopracitati.

Corpo I

Si tratta di una veranda coperta, chiusa da ampi infissi esterni precari in tenda plastica trasparente e risulta realizzata in ampliamento del fabbricato censito in catasto con la p.lla 622 sub 2 (non oggetto di stima) con il quale è comunicante. Ricade all'interno della p.lla 1198 ed è costruita con pilastri in muratura in conci di tufo "a vista" e tetto di copertura in legno a falda unica inclinata con soprastante tegolato. Ha una pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 4.00x8.00 = mq. 32.00 ed un'altezza della falda variabile da ml. 2.45 a ml. 3.15, per un

volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 89.600.

Il corpo in esame risulta completamente ultimato e rifinito al civile; è in buone condizioni statiche e di conservazione ma non è autonomamente utilizzabile per i motivi sopracitati.

Corpo L

Si tratta di una tettoia aperta da tre lati, atta per la sosta all'ombra dei veicoli. Risulta realizzata in aderenza al confine sud della p.lla 1198 e, pertanto, ricade all'interno della p.lla 1197. E' costruita con pilastri in muratura in conci di tufo allo stato rustico e tetto di copertura in legno a falda unica inclinata. Ha una pianta rettangolare delle dimensioni di ml. 4.60x7.85 = mq. 36.11 e un'altezza della falda variabile da ml. 2.25 a ml. 2.65, per un volume, calcolato vuoto per pieno, di mc. 88.470.

Corpo M

Si tratta di un fabbricato abitativo completamente ultimato, ubicato nella parte più ad est della p.lla 1197 e ricadente pienamente all'interno di quest'ultima. Risulta realizzato con strutture portanti in muratura in conci di tufo, tramezzature interne in laterizi forati e tetto di copertura in legno a due falde inclinate, successivamente ampliato ad est dello stesso con una struttura in lamierino zincato coibentato e tetto di copertura a falda inclinata, realizzato sempre con lo stesso materiale. L'immobile in esame è a pianta irregolare ed ha una superficie coperta complessiva di mq. 90.62; l'altezza del tetto è variabile da ml. 2.40 a ml. 3.00 nella porzione ovest del fabbricato, per un volume di mc. 173.597, e da ml. 2.00 a ml. 2.35 nella porzione est dello stesso, per un volume di mc. 57.056.

Il corpo di fabbrica in esame è composto internamente da un vano cucina-soggiorno, un piccolo corridoio-disimpegno, un bagno, un w.c. e una camera da letto, nella porzione ovest del fabbricato che possiamo definire quella abitabile, e da un ampio vano lavanderia-ripostiglio, nella porzione est del fabbricato che, per la sua tipologia costruttiva e la bassa altezza del suo tetto, possiamo definire quella non abitabile. L'immobile risulta ultimato e rifinito al civile in ogni sua parte con materiali di tipo economico ed in buone condizioni di conservazione.

STIMA DEI FABBRICATI ABUSIVI RILEVATI.

La stima di fabbricati abusivi è materia piuttosto complessa in quanto contempla la verifica e la valutazione di molteplici aspetti ad essi inerenti, consistenti nell'accertamento:

- delle loro irregolarità urbanistiche-edilizie in ordine alla loro ubicazione, alla loro epoca di costruzione e alla loro conformità alle vigenti e passate disposizioni di PRG, e ciò ai fini di una loro eventuale sanabilità ai sensi del combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e 40, comma 6, della Legge n. 47 del 28/02/1985; nonchè
- degli eventuali provvedimenti sanzionatori già emessi nei loro confronti e del loro stato di fatto e di conservazione, e ciò ai fini della possibilità di un loro utilizzo da parte dell'acquirente all'asta giudiziaria, fino a quando non verranno colpiti dal decreto di demolizione e, successivamente, effettivamente abbattuti.

Alla luce superiori considerazioni sono state effettuate dal sottoscritto CTU le dovute indagini ed accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pachino, dalle quali è emerso quanto segue:

- che per **TUTTI** gli immobili abusivi rilevati **non risulta rilasciato alcun titolo**

edilizio autorizzativo, né risulta presentata alcuna domanda di concessione edilizia in sanatoria;

- che per **TUTTI** essi, fino a tutt'oggi, non è stato emesso nei loro confronti alcun provvedimento sanzionatorio o di demolizione;

- che, vista la loro ubicazione, la loro epoca di costruzione, le disposizioni del PRG del Comune di Pachino relative alla zona in cui essi ricadono (“zona E, verde agricolo” con indice di edificabilità di 0.03 mc/mq. e distanza minima dai confini di ml. 10.00) e tenuto conto dell'eccessiva volumetria complessiva degli immobili abusivi rilevati (superiore a quella massima consentita, per ciascun lotto, dalle norme di PRG e, peraltro, già assorbita dai fabbricati esistenti), **TUTTI** gli immobili abusivi rilevati non risultano sanabili.

Accertato quanto sopra, possiamo affermare quanto segue:

1) Se consideriamo che tutti i fabbricati abusivi rilevati, per come accertato, sono risultati né sanati, né sanabili e, pertanto, passibili di demolizione, il loro Valore di Stima, a parere del sottoscritto, è pari al solo valore della loro area di sedime -peraltro ricompreso nella stima del fondo effettuata dal precedente CTU Ing. Campo, rivalutata dal sottoscritto nella sua precedente relazione di consulenza, dal quale andranno detratti i costi per la loro demolizione, stimati da sottoscritto CTU, in cifra tonda, in €. 14.631,00 (euro quattordicimila631/00) per quanto concerne gli immobili abusivi ricadenti all'interno della p.lla 1197 e, sempre in cifra tonda, in €. 2.206,00 (euro duemila206/00) per quanto concerne quelli ricadenti all'interno della p.lla 1198 (vedasi Computo metrico estimativo, All. 10).

2) Se teniamo conto, però, che il rischio della demolizione dei fabbricati abusivi è,

notoriamente, piuttosto remoto, viste le difficoltà delle Amministrazioni nel portare avanti i provvedimenti di demolizione a causa della consistente diffusione del fenomeno dell'abusivismo edilizio nel nostro territorio, il sottoscritto CTU, rimettendosi, comunque, alla valutazione giuridica dell'Ill.mo Sig. Decidente, ritiene che **può essere suscettibile di valore economico l'USO dei fabbricati abusivi autonomamente fruibili ricadenti all'interno del fondo pignorato, nelle more dell'emissione del provvedimento di demolizione e del loro definitivo abbattimento.** In base a questa ipotesi, nella fattispecie, se escludiamo le verande a diretto servizio dei fabbricati esistenti, i fabbricati bassi incompleti, le stalle e la tettoia fatiscenti, **i soli fabbricati abusivi autonomamente utilizzabili sono i Corpi C ed M, entrambi ricadenti all'interno della p.lla 1197.**

Stimato il tempo di utilizzo dei suddetti immobili per un periodo di almeno 10 anni, per i motivi sopracitati, e calcolato per ciascuno di essi un canone locativo annuo presunto, detratta la riduzione del 5% per spese di gestione, pari ad €. 4.200,00-210,00= €. 3.990,00, si ritiene congruo stimare il **“Valore d'uso”** dei Corpi C ed M ricadenti all'interno della p.lla 1197 pari all'ammontare complessivo della loro presunta locazione, meno il costo per la demolizione di tutti quelli ricadenti all'interno della suddetta particella (sempre incombente su di essi), calcolato dal sottoscritto in seno al sopracitato Computo metrico estimativo allegato alla presente, in €. 14.631,00. Pertanto si avrà:

Valore d'Uso dei Corpi C ed M:

€. (3.990,00x10x2) - 14.631,00 = **€. 65.169,00** (euro sessantacinquemila169/00).

OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE DEL CTU.

Avverso la suddetta Relazione le parti in causa non hanno fatto pervenire al sottoscritto CTU alcuna osservazione.

Tanto il sottoscritto CTU rassegna alla S.V. Ill.ma in esito all'incarico ricevuto, ritenendosi, comunque, a Sua completa disposizione per ogni eventuale richiesta o chiarimento.

Allegati:

All. 1 -Copia del provvedimento d'incarico e mandato

All. 2 -Copia del provvedimento di assegnazione dei termini

All. 3 -Copia accettazione incarico e prestazione del giuramento telematico

All. 4 -Verbale di sopralluogo

All. 5 -Planimetria catastale fabbricato p.lla 612

All. 6 -Planimetria catastale fabbricato p.lla 622 sub 1

All. 7 -Planimetria catastale fabbricato p.lla 622 sub 2

All. 8 -Elaborato grafico, tav. 1

All. 9 -Elaborato grafico, tav. 2

All. 10 -Computo metrico estimativo

Avola, li 16/01/2024

Con ogni osservanza.

Il C.T.U.
Geom. Giuseppe Scorsonetto