[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
- SEZIONE FALLIMENTARE -

B

FALLIMENTO [redacted]
del geom. [redacted]
Sentenza n° 1185 del 30.10.2002

Giudice Delegato al Fallimento
Dott.ssa Clelia Maltese

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
19. GIU. 2008

→ → →

[redacted]

ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN C.DA BAGARI ED IN VIA CHIARAMONTE E LA MALFA DEL COMUNE DI LASCARI (PA)



CONSULENTE TECNICO
Arch. Ugo Fatta Del Bosco

→ → →

GIUGNO 2008

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Mis. Cautelari PROC. 81/07/2008

[redacted]

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO
del [redacted]
Sentenza n° 1185 del 30.10.2002

Giudice Delegato al Fallimento
Dott.ssa Clelia Maltese

ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN C.DA BAGARI ED IN VIA CHIARAMONTE DEL COMUNE DI LASCARI (PA)

RELAZIONE TECNICA SULLE PROCEDURE ESEGUITE

Indice

pag.1 ***Premessa***
pag.1 ***Considerazioni preliminari***
pag.2 **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DI CUI IN PREMESSA, CON RIFERIMENTO ALLA PREGRESSA ISCRIZIONE IN CATASTO**
pag.3 **2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**
2.1 Palazzina in c.da Bagari
2.2 Fabbricato in via S. Chiaramonte e U. La Malfa
pag.8 **3. PROCEDURE PER L'ACCATASTAMENTO: L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA DAL TIPO MAPPALE ALLA REDAZIONE DEI DOCFA**
pag.11 **4. PROSPETTO DI SINTESI DEI NUOVI IDENTIFICATIVI ATTRIBUITI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ACCATASTATE**

ALLEGATI

A) ISTANZA DEL CURATORE DEL FALLIMENTO PER ACCATASTAMENTO UNITÀ IMMOBILIARI E PROVVEDIMENTO DI NOMINA DEL CTU

B) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C) DOCUMENTAZIONE ACCATASTAMENT ESEGUITI:

*1) **Palazzina in c.da Bagari snc** :*

Certificazioni, planimetrie e visure accatastamento

*2) **Fabbricato in via Chiaramonte e La Malfa** :*

Certificazioni, planimetrie e visure accatastamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE
- SEZIONE FALLIMENTARE -

FALLIMENTO [redacted]
del g
Sentenza n° 1185 del 30.10.2002

Giudice Delegato al Fallimento
Dott.ssa Clelia Maltese

ACCATASTAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI SITE IN C.DA BAGARI ED IN VIA CHIARAMONTE DEL COMUNE DI LASCARI (PA)

RELAZIONE TECNICA SULLE PROCEDURE ESEGUITE

Premessa

Con provvedimento del 23.1.2008 il Giudice Delegato al fallimento della ditta [redacted] Dott.ssa Clelia Maltese, nominava il sottoscritto Architetto Ugo Fatta Del Bosco, n. 2876 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Palermo , con studio in largo Villaura n.11, Palermo, al fine di effettuare le operazioni di accatastamento dei beni di cui ai punti nn.2 e 3 dell'istanza presentata dal Curatore avv. Gregorio Fiasconaro, in ordine all'espletamento delle attività tecniche propedeutiche alla vendita dei beni immobili acquisiti alla massa del fallimento.

Considerazioni preliminari

Si ritiene opportuno esporre che, con riferimento all'intero complesso dei beni immobili in testa alla ditta fallita, chi scrive fu nominato CTU con provvedimento del 4.2.2004 del G.D Dott. Federico Cimò, allo scopo di procedere alla stima del più probabile valore di mercato dei precitati beni: avendo espletato il mandato assegnatogli, il sottoscritto depositava la relazione di consulenza nel mese febbraio dell'anno 2005 presso la cancelleria della Sezione Fallimentare del Tribunale Civile di Termini Imerese, accludendola agli atti del procedimento corrente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI DI CUI IN PREMESSA, CON RIFERIMENTO ALLA PREGRESSA ISCRIZIONE IN CATASTO

In ordine a quanto segnalato all'Ill.mo Sig. Giudice Delegato dal Curatore del Fallimento in epigrafe, avv. Gregorio Fiasconaro, è stato disposto il presente incarico allo scopo di provvedere, per alcuni dei beni da porre in vendita, al perfezionamento delle procedure relative alla identificazione in catasto, atteso che in atto dette procedure risultano ancora incomplete o non definite.

Quanto sopra in riferimento alle unità individuate ai punti nn. 2 e 3 della predetta istanza, e nella fattispecie ai seguenti immobili:

a) **Palazzina sita in comune di Lascari (PA), contrada Bagari, s.n.c.**

consistente in tre elevazioni fuori terra, ciascuna costituita da n.2 appartamenti (tot. n.6 abitazioni), oltre magazzini e box per ricovero automezzi al piano terra dell'edificio: dell'intero fabbricato fu predisposto il tipo mappale (prot. n. 17487 del 12/04/1999) redatto dal geom. [redacted], ma delle rispettive unità immobiliari occorreva redigere le planimetrie nonchè completare la documentazione per l'accertamento della proprietà immobiliare urbana (ovvero l'identificazione in catasto), ad eccezione delle due abitazioni di tipo civile site al primo piano dell'edificio, già oggetto di permuta ed oggi definitivamente assegnate al proprietario Sig. [redacted] (n. a [redacted]) in forza di regolare atto notarile rogato in data [redacted] presso il notaio Angelo Piscitello di Cefalù.

Le due unità sono state recentemente accatastate (settembre 2006) dal Geom. Imburgia Giuseppe (iscr. al n.3563 dell'albo dei geometri della Prov. di Palermo) e dichiarate al N.C.E.U. di Palermo attraverso l'assegnazione dei rispettivi subalterni nn.7 e 8 della particella identificativa del fabbricato, la p.lla n.1756 del Foglio 12 del Comune di Lascari, oltre la porzione comune (subalterno n.3) della medesima particella, ovvero l'area scoperta destinata a parcheggio posta in fregio al retroprospetto del fabbricato.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) **Fabbricato sito in comune di Lascari (PA), via Salvatore Chiaramonte e via Ugo La Malfa**, piano T-1-S1-S2,

composto da piano terra già adibito ad esercizio commerciale, piano primo e piano cantinato: le quattro unità afferenti all'immobile, censite al catasto fabbricati del comune di Lascari al Foglio 12, p.lla 475/1 Cat. A/3 cl.1, pur essendo state rese di fatto distinte ed autonomamente funzionanti, risultavano ancora accorpate, non essendosi potuto perfezionare - per ciascuna di queste - il frazionamento mediante la redazione delle singole planimetrie degli immobili nel formato Docfa.

Per il fabbricato in oggetto si ravvisava necessario, inoltre, procedere all'ampliamento in mappa, ovvero all'aggiornamento del tipo mappale come strumento per acquisire, oltre che il corpo di fabbrica, l'individuazione e la rappresentazione della porzione di area scoperta adiacente: per quest'area si prevedeva dunque l'assegnazione, quale pertinenza (corte esclusiva), all'unità con accesso dalla via Ugo La Malfa n.9 (oggi identificata con il sub.n.5 della p.lla 475 del Fg. 12 del Comune di Lascari).

2. DESCRIZIONE SINTETICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Per quanto concerne i fabbricati oggetto delle procedure per l'accatastamento di cui alla presente relazione, si riportano alcuni cenni sintetici utili alla individuazione delle precipue caratteristiche tipologiche, costruttive e distributive delle unità, avendo già provveduto, attraverso l'esposizione di un adeguato compendio di accertamenti e valutazioni di rito, a rassegnarne sufficiente ed esaustiva descrizione analitica in sede di stesura della consulenza tecnica volta a determinarne il valore (cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento nel merito).

2.1 Palazzina in c.da Bagari

Trattasi di un fabbricato – edificato a partire dall'anno 1999 , ad oggi non ultimato - realizzato con struttura intelaiata in c.a. su un reticolo di travi rovesce di fondazione, solai di piano laterocementizi del tipo prefabbricato (con travi a spessore),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tompagnamenti esterni con muratura in blocchi di laterizi forati, tramezzature interne con laterizi, rivestimenti esterni ad intonaco tipo Li Vigni, pareti degli ambienti interni rivestite ad intonaco con superiore finitura in gesso scagliola (o tonachina), o con piastrelle ceramiche di buona qualità nei servizi, ed infine copertura laterocementizia a falde inclinate, rivestita da tegole del tipo "coppo siciliano". Morfologicamente l'immobile, a pianta rettangolare, è costituito da un unico corpo di fabbrica comprendente due appartamenti per piano simmetrici rispetto al blocco scala ubicato centralmente lungo l'asse minore della pianta. Al pianterreno sono ubicate n.5 unità, composte da n.2 box per rimessa di auto (sub. n.4, 5) e n.3 magazzini (sub. n. 6,13,14) uno dei quali (sub.n.13) con annesso w.c.; il magazzino identificato con il sub.6 dispone di pertinenza esclusiva, consistente in uno spazio scoperto posto sul retro del fabbricato, in fregio all'accesso al locale; gli altri due magazzini (sub. n.13 e sub. n.14) corrispondono ai due locali di destra del fronte principale dell'edificio; entrambi sono accessibili dalla strada attraverso un'ampia apertura ricavata sul fronte; i due locali destinati a box per auto (sub. n.4 e n.5) hanno gli ingressi ubicati sui fronti opposti del fabbricato; in luogo del locale originariamente destinato a magazzino (secondo le indicazioni del primitivo progetto) è stato predisposto un ambiente costituito da un vano passante (sub. n.1) con caratteristiche di portico interno e con funzione di ingresso disimpegnante il vano scala dell'edificio ed il locale tecnico del piano terra (sub.2), nonché per l'accesso al retrostante spazio scoperto, parzialmente destinato a parcheggio.

I due fronti longitudinali dello stabile, il principale prospettante la strada ed il secondario affacciato sopra uno spazio recintato a cielo aperto, sono caratterizzati dalla regolare alternanza tra i vuoti (finestre) ed i pieni (tompagni), evidenziati dagli aggetti dei balconi collocati simmetricamente sui fronti, questi ultimi intervallati dalle bucature centrali delle finestre del corpo scala.

A causa della sospensione dei lavori di completamento dell'edificio, il fabbricato risulta a tutt'oggi sprovvisto delle necessarie certificazioni relative alla abitabilità ed agibilità degli immobili.

Nel complesso la palazzina è composta da n.11 distinte unità immobiliari, due delle quali già dichiarate in catasto (come sopra accennato), le restanti nove unità assoggettate alle procedure per l'accatastamento di cui alla presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 *Fabbricato in via S. Chiaramonte e U. La Malfa*

L'antica costruzione, edificata in muratura portante ed ubicata in corrispondenza del dislivello orografico esistente tra le centrali vie Chiaramonte e La Malfa, è stata recentemente assoggettata ad un intervento complessivo di ristrutturazione, che pur mantenendone inalterate le caratteristiche planovolumetriche ne ha variato la destinazione d'uso e l'articolazione interna dei locali. In ragione della notevole differenza di livello esistente tra il sedime delle due strade in fregio alle quali prospettano i fronti principali dell'edificio (ai lati sono presenti un edificio costruito in contiguità da una parte, ed un'area libera, parzialmente destinata a villa comunale, in adiacenza al fronte laterale contrapposto), la palazzina è elevata con due piani fuori terra sulla via Chiaramonte e ben quattro elevazioni fuori terra sulla via La Malfa.

L'intervento di ristrutturazione ha mantenuto inalterato l'originario carattere strutturale del fabbricato, ma ha altresì comportato consistenti interventi di ricostruzione di alcuni degli impalcati interni, l'inserimento di nuovi corpi scala per il collegamento verticale dei piani, la modifica dimensionale di alcuni infissi, la chiusura di alcuni vani porta o finestra e l'inserimento di nuove aperture, il rifacimento della orditura primaria e secondaria della copertura a falde (con il mantenimento della tipologia originaria e la riproposizione dei materiali dismessi, come è riscontrabile anche nel riuso dei manufatti di tegumento, in coppi siciliani).

L'opera è stata poi completata con la finitura ad intonaco civile e strato finale di tonachina, ed inoltre con la tinteggiatura, la pavimentazione interna, la collocazione degli infissi interni ed esterni e dei serramenti di protezione (quali persiane, cancelli estensibili e un portellone metallico), l'impermeabilizzazione della copertura, la protezione delle murature poste a diretto contatto con il terrapieno (i muri sono stati opportunamente trattati con materiali impermeabilizzanti e protetti con un'opera di drenaggio realizzata con pietrame di diversa dimensione), la protezione dei balconi sporgenti o a petto con ringhiere metalliche, la predisposizione degli impianti elettrico, idrico, igienico-sanitario e di scarico, la climatizzazione interna dei locali.

Per effetto del frazionamento operato, allo stato attuale il fabbricato risulta composto da quattro diverse unità, due delle quali dispongono di accesso dalla via Chiaramonte, le altre due dalla via Ugo la Malfa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella fattispecie, le quattro unità sono così articolate:

1) *Negozio in via Chiaramonte n.14, P.T,* composto da n.3 vani oltre un piccolo servizio igienico (con antibagno) ed un locale ripostiglio ricavato nel sottoscala. E' accessibile attraverso un infisso collegato ad una vetrina lievemente arretrata rispetto al filo murario della facciata (protetta da un cancello estensibile in lega leggera di alluminio). Gli ambienti sono ultimati, con la predisposizione e l'allacciamento di tutti gli impianti e gli accessori, i sanitari , le pavimentazioni ed i rivestimenti in ceramica, la stesura di intonaco alle pareti e soffitti e gli infissi esterni. Sono state recentemente completate la definizione delle pareti e dei soffitti tramite tinteggiatura e le opere di collegamento delle apparecchiature elettriche (quadro generale, prese, interruttori) alle canalette ed alle scatole di derivazione già predisposte, oltre alla posa in opera degli infissi interni (comprese mostre e coprifilo) sui controtelai già collocati.

2) *Abitazione in via Chiaramonte n.12 – Piano Primo e soppalco ,* accessibile tramite la scala ad unica rampa che collega - sviluppandosi a tergo del portone d'ingresso sulla via Chiaramonte – il pianterreno col primo piano dell'edificio, l'unità è sviluppata altimetricamente su due livelli, il secondo dei quali è costituito da un soppalco collegato internamente al piano sottostante. L'ampio locale di ingresso, al primo piano, è collegato attraverso una apertura centrale agli ambienti posti in corrispondenza del retroprospetto dell'edificio, coperti da una porzione di falda con la cadente verso la via Ugo La Malfa, e inframmezzati da un terrazzino centrale che rappresenta una sorta di chiostrina interna, utile ad illuminare ed areare sia un ambiente a forma di L che un locale adibito a servizio igienico. L'ambiente ad L è anche predisposto per la collocazione di una cucina, ed è illuminato ed areato dall'aperture a porta-finestra sul terrazzino e da un piccolo vano-finestra ricavato sul prospetto sulla via Ugo la Malfa. Una scala a chiocciola, prefabbricata in pvc rigido e legno, collega il locale di ingresso con il soppalco superiore. Questo è costituito da un monolocale, che impegna l'intera superficie sottesa alla doppia falda di copertura lato via Chiaramonte, e dispone di una sola apertura esterna, collocata a livello di pavimento sulla facciata rientrata del prospetto su via Ugo La Malfa.

3) *Magazzino in via Ugo La Malfa n.11 -Piano terra–* , costituito da un monolocale, risultante dall'allargamento del vano architravato di collegamento tra i due precedenti ambienti. Anche il vano di accesso è stato ampliato, in funzione delle esigenze derivanti dalla destinazione precipua del locale, che sin dal passato è stato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adibito a magazzino per la conservazione di prodotti della coltivazione agricola, o anche a deposito di attrezzi, veicoli, etc.

A lato dell'ingresso (lato destro) è stato ricavato un piccolo servizio igienico, dotato soltanto di lavabo e w.c., ed illuminato ed areato tramite una finestrella collocata sul prospetto del fabbricato.

La presenza di travi estradossate collegate a pilastri denuncia la tipologia di intervento strutturale, che ha consentito l'allargamento del vano di passaggio tra i due ambienti precedentemente separati e la conseguente modifica distributiva, conformando l'immobile in guisa di un ampio monolocale.

Tale esigenza è scaturita anche da motivazioni legate alle necessità areative ed illuminotecniche, in ragione della impossibilità di praticare altre aperture all'interno dell'unità, ovvero lungo i restanti tre lati della stessa.

L'ambiente è rifinito internamente con intonaco al civile e tonachina, e tinteggiato. Esso è pavimentato con piastrelle in ceramica formato cm 40x30 disposte a correre in filari sfalsati ed anche il w.c. è pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.

4) *Ufficio o studio in via Ugo La Malfa n.9 –Piano Primo–* , accessibile dalla scala che collega il portone sulla via U. La Malfa con il primo livello dell'edificio in corrispondenza della strada suddetta, è costituito da un bilocale i cui ambienti sono separati da una ampia apertura architravata; l'unità, pavimentata con piastrelle in monocottura collocate in diagonale, dispone di un servizio igienico dotato dei quattro pezzi sanitari (con doccia) e della cucina collocata a ridosso dell'apposita parete rivestita e attrezzata. Un vano finestra con balcone a petto illumina i due ambienti dal lato del prospetto sulla via Ugo La Malfa, mentre la parete sul fronte opposto è priva di aperture in quanto posizionata a diretto contatto con il terrapieno della strada superiore (via Chiaramente). In un piccolo vano-armadio è collocato il serbatoio in pvc per la riserva idrica.

Di buon livello sono i materiali di rivestimento e di finitura, costituiti da intonaco al civile con strato finale di tonachina e tinteggiatura ad idropittura per pareti e soffitti, ceramica per la pavimentazione dei due locali e per il pavimento e le pareti del bagno, mentre la parete di fondo dell'ambiente a contatto con il terrapieno è rivestita con elementi di pietra locale a spacco collocati ad "opus incertum".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come accennato al precedente ***§1***, in ordine alla dichiarazione in catasto dei subalterni risultanti dal frazionamento le unità generate risultavano sino ad oggi indistinte, ovvero ancora identificate (in forza dell'originario accorpamento) al Fg.12 del catasto fabbricati del comune di Lascari con la particella n.475 sub.1 (oggi soppressa); ciò in conseguenza della sostanziale interruzione delle pratiche di accatastamento (delle unità) successive alla denuncia di variazione presentata dal geom. Lisuzzo attraverso la redazione del tipo mappale (approvato mediante attestato rilasciato al professionista dall'Ufficio del Catasto in data 18 gennaio 2001).

●●●

3. PROCEDURE PER L'ACCATASTAMENTO: L'ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA DAL TIPO MAPPALE ALLA REDAZIONE DEI DOCFA

Per *Accatastamento* di una proprietà immobiliare urbana si intende la sua iscrizione nei registri catastali con la definizione del valore che costituisce la base per il prelievo fiscale: detto valore viene definito *Rendita catastale*. Le denunce d' accatastamento vengono realizzate con procedura informatica DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati), per l'inserimento catastale di nuove costruzioni o di singole unità immobiliari.

La procedura di accatastamento viene avviata con la presentazione della "*denuncia di cambiamento*" e relativo ***tipo mappale*** con le "*dichiarazioni di unità immobiliari*". La denuncia di cambiamento ha il preciso scopo di comunicare l'avvenuta variazione di un terreno da inedificato a edificato: essa pertanto costituisce la condizione per l'avvio di una procedura in catasto edilizio urbano che, ai sensi dell'art.52 della legge 28/2/1985, n.47, deve essere iniziata prima della domanda per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Tale articolo impone infatti l'obbligo di allegare alla domanda per il rilascio delle suddette certificazioni "*copia*" della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 del R.D.L. 13/4/1939 n.652 (istitutivo del N.C.E.U.) e successive modificazioni e integrazioni.

La denuncia di cambiamento deve essere prodotta da almeno uno dei titolari di diritti reali sul terreno sul quale è stata eretta la costruzione, ed altresì resa e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sottoscritta da un professionista iscritto all'albo che, sotto la propria responsabilità, dichiara di agire per conto di chi sarebbe tenuto a rappresentarla (mod. D1).

Al momento della presentazione del tipo mappale in due copie, l'Ufficio del Catasto rilascia al professionista una copia, munita della "attestazione" utile alla successiva pratica di accatastamento delle singole *unità immobiliari* costitutive del fabbricato (ovvero dell' *immobile urbano*).

Il passo successivo è infatti costituito dalla dichiarazione in catasto delle unità immobiliari attraverso la compilazione di apposite schede (mod. 1N), una per ciascuna delle unità dichiarate, articolate in due parti (parte I e parte II, ma è consentito, per la dichiarazione di interi fabbricati -come nel caso della palazzina in c.da Bagari- compilare una sola parte I e tante parti II quante sono le unità immobiliari che compongono il fabbricato).

E' opportuno precisare che per "***unità immobiliare urbana***" (u.i.u) deve intendersi ogni porzione di immobile urbano che al momento della dichiarazione produca proprio un reddito separato, ovvero abbia una utilità indipendente e perciò sia capace di produrre un reddito proprio nettamente distinguibile da un maggiore complesso.

Costituisce quindi una unità immobiliare urbana ogni locale o insieme di locali che disponga di ingresso indipendente da strada, cortile, pianerottolo, terrazza etc. e che sia destinato ad uso proprio ed autonomo. Si considerano inoltre come facenti parte dell'unità immobiliare tutti i suoi *accessori* (ingressi, bagni, ripostigli, soppalchi, etc.) e le sue *dipendenze* (terrazze, cortili, giardini, serre, chioschi, etc.), purchè formino parte integrante della stessa unità immobiliare denunciata, ovvero concorrano comunque a determinarne l'uso e la rendita.

L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a *destinazione ordinaria* (cioè destinate ad un uso privato) è il metro quadrato di superficie catastale.

Nella parte II della scheda mod. 1N vengono innanzitutto inseriti i riferimenti catastali (Foglio, p.lla, subalterno) dell'unità immobiliare e quelli temporali (anno di costruzione), dopodiché viene introdotto il censimento tipologico, ovvero relativo alla ascrivibilità ad una specifica specifica *categoria* (**A** per le abitazioni di qualsiasi tipo, **B** per caserme, scuole, biblioteche etc., **C** per negozi, botteghe, magazzini, etc.), con relativi dati metrici e descrittivi di accessi, pertinenze ed accessori).

Alla categoria è correlata la *classe*, ovvero un attributo che, nell'ambito di una stessa categoria, distingue il diverso pregio degli immobili in dipendenza delle loro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

caratteristiche intrinseche, estrinseche e contestuali determinandone il livello reddituale ordinario ritraibile.

Seguono la descrizione delle dotazioni tecnologiche e di quelle costruttive e di finitura, oltre alla indicazione della tipologia prevalente. Completa la scheda la definizione della destinazione d'uso e la determinazione del valore indicativo della u.i.u.

Approntato il DOCFA, ovvero terminata la procedura di compilazione delle schede e redatte – alla scala rappresentativa di 1:200 - le singole planimetrie delle immobili (nella fattispecie le unità sono state rilevate con strumentazione di precisione tipo misuratore elettronico, e manualmente con ausilio di rollina metrica), l'intera "pratica" - composta dall'insieme delle dichiarazioni - viene presentata all'Agenzia del Territorio per la conferma e l'accettazione definitiva degli elaborati.

La documentazione, approvata dall'Ufficio, viene quindi restituita in copia originale al professionista, unitamente al rilascio (dietro richiesta), per verifica sintetica e conferma di quanto prodotto, della certificazione attestante gli estremi identificativi di ciascuna delle unità accatastate (*visura*).

Nella **visura per immobile** sono riportati tutti i dati rappresentativi (identificativi e di classamento) dell'unità, a partire dalla sua localizzazione amministrativa, sino ai riferimenti anagrafici e fiscali della singola ditta intestataria (o delle diverse ditte) , ed ai relativi diritti di proprietà ed oneri reali.

Quanto sinora illustrato rappresenta la sintesi degli atti compiuti per l'iscrizione in catasto (accertamento) della proprietà immobiliare urbana: la presente relazione vale pertanto come sommaria rendicontazione delle operazioni eseguite in riferimento all'incarico assegnato al sottoscritto professionista dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato al fallimento della ditta [redacted]

Occorre in tal senso ribadire che lo scrivente è stato nominato dal Giudice al fine di effettuare le operazioni di accatastamento degli immobili siti in C.da Bagari ed in via Chiaramonte del Comune di Lascari, rispettivamente intestati alla precitata ditta fallita ed al geom. [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. PROSPETTO DI SINTESI DEI NUOVI IDENTIFICATIVI ATTRIBUITI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI ACCATASTATE (*)

Si rassegnano le tabelle riepilogative degli identificativi catastali attribuiti alle unità immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica.

1 **Catasto fabbricati**

Comune di: **Lascari (PA)**	Codice: E459
Indirizzo: **Contrada Bagari**	Numero civico : **snc**
Intestazione: [redacted]	C.F.: [redacted]

Fg.	p.lla	sub	Ubicazione	Destinaz. d'uso	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
12	1756	**4**	c.da Bagari n.snc – p.T	**box**	C/6	4	17 m²	21	Euro 35,12
12	1756	**5**	c.da Bagari n.snc – p.T	**box**	C/6	4	17 m²	21	Euro 35,12
12	1756	**6**	c.da Bagari n.snc – p.T	**magazzino**	C/2	12	36 m²	43	Euro 63,21
12	1756	**9**	c.da Bagari n.snc - p.2	**abitazione**	A/2	2	4,5 vani	85	Euro 313,75
12	1756	**10**	c.da Bagari n.snc - p.2	**abitazione**	A/2	2	5 vani	99	Euro 348,61
12	1756	**11**	c.da Bagari n.snc - p.3	**abitazione**	A/2	2	3,5 vani	79	Euro 244,03
12	1756	**12**	c.da Bagari n.snc - p.3	**abitazione**	A/2	2	5,5 vani	106	Euro 383,47
12	1756	**13**	c.da Bagari n.snc - p.T	**magazzino**	C/2	12	22 m²	26	Euro 38,63
12	1756	**14**	c.da Bagari n.snc - p.T	**magazzino**	C/2	12	21 m²	25	Euro 36,87

Note

Le due unità immobiliari afferenti alle abitazioni poste al 1° piano del fabbricato risultano già dichiarate in catasto (settembre 2006) con i seguenti identificativi:

Ditta: [redacted]

Riferimenti catastali:

Fg	p.lla	sub	cat.	classe	consistenza	sup. catastale	rendita
12	1756	**7**	A/2	2	5 vani	89	Euro 348,61
12	1756	**8**	A/2	2	5 vani	89	Euro 348,61

---

2 **Catasto fabbricati**

Comune di: **Lascari (PA)**	Codice: E459
Indirizzo: **Via S. Chiaramonte – via U. La Malfa**	
Intestazione: [redacted]	C.F.: [redacted]

Fg.	p.lla	sub	Ubicazione	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Diritti e oneri reali
12	475	**2**	Via S. Chiaramonte n.14 Piano T	C/1	6	43 m²	51	Euro 735,07	Propr. per 1/1
12	475	**3**	Via S. Chiaramonte n.12 Piano T-1-2	A/4	6	3,5 vani	92	Euro 155,45	Propr. per 1/1
12	475	**4**	Via U. La Malfa n.11 Piano T	C/2	9	54 m²	72	Euro 55,78	Propr. per 1/1
12	475	**5**	Via U. La Malfa n.9 Piano T-1	A/10	U	2,5 vani	82	Euro 393,80	Propr. per 1/1

(*) *Vd. nota alla pagina seguente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra per l'espletamento del mandato affidato allo scrivente.

In fede

Il C.T.U.



Palermo, 10 giugno 2008

Nota (*) *Per una migliore contezza dei dati trascritti nella documentazione catastale allegata alla presente, si rassegna, con specifico riferimento alla certificazione di sintesi (visura), il glossario della terminologia relativa ad alcune delle principali indicazioni tipologico-quantitative riportate nel quadro dei "dati di classamento" dell'unità immobiliare:*

- **Categoria catastale:** Tipologie con cui sono suddivisi gli immobili. Le categorie, all'interno delle quali ci sono più sottocategorie*, sono cinque:
A (abitazioni, posti e locali per veicoli);
B (edifici ad u so collettivo, come uffici pubblici, scuole e musei);
C (commerciali, come negozi, magazzini e laboratori);
D (immobili industriali);
E (immobili speciali);
*Es. A1: lusso A2:civile A3: economica

- **Classe catastale:** E' un norma che, nell'ambito di una stessa categoria, distingue il diverso pregio degli immobili in dipendenza delle loro caratteristiche intrinseche, estrinseche e contestuali determinandone il livello reddituale ordinario ritraibile.
Dipende dalla qualità urbana (infrastrutture, servizi etc.) ed ambientale (pregio o degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici) della zona di mercato immobiliare in cui l'unità stessa è situata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende (l'esposizione, il grado di rifinitura, etc.). Ad ogni classe corrisponde una tariffa: maggiore è il num. della classe maggiore sarà la tariffa.

- **Consistenza:** Rappresenta la grandezza dell' immobile. La determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari è calcolata con criteri diversi a seconda della categoria (D.P.R.23/03/98). L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel nuovo quadro generale è il metro quadrato di superficie catastale. Il parametro unitario utilizzato nel calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari è il **Vano utile,** definito come quel vano avente luce e aria diretta ed un'ampiezza compresa tra la minima e la massima superficie che, in relazione al luogo ed alla categoria catastale dell'unitài mmobiliare cui appartiene, è da ritenersi normale. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane sono determinate con riferimento a codesta unità di superficie.

- **Superficie catastale:** Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata dai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'allegato C del decreto. La superficie catastale, determinata secondo questi criteri, viene arrotondata al metro quadrato.

- **Rendita catastale:** E' il valore ai fini fiscali attribuito agli immobili in base alle tariffe d'estimo. Gli Uffici del Territorio determinano le tariffe d'estimo tenendo conto: 1) del Comune; 2) della zona Censuaria; 3) della Categoria; 4) della Classe. Le tabelle delle tariffe d'estimo sono consultabili presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (ex uffici catastali).
La rendita catastale si ottiene moltiplicando la tariffa per la consistenza dell'immobile (vani, mq o mc).
Nella compravendita il valore catastale (la base imponibile) viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti: 110 per la prima casa; 120 per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C, (escluse le categorie A/10 e C/1); 60 per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D; 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E. Per l'irpef il reddito dei fabbricati scaturisce dall'applicazione delle rendite catastali rivalutate del 5%. Per l'ici la base imponibile è costituita dalla rendita aumentata del 5% e moltiplicata per un coefficiente diverso a seconda della categoria catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009