

TRIBUNALE DI ENNA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel processo esecutivo n° 22/2011

promosso da
CREDITO SICILIANO S.P.A

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Esecutore:
dott. Giovanni Milano

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Andrea Passero

INDICE

1 - Premessa	pag. 3
2 - Analisi della documentazione ipocatastale	pag. 4
3 - Descrizione degli immobili pignorati	pag. 5
4 - Corrispondenza tra documenti ipotecari e catastali e quelli effettivi al momento del sopralluogo	pag. 8
5 - Diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato	pag. 14
6 - Situazione attuale dell'immobile	pag. 16
7 - Valore commerciale del bene	pag. 17
8 - Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni	pag. 21
9 - Allegati	

1 - Premessa

Il sottoscritto Arch. Andrea Passero, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 247, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo oggetto della presente relazione e successivamente, all'udienza del 28/09/11, il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

“ L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- A. descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U..., a presentare tale denuncia.
- B. Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.
- C. Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.
Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- D. Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisire a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E. Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

F. Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie.

1 – elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 – dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie possono essere sanate.

2 - Analisi documentazione ipocatastale e avvio operazioni peritali

Preso atto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. ha avviato le operazioni peritali avendo cura di inviare ai soggetti interessati a vario titolo al procedimento in oggetto, tramite lettere raccomandate con A/R, le comunicazioni di rito fissate per la data del 13 dicembre 2011 e successivamente per la data del 23 dicembre 2012.

Contestualmente il sottoscritto, avviava lo studio del fascicolo documentale e del certificato notarile prodotto dalla parte creditrice, redatto dal Notaio Enrico Siracusano, relativo ai beni oggetto del pignoramento immobiliare del 05/04/2011 emesso dal Tribunale di Enna trascritto in data 20/05/2011 ai nn. 4335/3390 a favore di Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio c/o Studio Legale Pavone)

A – Locale laboratorio per arti e mestieri in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di mq.229 in catasto al fg.99 part.822 sub.2;

B – appartamento in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di vani 7,5 in catasto fg.99 part.822 sub.3;

C – locale magazzino in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di mq.37 in catasto fg.99 part.822 sub.4;

D – terreno in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 46.94 in catasto fg.99 part.821;

E – terreno in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 9.70 in catasto fg.99 part.84;

F – fabbricato rurale in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 0.72 in catasto fg.99 part.85.

G – terreno in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 25.50 in catasto fg.99 part.86.

3 – Descrizione degli immobili pignorati (quesito A)

(descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U..., a presentare tale denuncia.)

Preso atto della documentazione ipo-catastale, si è quindi provveduto a richiedere all'Ufficio del Catasto di Enna, ed all'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina la documentazione relativa ai fabbricati interessati dal procedimento esecutivo e a verificarne, secondo le procedure di rito, quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

In particolare è stato possibile acquisire, per le unità immobiliari indicate nell'atto di pignoramento citato, le informazioni che seguono.

UNITA' NEGOZIALE 1

LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

1.1 Locale laboratorio sito nella zona periferica del Comune di Piazza Armerina,

Il locale laboratorio risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **foglio 99 - particella n°822** – sub.2 – zona Censuaria 2 -categoria C/3 – classe 1 – consistenza 229 mq – rendita Euro 378,46 – indirizzo Contrada Sambuco- Piano S1.

La particella n°822 confina da tutti e quattro i lati con terreno di proprietà della ditta debbitrice.

UNITA' NEGOZIALE N.2

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

2.1 Appartamento sito nella zona periferica del Comune di Piazza Armerina.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **Foglio 99 – particella n.822** – sub. 3 – zona Censuaria 2 – categoria A/2 – classe 1 – consistenza 7,5 vani – indirizzo Contrada Sambuco – piano T.

La particella n.822 confina con terreno di proprietà della parte debbitrice.

UNITA' NEGOZIALE N.3

LOCALE MAGAZZINO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

3.1 Locale magazzino sito nella zona periferica del Comune di Piazza Armerina.

Il locale magazzino risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **Foglio 99 – particella n.822** – sub. 4 – zona Censuaria 2 – categoria C/2 – classe 1 – consistenza 37 mq– indirizzo Contrada Sambuco – piano T.

La particella n.822 confina con terreno di proprietà della parte debbitrice.

UNITA' NEGOZIALE N.4

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

4.1 Terreno in agro di Piazza Armerina, annoverato al N.C.T. al:

■ **Foglio 99 – particella n.821** – qualità seminativo arborato – superficie are. 46 ca. 94 – reddito dominicale Euro 15,76 – reddito agrario – 3,64

In planimetria catastale la particella n.821 confina a est con la strada vicinale Enna –San Cono- Gela, a nord-ovest con terreno della stessa ditta e a sud-ovest con altra ditta.

UNITA' NEGOZIALE N.5

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

5.1 Terreno in agro di Piazza Armerina, annoverato al N.C.T. al:

■ **Foglio 99 – particella n.84** – qualità vigneto – superficie are. 09 ca. 70 – reddito dominicale Euro 2,00 – reddito agrario – 1,75

In planimetria catastale la particella n.84 confina a nord ed a ovest con altra ditta, ad est ed a sud con terreno della stessa ditta.

UNITA' NEGOZIALE N.6

FABBRICATO RURALE SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

6.1 Fabbricato rurale sito nella zona periferica del Comune di Piazza Armerina.

Il fabbricato rurale risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **Foglio 99 – particella n.85** – qualità fabbricato rurale – superficie are. 00 ca. 72.

In planimetria catastale la particella n.85 confina a nord, a sud, ad est, ed a ovest con terreno della stessa ditta.

UNITA' NEGOZIALE N.7

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

7.1 Terreno in agro di Piazza Armerina, annoverato al N.C.T. al:

■ **Foglio 99 – particella n.86** – qualità chiusa – superficie are. 25 ca. 50 – reddito dominicale Euro 11,85 – reddito agrario – 6,58

In planimetria catastale la particella n.86 confina a nord, ad ovest ed a sud, con terreno della stessa ditta, ad est con la strada vicinale Enna –San Cono- Gela.

4 – Corrispondenza tra documenti ipotecari e catastali e quelli effettivi al momento del sopralluogo (quesito B - C)

(Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.)

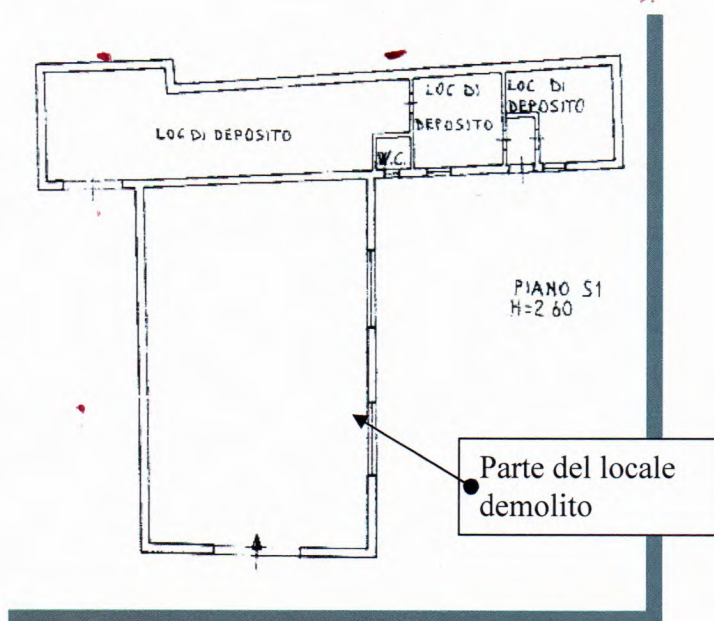
(Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.)

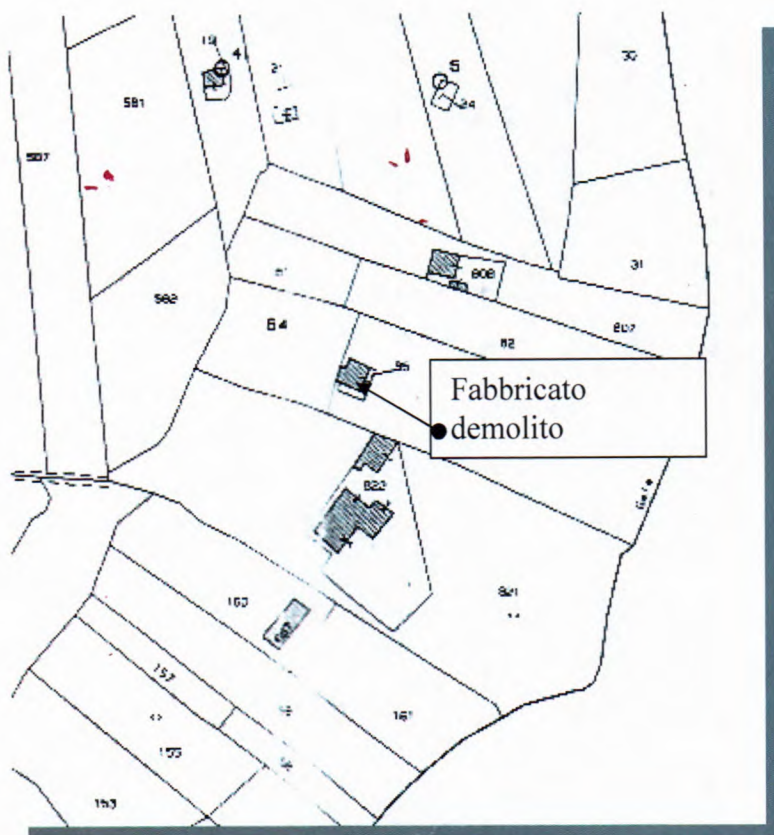
Relativamente alla completezza e alla regolarità della documentazione ipo-catastale, si ritiene che la stessa descritta dettagliatamente nel certificato notarile, risulta completa e idonea al procedimento in oggetto.

Al momento del sopralluogo, il C.T.U. ha notato delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto, più precisamente:

- parte del locale laboratorio per arti e mestieri, identificato come unità negoziale n.1, è stato demolito senza nessun permesso edilizio.



Planimetria catastale



Stralcio Catastale

- Il fabbricato rurale riportato sopra come unità negoziale n.6, al momento del sopralluogo è stato demolito.



Vista del terreno dove era costruito il fabbricato demolito

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, gli immobili ed i terreni risultano le seguenti provenienze e formalità.

UNITA' NEGOZIALE N.1 – UNITA' NEGOZIALE N.2 – UNITA' NEGOZIALE N.3 – UNITA' NEGOZIALE N.4

LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

LOCALE MAGAZZINO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

STATO DI POSSIDENZA

“Alla data del 27/05/2011 gli immobile sopra descritti (unità negoziale n.1 –unità negoziale n.2 – unità negoziale n.3 – unità negoziale n.4) apparteneva a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]
Alla data della trascrizione del pignoramento, nell'unità negoziale n.1-2-3-4 non vi erano comproprietari.

Ai predetti l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- TRASCRIZIONE nn.2128/1907 del 27/03/2002 nascente da atto di donazione Not. Renda Pia del 21/03/2002 a favore di [REDACTED] (la quota di ½ di proprietà) e [REDACTED] (la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni) contro [REDACTED]

Alla sig.ra suddetta gli immobili erano pervenuti per averli costruiti su un terreno così pervenuto:

- TRASCRIZIONE nn. 8067/6934 del 29/09/1994 nascente da atto di vendita not. Renda Maria Pia del 20/09/1994 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

un terreno in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 27.60 in catasto fg.99 part.89;
un terreno in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco di are 29.10 in catasto fg.99 part.88.

Ai sig.r [REDACTED] suddetti immobili erano così pervenuti:

- TRASCRIZIONE nn.1028/911 del 06/02/1989 nascente da successione in morte di [REDACTED] denuncia n.142 vol. 301 Uff. Reg. Enna devoluta per legge a favore dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; la de cuius lascia:

un terreno a Piazza Armerina (EN) di are 27.60 in catasto fg.99 part.89, la quota di 4/5 un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 29.10 in catasto fg.99 part.88.

- TRASCRIZIONE nn. 1201/1112 del 07/02/2000 nascente da successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] denuncia n.12777 vol.311 uff. Reg. Enna devoluta per legge a favore dei coniugi [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] la de cuius lascia:

un terreno a Piazza Armerina (EN) di are 27.60 in catasto fg.99 part.89, un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 29.10 in catasto fg.99 part.88.

- TRASCRIZIONE nn.1201/1113 del 07/02/2000 nascente da successione in morte di

[REDACTED] denuncia n.1278 UFF. Reg. Enna devoluta per legge a favore dei figli: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] la de cuius lascia:

la quota di 1/3 di un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 27.60 in catasto fg.99 part.89

la quota di 1/3 di un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 29.10 in catasto fg.99 part.88.

- TRASCRIZIONE nn.1944/1746 del 19/03/2002 nascente da concessione edilizia emessa dal Comune di Piazza Armerina (EN) del 14/03/2002 n.351 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro Comune di Piazza Armerina (EN) avente per oggetto la concessione edilizia in sanatoria per un fabbricato esattamente:

un locale C3 in Piazza Armerina (EN) contrada Sambuco al piano S1 in catasto fg.99 part.822 sub.2."

UNITA' NEGOZIALE N.5 – UNITA' NEGOZIALE N.6 – UNITA' NEGOZIALE N.7
TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO
FABBRICATO RURALE SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO
TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

STATO DI POSSIDENZA

“Alla data del 27/05/2011 gli immobile sopra descritti (unità negoziale n.5 –unità negoziale n.6 – unità negoziale n.7) apparteneva a [REDACTED]

Alla data della trascrizione del pignoramento, nell'unità negoziale n.5-6-7 non vi erano comproprietari.

Ai predetti l'immobile in oggetto era così pervenuto:

- TRASCRIZIONE nn.7182/6466 del 19/09/2001 nascente da atto vendita Not. Renda Maria Pia del 30/08/2001 a favore di [REDACTED]
(la quota di ½ di proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] (la quota di ½ di proprietà in regime di separazione dei beni) contro [REDACTED]

Alla sig.ra suddetta gli immobili erano così pervenuti:

- TRASCRIZIONE nn.8683/7688 del 22/10/1999 nascente da sentenza per divisione emessa da Pretore di Piazza Armerina del 25/05/1999 a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] avente per oggetto la divisione di beni e dove alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] viene attribuito tra l'altro esattamente:

un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 35.92 in catasto fg.99 part.84

un fabbricato rurale in Piazza Armerina (EN) di are 0.72 in catasto fg.99 part.85

un terreno in Piazza Armerina (EN) di are 25.50 in catasto fg.99 part.86

Ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED], la
quota degli'immobili era pervenuta in morte di [REDACTED]

[redacted] con denuncia n.1277 vol.302; ad oggi la successione non risulta trascritta.

Alla sig.ra [redacted] la quota degli immobili era così pervenuta:

- TRASCRIZIONE nn.2457/2350 del 23/03/1976 nascente da testamento pubblico Not. Crea Antonino del 02/04/1973 pubblicato con verbale dello stesso Notaio del 04/03/1976 i morte

[redacted] avente per oggetto disposizione testamentarie dove il de cuius nomina erede universale la sig.ra [redacted] non ci sono beni descritti.

- TRASCRIZIONE nn.6068/5357 del 01/09/1986 nascente da successione testata in Morte [redacted] denuncia n.246 vol.300 Uff. Reg. enna nascente da testamento pubblico Not. Crea Antonino del 02/04/1973 pubblicato con verbale dello stesso Notaio del 04/03/1976 reg.to ad Enna il 22/03/1976 n.1466 a favore dei coniugi [redacted] il de cuius lascia:

la quota di 1/5 di terreno in Piazza Armerina contrada Sambuco di are 9.70 in catasto fg. 99 part.84.

La quota di 1/5 di un fabbricato rurale in Piazza Armerina contrada uca di are 0.72 in catasto fg.99 part.85.

La quota di 1/5 di una chiusa in Piazza Armerina contrada Sambuca di are 25.50 in catasto fg.99 part.86.

Ai sig.ri [redacted]

[redacted] la quota degli immobili era così pervenuta:

- Trascrizione nn.19013/17355 del 06/12/1966 nascente da successione in morte di [redacted] denuncia n.200 vol.208 devoluta per legge a favore dei coniugi [redacted] (usufruttuaria per 1/3) e dei figli: [redacted]

[redacted] il de cuius lascia :

un terreno in Piazza Armerina contrada Sambuco in catasto fg.99 part.84-85-86.

In data 29/05/1974 la sig.ra [redacted] è deceduta con la riunione d'usufrutto al bene.

5 – Diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato (quesito D)

(Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisire a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.)

UNITA' NEGOZIALE N.1 – UNITA' NEGOZIALE N.2 – UNITA' NEGOZIALE N.3 – UNITA' NEGOZIALE N.4

LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

LOCALE MAGAZZINO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

Così come riportato nel certificato notarile allegato al fascicolo di causa, nel ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- "ISCRIZIONE nn. 5102/430 del 13/06/2003 nascente da atto di mutuo Not. Renda Maria Pia del 12/06/2003 a favore di Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio c/o sede di Acireale Piazza Duomo 12) contro [redacted] (per la quota di 1/2) e [redacted] (per la quota di 1/2) e debitore non datore [redacted] con sede in Piazza Armerina;

- ISCRIZIONE nn.11726/2613 del 02/10/2006 nascente da atto di mutuo Not. Renda Maria Pia del 29/09/2006 a favore di Banca Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio C/o sede di Palermo Via Siracusa n.1/E) contro [redacted] (per la quota di 1/2) e [redacted] (per la quota di 1/2) e debitore non datore [redacted] snc con sede in Piazza Armerina.

- ISCRIZIONE nn.2899/303 del 13/03/2009 nascente da atto di mutuo Not. Renda Maria Pia del 11/03/2009 a favore di Banca Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio C/o

sede di Palermo Via Siracusa n.1/E) contro [REDACTED]
(per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la
quota di 1/2) e debitore non datore [REDACTED] con sede in Piazza
Armerina.

- TRASCRIZIONE nn.4335/3390 del 20/05/2011 nascente da pignoramento del 05/04/2011
emesso dal Tribunale di Enna a favore di Credito Siciliano spa con sede in Palermo contro
[REDACTED] (per quota di 1/2) e [REDACTED]
[REDACTED] (per quota di 1/2).”

Nell'unità negoziale n.4 i terreni ricadono nella zona di vincolo idrogeologico, a confine con
la Regia Trazzera Enna – San Cono – Gela, ed inoltre all'interno della fascia di rispetto di 2 Km
dell'area SIC (Sito di Interesse Comunitario ITA 060012 “Boschi di Piazza armerina”) (ved.
Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

Nelle unità negoziali sopra descritte non esistono regolamenti condominiali.

UNITA' NEGOZIALE N.5 – UNITA' NEGOZIALE N.6 – UNITA' NEGOZIALE N.7

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

FABBRICATO RURALE SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

Così come riportato nel certificato notarile allegato al fascicolo di causa, nel ventennio in
esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

“ISCRIZIONE nn.11726/2613 del 02/10/2006 nascente da atto di mutuo Not. Renda Maria
Pia del 29/09/2006 a favore di Banca Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio C/o
sede di Palermo Via Siracusa n.1/E) contro [REDACTED]
(per la quota di 1/2) [REDACTED] (per la
quota di 1/2) e debitore non datore [REDACTED] con sede in Piazza
Armerina.

- ISCRIZIONE nn.2899/303 del 13/03/2009 nascente da atto di mutuo Not. Renda Maria
Pia del 11/03/2009 a favore di Banca Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio C/o
sede di Palermo Via Siracusa n.1/E) contro [REDACTED]
(per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la
quota di 1/2) e debitore non datore [REDACTED] con sede in Piazza
Armerina.

7 – Valore commerciale del bene (quesito F)

(Determini il valore attuale degli immobili pignorati.)

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita.

Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali, si è provveduto ad effettuare un'adeguata indagine di mercato relativa a tutto il contesto di Piazza Armerina. In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori del mercato immobiliare della zona che hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche del bene in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare.

Il **valore di mercato** attuale dei beni oggetto di stima, tenuto conto dei dati catastali (consistenza e rendita), delle qualità intrinseche ed estrinseche, dei prezzi di mercato praticati nella zona presso cui si trovano i beni in oggetto, delle condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima, è quello riportato di seguito per ciascuno delle unità immobiliari stimate.

UNITA' NEGOZIALE 1

LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO (foglio.99 - particella 822 - sub.2)

Al momento del sopralluogo parte del locale laboratorio circa mq.145,00 non è costruito sulla particella n.822 come è evidente dall'estratto di mappa catastale e dai documenti forniti dall'ufficio Sanatoria del Comune di Piazza Armerina. (ved. documentazione allegata)

Parte del laboratorio è stato ricostruito abusivamente sulla particella n.821.

Per i motivi sopra descritti a questa parte del laboratorio non è possibile assegnare nessun valore di mercato.

La rimanente parte del laboratorio posta sulla particella n.822, si presenta in mediocri condizioni.

Tale porzione del laboratorio è composto da tre locali deposito e da un wc, e ha una consistenza di circa mq.107,00.

In considerazione di quanto riportato sopra si può affermare che la parte dell'unità negoziale sita in Piazza Armerina Contrada Sambuco costruita regolarmente ha un valore di mercato di €. 58.000,00 (EURO cinquantottomila/00).

UNITA' NEGOZIALE N.2

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 822 – sub.3)

L'immobile è composto da 7,5 vani, internamente si presenta in buone condizioni e ben rifinito. Ha una superficie di circa 190,00 mq e una superficie a terrazza e balconi di circa 50 mq.

Nella planimetria catastale, non è stato riportata la terrazza posta sopra il locale deposito.

In considerazione di quanto riportato sopra si può affermare che l'appartamento sito a Piazza Armerina Contrada Sambuco ha un valore di mercato di €. 200.000,00 (EURO duecentomila/00)

UNITA' NEGOZIALE N.3

LOCALE MAGAZZINO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 822 – sub.4)

Il locale magazzino è composto da un locale deposito e da un locale wc. Si presenta in mediocri condizioni e ha una superficie di 37 mq.

In considerazione di quanto riportato sopra si può affermare che il locale magazzino sito a Piazza Armerina Contrada Sambuco ha un valore di mercato di €. 18.000,00 (EURO diciottomila/00)

UNITA' NEGOZIALE N.4

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 821)

Al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha proceduto ai necessari accertamenti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi per verificare

l'ubicazione del terreno in argomento, la sua consistenza e posizione, oltre a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il terreno è caratterizzato da una configurazione di forma allungata irregolare.

Terreno Agricolo

Superficie complessiva 4694 mq.

La superficie del fondo non risulta coltivata.

Identificativi Catastali

Consistenza

Di seguito si riportano i dati metrici di consistenza del terreno da stimare.

- Seminativo Arborato mq. 4694

Tabella di calcolo

€/mq 5,00 x mq 4694= €23.470,00

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima sia:

• **TOTALE** **€23.470,00**

UNITA' NEGOZIALE N.5

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 84)

Il terreno è caratterizzato da una configurazione di forma allungata irregolare.

Terreno Agricolo

Superficie complessiva 970 mq.

La superficie del fondo non risulta coltivata.

Identificativi Catastali

Consistenza

Di seguito si riportano i dati metrici di consistenza del terreno da stimare.

- Vigneto mq. 970

Tabella di calcolo

€/mq 4.00 x mq 970= €3.880,00

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima sia:

• **TOTALE** **€3.880,00**

UNITA' NEGOZIALE N.5

FABBRICATO RURALE SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 85)

Al momento del sopralluogo il fabbricato rurale era stato demolito senza nessuna regolare comunicazione o autorizzazione.

Sulla base di quanto detto sopra il fabbricato rurale si esclude dalla valutazione di mercato.

UNITA' NEGOZIALE N.7

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO

(foglio.99 – particella 86)

Il terreno è caratterizzato da una configurazione di forma allungata irregolare.

Sul terreno è presente un muro in cemento armato.

Terreno Agricolo

Superficie complessiva 2550 mq.

La superficie del fondo non risulta coltivata .

Identificativi Catastali

Consistenza

Di seguito si riportano i dati metrici di consistenza del terreno da stimare.

- Qualità Chiusa mq. 2550

Tabella di calcolo

€/mq 5.00 x mq 2550= €12.750,00

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire al bene oggetto di stima sia:

• **TOTALE** **€12.750,00**

ABELLA COMPLESSIVA

1	N.C.E.U. Foglio 99 - particella 822 - sub 2	€ 58.000,00	58.000,00
2	N.C.E.U. Foglio 99 - particella 822 - sub 3	€ 200.000,00	200.000,00
3	N.C.E.U. Foglio 99 - particella 822 - sub 4	€ 18.000,00	18.000,00
4	N.C.T. Foglio 99 - particella 821	€ 23.470,00	23.470,00
5	N.C.T. Foglio 99 - particella 84	€ 3.880,00	3.880,00
6	N.C.T. Foglio 99 - particella 85		
7	N.C.T. Foglio 99 - particella 86	€ 12.750,00	12.750,00

TOTALE VALORE STIMATO

316.100,00

Si fa presente che la particella 85 - del foglio 99 è stata esclusa dalla valutazione perché al momento del sopralluogo il fabbricato rurale era stato demolito.

8 - Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni (quesito G)

(Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie.

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie possono essere sanate.)

UNITA' NEGOZIALE N.1

LOCALE LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

Per l'immobile sopra descritto è stata rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Piazza Armerina, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.351 del 14 marzo 2002..

Al momento del sopralluogo parte del locale deposito era stato demolito senza nessuna comunicazione ed autorizzazione.(ved. concessione allegata)

Non esiste certificato di agibilità dell'immobile.

UNITA' NEGOZIALE NN. 2 - 3

APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

LOCALE MAGAZZINO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

Per gli immobili individuati come unità negoziale n.2 - 3 è stata rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Piazza Armerina, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.350 del 14 marzo 2002.

Al momento del sopralluogo è stata riscontrata una differenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità negoziale n.2. Tale differenza consiste nell'assenza della terrazza nella planimetria.

UNITA' NEGOZIALE N.4

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

Nella particella n.821 nel foglio 99, al momento del sopralluogo è stata rilevata la costruzione di un locale magazzino.

Di tale costruzione non è stato possibile reperire documentazione comprovante la regolare esecuzione.

UNITA' NEGOZIALE N.7

TERRENO SITO IN PIAZZA ARMERINA CONTRADA SAMBUCO.

Nella particella n.86 nel foglio 99, al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza di un muro in cemento armato.

Di tale muro non è stato possibile rinvenire documentazione comprovante la regolare esecuzione.

Enna 26/11/2012

27/11/2012
Arch. Andrea Passero
Il C.T.U.
ANDREA PASSERO
PAGAGGI
CONSERVATORE
SEZIONE 4
2003
ENNA

TRIBUNALE DI ENNA

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel processo esecutivo n° 22/2011

promosso da
CREDITO SICILIANO S.P.A

Contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore:
dott.ssa Evelia Tricani

Consulente Tecnico d'Ufficio
arch. Andrea Passero

Depositi nella
Cancelleria del Tribunale
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dest. Carmelo Lentini

27/11/2015

1 - Premessa

Il sottoscritto Arch. Andrea Passero, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 247, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo in oggetto, veniva richiamato, con ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione, affinché chiarisse:

- A. In ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità negoziale 1 (locale laboratorio fg.99, p.lla 822 sub 2);
- B. La riscontrata differenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità negoziale n.2 (appartamento fg.99, p.lla 822 sub.3);
- C. Ritenuto, altresì, necessario che la relazione vada integrata al fine di accertare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale, nonché la classe energetica corrispondente dell'unità negoziale n. 2 (appartamento fg.99, p.lla 822 sub 3), così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni.

2 – Risposta ai quesiti

A -in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'unità negoziale 1 (locale laboratorio fg.99, p.lla 822 sub 2);

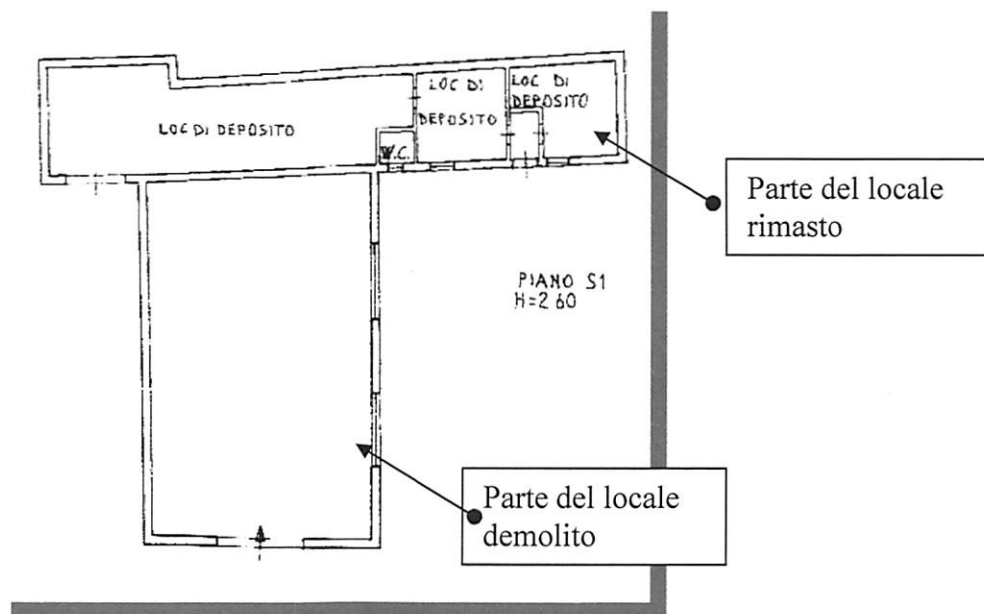
Il locale laboratorio risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **foglio 99 - particella n°822 – sub.2 – zona Censuaria 2 -categoria C/3 – classe 1 – consistenza 229 mq – rendita Euro 378,46 – indirizzo Contrada Sambuco- Piano S1.**

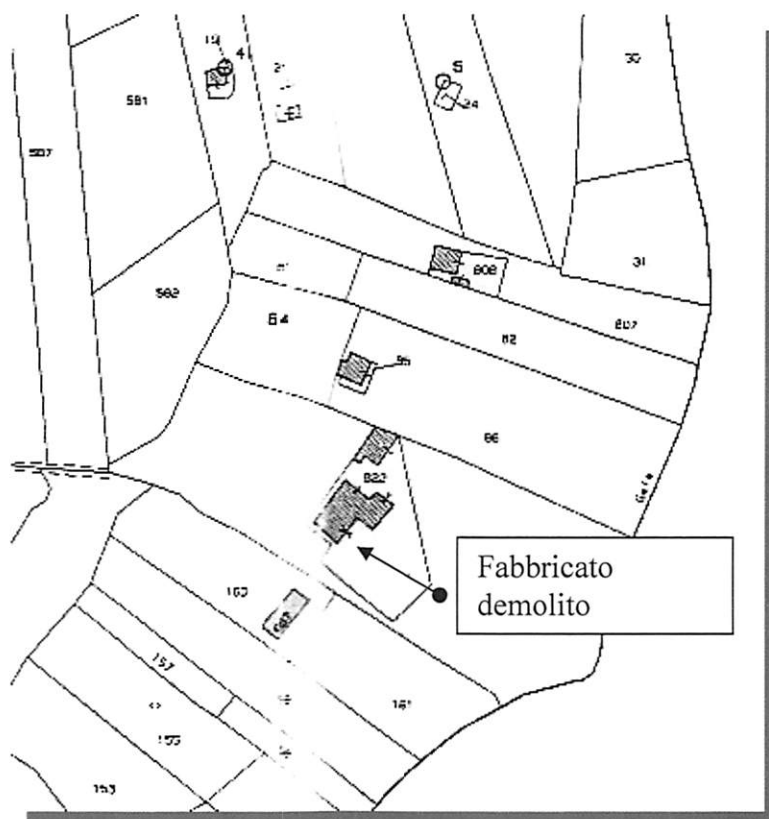
La particella n.822 confina da tutti e quattro i lati con terreno di proprietà della ditta debitrice.

Al momento del sopralluogo, il C.T.U. notava delle difformità tra la planimetria catastale depositata all'Ufficio del Territorio del Comune di Enna e lo stato di fatto, in particolare:

▪ parte del locale laboratorio per arti e mestieri, identificato come unità negoziale n.1, è stato demolito senza nessun permesso edilizio;



Planimetria catastale



Stralcio Catastale

• Per l'intero locale laboratorio, compreso la parte del locale demolito è stata rilasciata dall'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Piazza Armerina, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.351 del 14 marzo 2002. (ved. All. 1)

Nelle foto allegate alla suddetta domanda si evince la presenza del fabbricato oggi non più esistente. (ved. All. 2)

La demolizione è stata eseguita senza nessuna comunicazione e autorizzazione degli uffici competenti.

Ad oggi, la planimetria catastale depositata all'Ufficio del Territorio del Comune di Enna riporta la sagoma del fabbricato così come autorizzato dalla Concessione in Sanatoria, n.351 del 14 marzo 2002 (Ved. All. n.3).

Purtuttavia, la parte del laboratorio non oggetto di demolizione, risulta regolarmente autorizzato, per il tramite della Concessione in Sanatoria suddescritta, ma priva del certificato di agibilità.



B - la riscontrata differenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale dell'unità negoziale n.2 (appartamento fg.99, p.lla 822 sub.3);

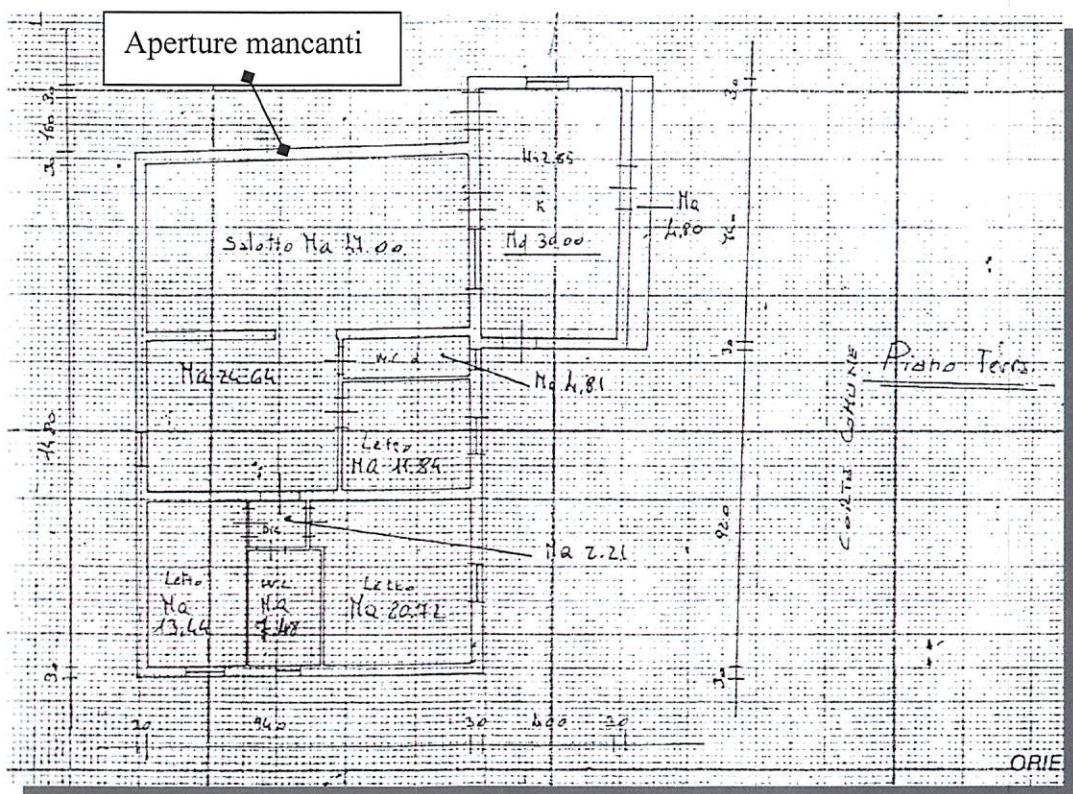
L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. al:

■ **Foglio 99 – particella n.822 – sub. 3 – zona Censuaria 2 – categoria A/2 – classe 1 –** consistenza 7,5 vani – indirizzo Contrada Sambuco – piano T.

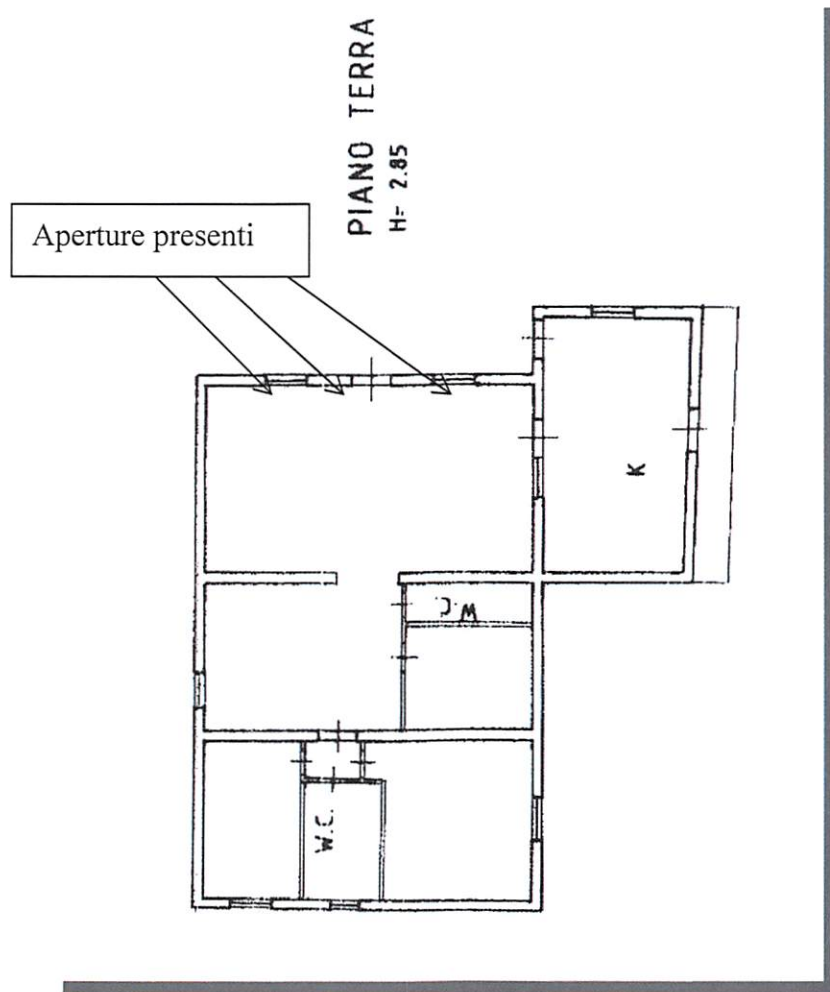
La particella n.822 confina con terreno di proprietà della parte debitrice.

Per l'abitazione sopra descritta è stata rilasciata dall'Ufficio Condoni Edilizi del Comune di Piazza Armerina, la Concessione Edilizia in Sanatoria n.350 del 14 marzo 2002. (ved. All. 4).

Dal confronto tra la planimetria catastale allegata alla pratica di condono edilizio (ved. All.5) e la planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio del Comune di Enna, (ved. All.6) sono state riscontrate delle differenze concernenti il numero delle finestre e porte finestre collocate sul prospetto nord dell'abitazione.



Planimetria catastale allegata alla pratica di concessione in sanatoria



Planimetria catastale depositata all'Ufficio Territorio Provinciale

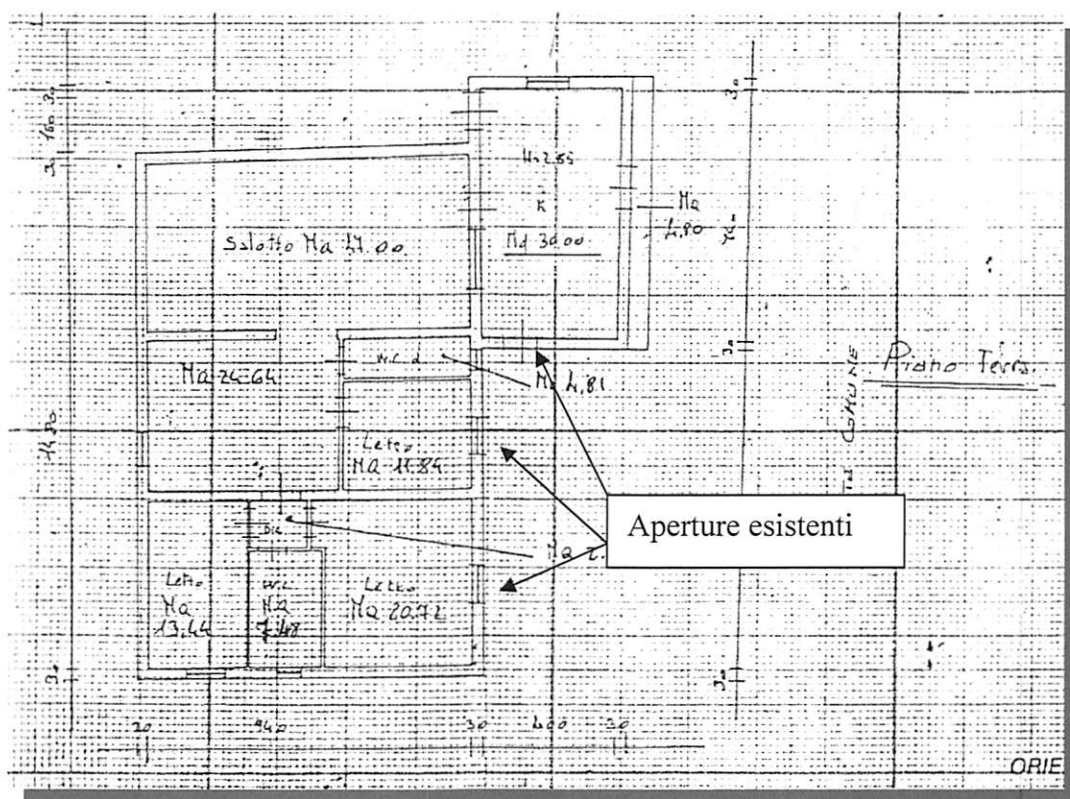


Foto del prospetto nord con le aperture

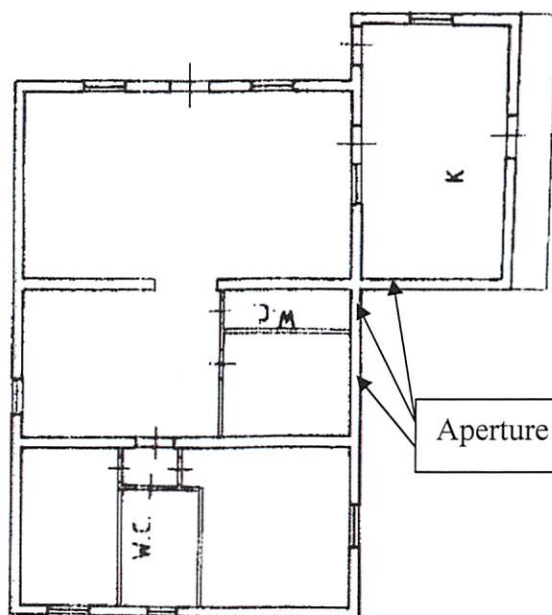
In occasione del sopralluogo, lo scrivente, inoltre, rilevava una terrazza, la cui presenza non era riscontrabile ne nella planimetria catastale allegata alla concessione edilizia e ne nella planimetria attuale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio.

Per la terrazza e le aperture non sono state reperite autorizzazioni edilizie.

Dal confronto tra le due planimetrie, (planimetria allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria e planimetria catastale depositata all'Ufficio Provinciale del Territorio) è stato possibile desumere, altresì una differenza sul numero delle aperture presenti sul prospetto est della casa.



PIANO TERRA
H= 2.85



Aperture mancanti



Terrazza

Prospetto Est.

B -ritenuto, altresì, necessario che la relazione vada integrata al fine di accertare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale, nonché la classe energetica corrispondente dell'unità negoziale n. 2 (appartamento fg.99, p.lla 822 sub 3), così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni

Vedere Attestato di Prestazione Energetica allegato.

3 - Conclusioni

Per i gli immobili sopra descritti: il laboratorio per arti e mestieri identificato con il **fg.99, p.lla 822 sub 2** e l'abitazione identificata con il **fg.99, p.lla 822 sub.3** è ritenuta necessaria una regolarizzazione delle opere sprovviste di autorizzazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, nonché una modifica delle planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio.

Enna 23/11/2015

Deposito nella
Cancelleria del Tribunale oggi

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Carmelo Lentini

Il C.T.U.
Arch. Andrea Passero





TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

GIUDICE DOTT.SSA EVELIA TRICANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 22/2011 R.G.E.

ARAGON NPL 2018 S.R.L.

CONTRO

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO

DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, con studio tecnico ad Agira (EN) in Via Dottor Scilla n. 6, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, a seguito dell'incarico conferitogli il giorno 10.02.2021, previa decreto di nomina del Giudice dott.ssa Evelia Tricani, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere al seguente quesito:

“Chiarisca l'esperto in ordine ai costi per regolarizzare le opere sprovviste di autorizzazione riguardanti gli immobili sottoposti alla procedura esecutiva R.G. n. 22/2011”.

Per rispondere al suddetto quesito il sottoscritto, analizzate preliminarmente le relazioni del CTU arch. Andrea Passero, depositate rispettivamente il 27/11/2012 e il 23/11/2015, ha proceduto, dapprima, ad eseguire degli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e successivamente a riaggiornare la stima eseguita dall'arch. Passero in funzione dei costi di regolarizzazione.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili pignorati, di cui alla procedura esecutiva n. 22/2011, sono costituiti da un unico appezzamento di terreno, ubicato nel Comune di Piazza Armerina in contrada Sambuco lungo la strada vicinale Enna-San Cono-Gela, su cui insistono rispettivamente un fabbricato di civile abitazione, un fabbricato minore destinato a deposito e un fabbricato destinato a capannone di tipo artigianale.

Il fondo pignorato è identificato in catasto terreni dai seguenti dati:

- **foglio 99, particella 821**, qualità *seminativo arborato*, superficie are 46 e centiare 94 (4.694 mq);
- **foglio 99, particella 822**, qualità *ente urbano*, superficie are 9 e centiare 76 (976 mq);
- **foglio 99, particella 86**, qualità *chiusa*, superficie are 25 e centiare 50 (2.550 mq);
- **foglio 99, particella 85**, qualità *fabbricato diruto*, superficie centiare 72 (72 mq);
- **foglio 99, particella 84**, qualità *vigneto*, superficie are 9 e centiare 70 (970 mq).



Gli edifici, invece, ricadenti all'interno del fondo, ad eccezione del Capannone che non è accatastato, sono identificati in catasto fabbricati dai seguenti dati:

- **foglio 99, particella 822 sub. 2**, zona censuaria 2, categoria C/3, classe 1, consistenza 229 mq, piano S1;
- **foglio 99, particella 822 sub. 3**, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, piano T;
- **foglio 99, particella 822 sub. 4**, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 37 mq, piano T.



Foto aerea del fondo pignorato

3. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

3.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il fondo pignorato ricade, nel vigente P.R.G. del Comune di Piazza Armerina, in zona agricola "E".

In tale zona, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato agli atti, è possibile costruire soltanto nel rispetto dei seguenti parametri:



- Indice di edificabilità: 0,03 mc/mq
- Distanza dai confini: 10 metri
- Distanza tra fabbricati: 20 metri
- Altezza massima: 6 metri
- Numero massimo dei piani: 2

Si osserva, infine, che il fondo in esame ricade nella fascia di rispetto di 2 Km dell'area SIC (Sito di Interesse Comunitario ITA 060012 "Boschi di Piazza Armerina) ed è sottoposto anche al vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

3.2 PRATICHE EDILIZIE

Gli unici titoli edilizi abilitativi, rinvenuti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Piazza Armerina, riguardanti eventuali costruzioni ricadenti all'interno del fondo pignorato sono:

- 1) la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 351 del 14/03/2002** rilasciata per la costruzione di un immobile seminterrato destinato a locale artigianale e censito in Catasto al foglio n. 99, particella 822 sub. 2;
- 2) la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 350 del 14/03/2002** rilasciata sia per la costruzione di un immobile destinato a civile abitazione (in Catasto al foglio n. 99, particella 822 sub. 3) e sia per la realizzazione di un locale di deposito disgiunto rispetto all'abitazione ma comunque pertinenziale (in Catasto al foglio n. 99, particella 822 sub. 4).

Si osserva altresì che l'abitazione, di cui alla C.E. n. 350 del 14/03/2002, costituisce una sopraelevazione dell'immobile autorizzato con C.E. n. 351 del 14/03/2002.

Si osserva infine, in riferimento al capannone ubicato nella particella 822, che non esiste nessuna pratica edilizia (come riferito dal responsabile del IV° settore del Comune di Piazza Armerina con nota prot. n. 26870 del 01/07/2021).

3.3 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Da un'attenta analisi delle relazioni dell'arch. Passero, nonché dalle indagini eseguite dallo scrivente (attraverso immagini satellitari, Catasto e U.T.C.) è emerso che sugli immobili ricadenti sul fondo pignorato gravano le seguenti difformità:



1. demolizione di una porzione del laboratorio artigianale (ed in particolare del corpo antistante appartenente alla part. 822 sub. 2), il quale risulta agli atti ancora esistente (sia per il Comune che per il Catasto);
2. modifica dei prospetti del fabbricato costituito dal locale artigianale al piano seminterrato (part. 822 sub. 3) e dall'alloggio al piano terra (part. 822 sub. 3) a seguito della realizzazione di nuove aperture, la chiusura di altre esistenti e la demolizione di cui al punto 2;
3. variazione funzionale della copertura piana del locale artigianale (ed in particolare del corpo retrostante appartenente alla part. 822 sub. 2) in terrazza calpestabile di pertinenza dell'abitazione collocata al piano soprastante (part. 822 sub. 3);
4. costruzione ex-novo di un muro di sostegno in cemento armato ricadente all'interno della particella 86 senza alcun provvedimento autorizzativo;
5. costruzione ex-novo del capannone (ricadente sulla part. 821) senza alcun titolo edilizio abilitativo.

Ebbene per regolarizzare tutte le difformità comprese dal punto "1" al punto "3" è sufficiente presentare al Comune un'unica pratica edilizia di SCIA in sanatoria, il cui costo, ivi comprese le sanzioni, ammonta indicativamente a circa **2.500,00 €**.

Per quando riguarda invece la difformità di cui al punto "4" bisogna presentare al Comune sempre una pratica edilizia di SCIA in sanatoria, ma ad essa è necessario allegare anche il parere di ammissibilità del Genio Civile di Enna e il nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico rilasciato dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna. Il costo complessivo per sanare l'abuso di cui al punto "4" (ossia per espletare le pratiche di cui sopra ivi comprese le imposte e le sanzioni) ammonta indicativamente a circa **3.750,00 €**.

Infine per quanto riguarda la difformità di cui al punto "5", tenuto conto che non esistono i margini per sanare l'abuso sotto il profilo urbanistico, occorre obbligatoriamente ripristinare lo stato dei luoghi procedendo alla demolizione del capannone.

Le spese occorrenti per la demolizione del manufatto possono essere congruamente stimate in 20,00 €/mc. Tale importo tiene in considerazione ogni onere occorrente per la completa demolizione delle opere di fondazione e di elevazione del manufatto con riguardo, pertanto, alla manodopera qualificata da impiegare, al nolo dei mezzi



d'opera da utilizzare per la demolizione delle opere strutturali e per l'allontanamento dei materiali di risulta fino a discarica autorizzata, nonché gli oneri per l'accesso in discarica.

Tenuto conto, dunque, che il fabbricato in esame ha una superficie lorda di circa 375 mq (15 m x 25 m) ed un'altezza media ipotizzabile di circa 4,50 metri si ottiene un volume di 1.687,50 mc, ossia si ottiene che la somma occorrente per la demolizione è di circa:

$$20,00 \text{ €/mc} \times 1687,50 \text{ mc} = \mathbf{33.750,00 \text{ €}}$$

3.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Anche sotto il profilo catastale gli immobili pignorati non sono conformi allo stato di fatto.

In particolare è emerso, da un'attenta analisi degli elaborati catastali (mappa, planimetrie catastali e visura), che quelli attualmente registrati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio presentano delle difformità analoghe alle difformità indicate nel paragrafo precedente ai punti "1", "2" e "3".

Ebbene per regolarizzare sotto il profilo catastale la difformità di cui al punto "1" occorre presentare al Catasto una pratica di tipo mappale per parziale demolizione e una pratica DOCFA per parziale demolizione.

Per regolarizzare invece, sempre sotto il profilo catastale, le difformità di cui ai punti "2" e "3" occorre presentare al Catasto una pratica di tipo mappale per fusione (di due particelle edificate) e una pratica DOCFA per fusione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso (da C/3 a C/2) e diversa distribuzione degli spazi interni.

Il costo complessivo per espletare tutte queste pratiche catastali, ivi compreso le imposte catastali da versare, è indicativamente di circa **3.000,00 €**.

4. ADEGUAMENTO E CORREZIONE DELLA STIMA

Il CTU arch. Andrea Passero, in data 26/11/2012, ha attribuito al cespite pignorato un valore complessivo di **€ 316.100,00**.

Tale valore, però, non tiene conto né dei costi di demolizione e né delle spese necessarie per regolarizzare (ove è possibile) gli immobili sotto il profilo urbanistico e catastale.

La stima va pertanto adeguata e corretta come di seguito riportato:



Prezzo pieno del lotto di vendita	€ 316.100,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 6.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale	€ 3.000,00
Costi di demolizione	€ 33.750,00
Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni	€ 273.100,00

5. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, il CTU ritiene, con la presente relazione composta da n. 7 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con scienza e coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità. Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Si allega alla presente relazione la lettera di riscontro dell'Ufficio Tecnico Comunale di Piazza Armerina alla richiesta di accesso agli atti effettuata dallo scrivente CTU riguardante gli immobili pignorati.

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Enna, lì 7 ottobre 2021

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

