

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 41/22 R.G.Es.

Promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.**

Contro Debitore Esecutato

Enna, li 30/04/2024

IL C.T.U.

Dott. Ing. Vitale Salvatore



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA" around the perimeter, "Dott. Ing. VITALE SALVATORE" in the center, and "Sez. A." at the bottom. The signature is written in a cursive style.

TRIBUNALE DI ENNA

(Sezione Esecuzione Immobiliare)

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Palazzo

Consulenza Tecnica d' Ufficio - Proc. Esecutiva Immobiliare n.41/22 R.G.Es.

Promossa da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. contro Debitore Esecutato

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Relativamente alle osservazioni di cui alla relazione di stima depositata in data 20/03/2024 dal legale del debitore esecutato, il sottoscritto CTU Ing. Salvatore Vitale, mette in evidenza quanto segue:

- La stima sia dei terreni che dei fabbricati è stata eseguita partendo da un valore di base relativo ai dati ufficiali dell'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobili.

Il sottoscritto CTU ha, però, ritenuto opportuno tenere conto dei diversi fattori che hanno inciso sia positivamente che negativamente al valore ufficiale dato. Ha tenuto conto della posizione dei terreni, della possibilità e facilità di raggiungimento anche durante e dopo le giornate piovose, dell'orografia dei terreni, delle coltivazioni in essere e anche delle riserve idriche presenti, quali i laghetti che in ogni caso in periodo di siccità, come quello attuale, possono anche essi privi o quasi privi di acqua; differenti sarebbero stati dei pozzi che avrebbero attinto acqua da qualche falda acquifera del sottosuolo. Per quanto riguarda i fabbricati è stato seguito lo stesso metodo, tenendo conto sia dell'abusivismo in essere, che incide sulla difficoltà di vendita, ma anche da vari fattori che hanno inciso negativamente al valore, quali la distanza da vari servizi comuni e necessari, trovandosi lontani dal centro abitato e la difficoltà di raggiungimento della proprietà soprattutto nelle giornate impervie.

È da evidenziare che all'interno dell'intera proprietà ci sono anche dei fabbricati che non sono stati valutati in quanto non oggetto di pignoramento, come ad esempio la particella 604 del foglio 81 del comune di Centuripe. Il sottoscritto si è attenuto a valutare solo le particelle relative al pignoramento.

Alla luce di quanto sopra descritto, il sottoscritto CTU conferma i valori di stima descritti nella relazione presentata.

Per quanto riguarda, invece, la risoluzione dell'abusivismo dei fabbricati, non essendoci allo stato attuale delle sanatorie in corso, le soluzioni da seguire potrebbe essere:

PRIMA SOLUZIONE

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 565:**

Demolizione eseguita con mezzo meccanico e relativo trasporto a rifiuto presso discarica autorizzata. Tale intervento ad oggi ha un prezzo di mercato pari a 20 €/mc. La superficie totale del fabbricato relativo alla particella 565 è di 80 mq per un'altezza di 3.65 m, avendo così un volume di 292 mc.

Costo demolizione e trasporto a rifiuto: $292 \text{ mc} \times 20 \text{ €/mc} = \text{€ } 5.840,00$.

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 564:**

Apertura di una finestra interna nell'unica parete divisoria dei due ambienti in modo da tornare allo stato originario e catastale.

Costo apertura finestra interna e costo proprio finestra: **€ 500,00**

SECONDA SOLUZIONE

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 565:**

Ripristino dello stato originario del fabbricato come rappresentato nelle planimetrie catastali. Esternamente bisognerebbe riportare allo stato originario, attraverso opere murarie, alcune finestre esterne in porte ed alcune porte esterne in finestre; per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni basterebbe mettere in opera dei tramezzi interni ed installare delle porte interne, in modo da riportare il fabbricato alla distribuzione interna originaria come da planimetria catastale.

Il costo della muratura con fornitura del materiale e preventiva demolizione a mano di parti murarie ad oggi è di 100 €/mq. La muratura da realizzare sarebbe pari a 60 mq

Costo opere murarie esterne ed interne: $60 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} = \text{€ } 6.000,00$

Costo infissi esterni in ferro ed interni in legno tamburato: **€ 3.500,00**

Totale intervento: **€ 9.500,00**

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 564:**

Apertura di una finestra interna nell'unica parete divisoria dei due ambienti in modo da tornare allo stato originario e catastale.

Costo apertura finestra interna e costo proprio finestra: **€ 500,00**

TERZA SOLUZIONE

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 565:**

Ultima soluzione, valida solo per la distribuzione degli spazi interni e non per le parti esterne del fabbricato, potrebbe essere quella di presentare prima una C.I.L.A. in sanatoria presso il comune di Centuripe, versando una sanzione di € 1.000,00 e i diritti di segreteria, e poi una pratica DOCFA di variazione catastale degli spazi interni presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, versando un contributo di € 50,00. A queste spese va aggiunto l'onorario del professionista che per ambedue le pratica sarebbe di € 3.000,00. Seguendo comunque questa soluzione, i ripristini di porte e finestre esterne andrebbero eseguiti prima della presentazione della C.I.L.A. in sanatoria.

Il costo della muratura con fornitura del materiale e preventiva demolizione a mano di parti murarie ad oggi è di 100 €/mq.

Muratura esterna da realizzare sarebbe pari a 12 mq

Costo opere murarie esterne: 12 mq x 100 €/mq= **1.200,00**

Costo infissi esterni in ferro: **€ 2.500,00**

Costo pratiche edilizie e catastali: **€ 4.050,00**

Totale intervento: **€ 7.750,00**

- **Fabbricato censito al foglio 81 p.lla 564:**

Apertura di una finestra interna nell'unica parete divisoria dei due ambienti in modo da tornare allo stato originario e catastale.

Costo apertura finestra interna e costo proprio finestra: **€ 500,00**

Ritenendo di aver adempiuto il mandato ricevuto e ringraziandoLa per la fiducia accordatami, il sottoscritto C.T.U. resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento ed integrazione.

Enna, li 30/04/2024

In fede

Ing. Salvatore Vitale



