

**Felice Vitale**  
*Ingegnere*

**TRIBUNALE  
DI ENNA**

Sede amministrativa  
Via Pio la Torre 11, 94014 Nicosia (EN)  
C.F.: VITFLC62E02C351L  
P.IVA: 00624250866  
TEL/FAX: 0935 633672  
E-MAIL: ing.vitalefelice@virgilio.it  
PEC: felice.vitale@ordine.ingegnerenna.it



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

IL C.T.U.  
Dott. Ing. Felice Vitale



Nicosia, 12/12/2018

**TRIBUNALE DI ENNA**

**Procedimento esecutivo n. 60/16 R.G. Es.**

**Promosso da: Banca M.P.S. s.p.a.**

**Contro :** [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

1. PREMESSA

Con decreto del 11/08/2016, il Giudice per l'esecuzione Dott. ssa Evelia Tricani nominava il sottoscritto Dott. Ing. Felice Vitale, con studio in Nicosia in via Pio La Torre 7/c, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, esperto nel procedimento esecutivo promosso da Banca M.P.S. s.p.a., iscritto al n. 60/16 del R.G. Es., invitandomi a comparire nell'udienza del 07/09/2016 per conferire l'incarico di stima e prestare il giuramento di rito fissando il termine di giorni 60 dalla prestazione del giuramento per il deposito della perizia.

Contestualmente al giuramento di rito, il Cancelliere da atto che all'esperto viene consegnata copia dei quesiti posti dal giudice per l'esecuzione e precisamente:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al Debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;



- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili in sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Re-



pubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 40, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

m) accerti inoltre per gli immobili ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e



succ. modifiche ed integrazioni;

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

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

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

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

r) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno



- una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- t) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutivo, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- u) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all’art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- v) verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al Debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Considerata la complessità delle attività svolte per adempiere all’incarico conferitomi, in maniera sintetica si elencano le molteplici fasi che si sono dovute affrontare:

- 1) identificazione del materiale possessore del bene per poter effettuare il sopralluogo, dopo un lunghissimo “peregrinare telefonico” fra [REDACTED], l’Ing. [REDACTED]






la sua famiglia, come risulta dal verbale di sopralluogo, si puntualizza che l'attuale occupante dell'immobile non autorizzava il sottoscritto all'ispezione dell'immobile in quanto ad oggi non è più il proprietario dello stesso;

5) con nota del 14/12/2016 il consulente informava il Giudice sulle attività svolte e sullo stato degli immobili oggetto di stima, chiedeva ulteriori indicazioni su come procedere per il proseguo delle operazioni e la proroga dei termini previsti per la consegna della consulenza in considerazione che in data 18/10/2016, a seguito di formale comunicazione alle parti, sui luoghi non si è presentato nessuno degli invitati a presenziare;

6) con nota del 23/12/2016, notificatami via pec il 02/01/2017, il Giudice disponeva di avvalersi della forza pubblica, con cui concordare la data di accesso ai luoghi sottoposti a pignoramento;

7) il 26/01/2017, lo scrivente, dopo aver concordato con la forza pubblica la data per il proseguo delle operazioni peritali, comunicava alle parti che in data 02/02/2017 le stesse avrebbero avuto inizio presso la Stazione dei Carabinieri di Piazza Armerina. In pari data è stato redatto, dal Comandante della stazione dei Carabinieri di Piazza Armerina, verbale di identificazione, nel quale oltre al sottoscritto era presente l'attuale occupante dell'immobile, che dichiarava di acconsentire l'accesso del C.T.U. presso l'immobile oggetto di perizia per consentire lo svolgimento delle operazioni peritali disposte. In tale circostanza l'occupante dell'immobile mi forniva copia di alcuni elaborati grafici di alcuni immobili oggetto di perizia e copia dell'istanza di sanatoria



edilizia presentata presso il comune di Piazza Armerina;

8) il perito con nota del 16/02/2017 relazione al G.E. sullo stato dei luoghi e sulla complessità delle operazioni tecniche da svolgere. Il Giudice a seguito della suddetta nota del consulente, fissa udienza di comparizione al 29/03/2017;

9) con nota pec del 12/05/2017 il Sig. G.E. comunicava allo scrivente di aver autorizzato il Creditore Procedente ad avvalersi di tecnico di propria fiducia per la redazione degli elaborati tecnici inerenti l'aggiornamento catastale. In data 20/02/2018 a mezzo pec mi veniva trasmessa la documentazione catastale redatta dal tecnico di fiducia del creditore procedente,

10) con nota del 09/07/2018 il consulente notiziava il Giudice che dopo aver esaminato la documentazione catastale ricevuta, redatta dal tecnico di fiducia della parte creditrice, si è riscontrato che la stessa era affetta da incongruenze tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica degli immobili in alcune planimetrie catastali. Lo scrivente avendo più volte contattato il tecnico di fiducia della parte procedente per richiedere la modifica della documentazione prodotta, considerato che a tale data non aveva avuto nessun riscontro dallo stesso, chiedeva ulteriore proroga dei termini previsti per la consegna della consulenza che fissava la data di presentazione per giorno 11/09/2018;

11) con nota del 25/10/2018 il consulente notiziava il Giudice che la documentazione richiesta al Comune di Piazza Armerina era stata ricevuta solo parzialmente, in considerazione di quanto sopra, chiedeva ulteriore proroga dei termini previsti per la consegna della consulenza



che fissava la data di presentazione per giorno 12/12/2018;

**RISPOSTA AI QUESITI:**

**Quesito a.**

In relazione al quesito “a” il sottoscritto ha provveduto a richiedere (ALLEGATO N. 4) e controllare la documentazione catastale presso l’Agenzia del Territorio, secondo quanto richiesto. In sede di sopralluogo si è subito riscontrato che i beni pignorati erano stati oggetto di interventi edilizi, in particolare nell’atto di pignoramento si parlava di fabbricato in corso di costruzione composto da un piano terra ed un piano rialzato, corte pertinenziale di are 73.90, suolo di sedime di fabbricato e per quanto in effetti si trova con accessori, accessioni e pertinenze legittime. L’immobile in corso di costruzione era censito al catasto fabbricato nel foglio 170 con la particella 562, mentre il terreno era censito con la particella 561 dello stesso foglio 170 del comune di Piazza Armerina. Sui luoghi si è subito riscontrato che il fabbricato citato nel pignoramento è stato oggetto di ampliamento e risultava rifinito e che sul terreno pignorato erano stati realizzati diversi manufatti, una piscina, una abitazione e un deposito, dalle ricerche effettuate si è potuto riscontrare che le opere edilizie insistenti sul terreno (piscina, abitazione e deposito), sono state realizzate abusivamente e quindi prive di qualsiasi titolo autorizzativo. Gli immobili di cui alla presente procedura sono siti in Piazza Armerina, alla contrada Scarrante – S. Marina.

Detti beni, alla data del sopralluogo, risultano iscritti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Piazza Armerina come segue:

- fabbricato in corso di costruzione, censito nel fg. 170 part.lla n. 562,



Cat. F03, confinante da tutti i lati il terreno oggetto della procedura e identificato in catasto con la particella 170;

- appezzamento di terreno ad uso agricolo esteso are 70.15, censito nel fg. 170 part.lla n. 561, confinante ad est e a sud con strada vicinale, ad ovest e a nord con proprietà di privati. Nel lotto di terreno sono presenti alcuni alberi di ulivo e da frutto, vedi stralcio catastale (ALLEGATO N.5). Si allegano di seguito le visure catastali precedenti alla data del sopralluogo. (ALLEGATO N. 3). Come sopra esposto, si precisa che dal sopralluogo si sono evidenziate delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali, pertanto si è dovuto procedere alla redazione delle variazioni catastali in modo da renderli conformi allo stato dei luoghi.

**Quesito b.**

In relazione al quesito “b” il sottoscritto ha verificato la proprietà esclusiva dei beni per intero in capo al Debitore Esecutato. Le generalità del Debitore sono riportate in separato foglio. (ALLEGATO N. 2).

**Quesito c.**

Il sottoscritto in data 10 e 11/12/2018 ha accertato, a seguito di ispezione e richiesta copia presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, la provenienza dei beni (ALLEGATO N. 7) verificando che i beni siti in Piazza Armerina alla c/da Scarrante – S. Marina. sono di esclusiva proprietà del Debitore esecutato, pervenutogli per:

- TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 4546 Registro Generale 5144, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI



TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 488/2016 del 06/06/2016, ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 14/05/2012 - Registro Particolare 3229 Registro  
Generale 3825, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA  
Repertorio 294/11 del 03/03/2011, ATTO GIUDIZIARIO -  
SENTENZA DI CONFISCA BENI;

- TRASCRIZIONE del 13/12/2011 - Registro Particolare 8714 Registro  
Generale 10591, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA  
Repertorio 18454/2011 del 05/12/2011, ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;

- TRASCRIZIONE del 23/09/2010 - Registro Particolare 6879 Registro  
Generale 8607, Pubblico ufficiale TRIBUNALE-GIUDICE PER LE  
INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 7795/1 del 20/09/2010,  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI  
SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.;

- ISCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 2694 Registro  
Generale 8992, Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO  
Repertorio 35028/19150 del 29/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 30/09/2004 - Registro Particolare 1958 Registro  
Generale 10403, Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO  
Repertorio 33279 del 15/09/2004, IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 30/09/2004 - Registro Particolare 7894 Registro Generale 10402; Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO Repertorio 33278/18204 del 15/09/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

- TRASCRIZIONE del 10/05/1995 - Registro Particolare 3985 Registro Generale 3550; Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 51097 del 21/04/1995, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

**Quesito d. omissis**

**Quesito e.**

I beni come sopra evidenziato risultavano in parte accatastati, dai sopralluoghi effettuati si sono riscontrate delle difformità tra quanto rappresentato sia nella mappa che nelle planimetrie catastali in atti presso l’Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi, pertanto si è reso necessario procedere alla redazione del tipo mappale , per l’aggiornamento della mappa e dei successivi adempimenti DOCFA. Si precisa che gli aggiornamenti catastali, così come autorizzate dal G.I., sono stati redatti dal tecnico di fiducia del Creditore Procedente. Si allegano di seguito, il tipo mappale (ALLEGATO N. 16), le variazioni catastali (ALLEGATO N. 17), e le nuove planimetrie catastali. (ALLEGATO N. 18) redatte dal tecnico di parte attrice.

**Quesito f**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente in data 10 e 11/12/2018 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dalle ricerche effettuate



presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Enna-Territorio Servizio Catastali ai fini della ricostruzione della continuit  storica catastale, risulta che sui beni di cui alla presente relazione gravano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 4546 Registro Generale 5144, Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 488/2016 del 06/06/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 14/05/2012 - Registro Particolare 3229 Registro Generale 3825, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 294/11 del 03/03/2011, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI CONFISCA BENI;

- TRASCRIZIONE del 13/12/2011 - Registro Particolare 8714 Registro Generale 10591, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 18454/2011 del 05/12/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;

- TRASCRIZIONE del 23/09/2010 - Registro Particolare 6879 Registro Generale 8607, Pubblico ufficiale TRIBUNALE-GIUDICE PER LE INDAGINI PRELIMINARI Repertorio 7795/1 del 20/09/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO ART. 321 C.P.P.;

- ISCRIZIONE del 04/08/2005 - Registro Particolare 2694 Registro Generale 8992, Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO



Repertorio 35028/19150 del 29/07/2005, IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO;

- ISCRIZIONE del 30/09/2004 - Registro Particolare 1958 Registro

Generale 10403, Pubblico ufficiale PISA GIAN VINCENZO

Repertorio 33279 del 15/09/2004, IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO;

I suddetti dati sono desumibili dall'allegato N. 7.

#### **Quesito g.**

Il sottoscritto ha richiesto all'U.T.C. del Comune di Piazza Armerina

il rilascio del certificato di destinazione urbanistica (**ALLEGATO N.**

**11**) riguardante la particella di terreno censita in catasto nel foglio

170 con la particella nn° 632 e 633 (ex 561). Come si evince dal

certificato rilasciato dall'U.T.C. del Comune di Piazza Armerina la

particella in questione nel P.R.G. ricade in:

Zona "E (agricola)".

#### **Quesito h.**

In merito all'accertamento della conformità in materia urbanistica-

edilizia dei fabbricati in perizia, lo scrivente ha effettuato diversi accessi

e ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerinaa con

numerosi confronti con i tecnici comunali, riscontrando che:

- **L'immobile sito a Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S.**

**Marina snc oggi censito al catasto fabbricati con le particelle 562**

**sub 2 e 602 sub e sub 3, ovvero porzione dell'attuale abitazione uni-**



familiare, oggi censita al catasto fabbricati con la particella 562 sub 2 del foglio 170, è stata realizzata in forza della C.E. n° 36 rilasciata dal comune di Piazza Armerina il 08/05/1997 che prevedeva la realizzazione di un edificio residenziale unifamiliare ad una elevazione con l'interrato adibito a magazzino deposito agricolo ed autorimessa privata vedi grafici allegati alla C.E. (ALLEGATO N. 14)

- porzione dell'attuale abitazione unifamiliare, oggi censita al catasto fabbricati con la particella 562 sub 2 del foglio 170, è stata oggetto della domanda di sanatoria n° 119 del 12/05/2004 ai sensi della legge n° 326 del 24/11/2003, dove si chiedeva di sanare l'ampliamento in difformità di una porzione di fabbricato con destinazione residenziale per una superficie complessiva di mq 44,18 (ALLEGATO N. 13); successivamente sono state rettificate le superfici oggetto di sanatoria con nota prot. N° 19344 del 28/10/2005 a firma dell'Arch. SAVOCA Fabrizio che dichiarava ... *“ la superficie ed il volume urbanistico della porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio risultano essere rispettivamente mq 101.75 e di mc 326.08”*, alla suddetta nota di integrazione documenti oltre alla relazione è stato allegato uno schema delle superfici da sanare; (ALLEGATO N. 15)

- altra porzione dell'abitazione unifamiliare in parola, oggi censita al catasto fabbricati con la particella 562 sub 2 del foglio 170, è stata realizzata abusivamente e in assenza di qualsiasi titolo abilitativo (FOTO 16-17-18-19-20-21-22) e allo stato attuale non sanabile pertanto nella valutazione del bene si terrà anche conto dei costi da sostenere per la demolizione del manufatto comprensivo dello smal-



timento degli sfabbricidi e lo smaltimento degli impianti esistenti sul bene ed in via approssimativa le spese si stimano in €. 30.000,00 circa (euro trentamila/00).

In merito agli immobili oggi distinti al catasto fabbricati con la particella 602 sub 2 e 3 e relativo giardino e piscina pertinenziale all'abitazione unifamiliare, dalle estese indagini compiute presso U.T.C. di Piazza Armerina si è riscontrato che detti immobili sono stati realizzati abusivamente e che per gli stessi non sono state presentate richieste di condono edilizio e quindi privi di qualsiasi conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e non suscettibili di sanatoria, quindi al fine della valutazione del bene si terrà anche conto dei costi da sostenere per la demolizione dei manufatti e lo smaltimento degli impianti esistenti sul bene ed in via approssimativa le spese si stimano in €. 15.000,00 circa (euro quindicimila/00). Discorso a parte merita la piscina che potrebbe essere sanata con SCIA in Sanatoria le cui spese tecniche complessive si stimano in circa €. 2000,00 (euro duemila/00)

Si precisa che lo scrivente con istanza del 08/10/2018 prot. n° 32163 (ALLEGATO N. 6) chiedeva al Comune di Piazza Armerina di visionare e/o richiedere copia elaborati di progetto e di sanatoria inerenti agli immobili oggetto di perizia, ed il rilascio di idonea certificazione attestante l'ammontare per la definizione della pratica in sanatoria. Con nota del 24 che la pratica di condono edilizio n° 119 del 12/05/2004, presentata ai sensi della L.N. 326/03 alla data odierna era stata parzialmente integrata dei documenti previsti dalla legge, e che per il completamento istruttorio e il conseguente rilascio del permesso di costruire in sanatoria la ditta



dovrà integrare altra documentazione e che il conguaglio oblazione comprensivo di interessi legali ad oggi è pari ad €. 5994,86 ( euro cinquemilanovecentoquarantaquattro/86) ed in via approssimativa le spese tecniche ed amministrative per la definizione della pratica di sanatoria si stimano in €. 4.000,00 circa (euro quattromila/00).

**Quesito i.**

dalle verifiche effettuate si è potuto riscontrare che il diritto sul bene da parte del debitore pignorato è di proprietà, e non è stato precedentemente gravato da altri oneri.

**Quesito l.**

Trattasi di singole unità immobiliari, pertanto non ci sono spese condominiali di nessun genere.

**Quesito m.**

Si è proceduto altresì alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Piazza Armerina nel foglio 170 con la particella 562 sub 2 (ALLEGATO N. 22) ai sensi del D.L. n° 192 del 19/08/2005 e s.m. e i. determinando un indice di prestazione energetica classe E, concludendo la procedura con l'invio dell'A.P.E. presso il Catasto Energetico Fabbricati del portale Siciliano dell'Energia, ID 553349; si acclude alla presente visura APE (ALLEGATO N. 23);

Non si è proceduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati del comune di Piazza Armerina nel foglio 170 con la particella 602 sub 3, perché trattasi di immobile totalmente abusivo e non sanabile, per-



tanto soggetto a demolizione.

**Quesito n.**

Al momento del sopralluogo e così come riportato nel verbale redatto dai Carabinieri di Piazza Armerina, il sottoscritto ha accertato che gli immobili oggetto della presente perizia risultavano occupati utilizzati e nella disponibilità della famiglia dell'ex proprietario dell'immobile.

**Quesito o.**

**1) Immobile sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina snc censito al catasto fabbricati con le particelle 562 sub 2 e 602 sub 2 e sub 3,**

a) la particella 562 sub 2

rappresenta l'abitazione in unifamiliare (FOTO 1-2-3-5-6-7-8-9), di 19,5 vani che si sviluppa su due piani, graficamente rappresentata nell'allegata planimetria catastale (ALLEGATO N.18), la struttura portante è stata realizzata in conglomerato cementizio armato con copertura a falde inclinate. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino blindato prospiciente sulla portico principale adiacente alla corte che confina con la particella 602, sulla quale ricade la stradella di accesso ai beni in perizia (FOTO 11-12-13-14-15). Il fabbricato residenziale unifamiliare è costituito da:

**PIANO S1 - CATASTALMETE PIANO TERRA**

- un ingresso (FOTO 25-26) delle dimensioni di mq. 14,60 circa, dal quale si diparte la scala che porta al piano primo;
- un salone di circa 54,85 mq (FOTO 27-28) che si affaccia, tramite



due aperture sui due portici;

- un anti-wc e wc di circa 6,40 mq (FOTO 29) con areazione forzata ed ha le pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite da piastrelle, dotato di lavabo, servizi igienici ed annesso ripostiglio;
- un disimpegno che consente l'accesso a tre vani bui per una superficie totale di circa 30,20 mq;
- un soggiorno-cucina di circa 57,60 mq (FOTO 31-32) che si affaccia tramite due aperture sul portico principale nel quale è collocata una cucina in muratura;
- un disimpegno di circa 4,80 mq (FOTO 33) privo di aperture esterne;
- una lavanderia di circa 6,00 mq (FOTO 34-35) priva di aperture esterne;
- un disimpegno di circa 2,90 mq (FOTO 36) privo di aperture esterne;
- un bagno delle dimensioni di mq. 3,70 circa (FOTO 37-38) privo di areazione diretta con l'esterno, con le pareti rivestite da piastrelle, dotato di doccia, lavabo e servizi igienici;
- un vano buio di circa 9,10 mq (FOTO 39-40) privo di aperture esterne;
- una cucina di 25,10 mq circa (FOTO 41-42) priva di areazione diretta con l'esterno;
- un ripostiglio di circa 7,80 mq (FOTO 43-44) retrostante alla suddetta cucina, privo di aperture esterne;
- un ampio vano adibito a soggiorno di circa 63,30 mq (FOTO 45-46) con diverse aperture di cui una che si affaccia sul portico esterno, le dimensioni di detto portico sono pari a mq 30,30;



- un vano buio di circa 32,20 mq (FOTO 47-48) privo di aperture esterne adibito locale tecnico per la piscina;

- un vano tecnico esterno di circa 5,80 mq (FOTO 49) adibito a locale caldaia;

- **PIANO TERRA - CATASTALMETE PIANO PRIMO**

- una camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio e w.c. con una superficie totale di circa 17,20 (FOTO 50-51-52), la camera è pavimentata con del parquet e comunica direttamente con l'esterno tramite un balcone che si affaccia sul terrazzo, la superficie di quest'ultimo è di circa mq 48, mentre il w.c. ha le pareti rivestite da piastrelle, è dotato di doccia, lavabo e servizi igienici ed è arieggiato da una finestra, il ripostiglio è rifinito è pavimentata con del parquet, ma è privo di aperture esterne;

- un disimpegno di circa 9,00 mq (FOTO 53) pavimentato con del parquet ed arieggiato da una finestra;

- una camera da letto singola di circa 15,40 mq (FOTO 54-55) pavimentata con del parquet e che comunica direttamente con l'esterno tramite un balcone che si affaccia sul terrazzo, detto terrazzo ha una superficie di circa mq 48;

- una camera da letto di circa 11,15 mq (FOTO 56-57) arieggiata da una finestra;

- un bagno (FOTO 58-59) delle dimensioni di mq. 9,25 circa il quale è arieggiato da una finestra ed ha le pareti rivestite da piastrelle, è dotato di vasca, doccia, lavabo e servizi igienici;

- un disimpegno di circa 5,40 mq (FOTO 60) pavimentato con del par-



quet, privo di finestra;

- una camera da letto matrimoniale con annesso w.c. con una superficie totale di circa 22,25 (FOTO 61-62-63), entrambi pavimentati con del parquet, mentre il w.c. ha le pareti rivestite da piastrelle ed è dotato di doccia, lavabo e servizi igienici, la camera ed il w.c. sono arieggiati con delle finestre;

- sullo stesso livello è presente una piscina di mt 12 x 6. (FOTO 23-24)

b) la particella 602

costituisce le pertinenze dirette dell'abitazione unifamiliare (FOTO 10-11-12-13-14-15), infatti rappresenta l'ingresso con il cancello, la strada di accesso ed il giardino pertinenziale con piscina della particella 562 sub 2 (abitazione in unifamiliare). Nella zona sud della suddetta particella sono stati realizzati dei manufatti:

- due depositi a servizio dell'abitazione unifamiliare (FOTO 16-17-18);
- un vano abitativo con w.c. a servizio del giardino e della piscina (FOTO 19-20-21-22).

Si precisa che tutti i manufatti insistenti sulla particella 602 sono privi di qualsiasi titolo edilizio autorizzativo quindi realizzati abusivamente.

Dalla consultazione della documentazione risulta che l'immobile è stato costruito in parte:

- a) in forza della C.E. n° 36 rilasciata dal comune di Piazza Armerina il 08/05/1997 che prevedeva ... *“un piano terra da adibire a civile abitazione, ed un piano interrato da adibire a deposito”* vedi



grafici allegati alla C.E. (ALLEGATO N. 14)

b) con domanda di sanatoria n° 119 del 12/05/2004 ai sensi della legge n° 326 del 24/11/2003, si chiedeva di sanare l'ampliamento in difformità di una porzione di fabbricato con destinazione residenziale per una superficie complessiva di mq 44,18; successivamente con nota prot. N° 19344 del 28/10/2005 a firma dell'Arch. SAVOCA Fabrizio sono state rettificate le superfici oggetto di sanatoria che dichiara ... *“ la superficie ed il volume urbanistico della porzione di fabbricato oggetto di condono edilizio risultano essere rispettivamente mq 101.75 e di mc 326.08”*;

c) abusivamente, in assenza di qualsiasi titolo edilizio, dette porzioni sono campite in rosso nell'allegato n° 9.

L'immobile trovasi in buono stato di manutenzione e conservazione, dista circa 2 Km. dalla periferia sud di Piazza Armerina (via Libertà - via A. Manzoni). I locali del piano seminterrato, dotati di C.E. e istanza di sanatoria, hanno un'altezza di mt. 3.00 mentre quelli del piano terra hanno un'altezza di mt. 2.70, tutti gli ambienti risultano pavimentati e rifiniti con intonaco e pittura. L'immobile è dotato d'impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, infissi esterni con vetrocamera ed in alcuni sono presenti delle persiane in alluminio, infissi interni in legno e di impianto di riscaldamento autonomo. Attesa la distribuzione e la destinazione d'uso del bene a parere dello scrivente l'immobile non risulta divisibile.

2) **Immobile sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particelle 632** costituito



da lotto di terreno agricolo graficamente rappresentato nell'allegata stralcio catastale (ALLEGATO N.12). Confina a nord ed ad ovest con fondi privati, particelle 409 (adibita a stradella comune) e 411, a sud ed ad est con la particella 602, ovvero la stradella privata che consente l'accesso ai beni in perizia, come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale, si estende su una superficie catastale di mq 2003 circa. Il bene risulta delimitato con recinzione tranne per il confine est ed sud che è totalmente privo di delimitazione che lo identifica. Il bene allo stato attuale risulta coltivato a frutteto (FOTO 64). Si precisa che l'intera superficie del lotto di terreno originario (ex p.lle 408 e 410) sono state asservite per la costruzione di cui alla C.E. 23 del 08/05/1997.

- 3) **Immobile sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particelle 633** costituito da lotto di terreno agricolo graficamente rappresentato nell'allegato stralcio catastale (ALLEGATO N.12). Confina a nord con fondo privato (adibito a stradella comune), particelle 407, ad est con la strada vicinale ed a sud e ovest con particella 602, ovvero la stradella privata che consente l'accesso ai beni in perizia, come graficamente rappresentato nell'allegata planimetria catastale si estende su una superficie catastale di mq 1059 circa. Il bene risulta delimitato con recinzione tranne per il confine ovest ed sud che è totalmente privo di delimitazione che lo identifica. Il bene allo stato attuale risulta coltivato a frutteto (FOTO 65). Si precisa che l'intera superficie del lotto di terreno originario (ex p.lle 408 e 410) sono



state asservite per la costruzione di cui alla C.E. 23 del 08/05/1997.

**Quesito p.**

Il valore degli immobile è stato determinato sulla base di indagini di mercato e dei prezzi di compravendita attuati per immobili dello stesso genere e posti nelle zone immediatamente prossime a quelle dove ricadono gli immobili oggetto di valutazione.

Il valore che il sottoscritto ha determinato per ogni singolo immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato e tenendo conto della caratteristiche intrinseche degli immobili (tipologia, rifiniture, infissi, collocazione del piano, ecc.), delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento e del costo da sostenere per la definizione della pratica di sanatoria edilizia, sono i seguenti:

**- Immobile n° 1 sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina snc censito al catasto fabbricati con le particelle 562 sub 2 e 602 sub e sub 3,**

costituito da l'abitazione in unifamiliare su due livelli di 19,5 vani, con piscina e relative pertinenze dirette (giardino e strada d'accesso),

- valore stimato €. 500.000,00 (euro cinquecentomila/00)
- costi stimati per la definizione della sanatoria edilizia €. 10.000,00 (euro diecimila/00)
- costi per le demolizioni €. 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00)
- costi per la scia in sanatoria della piscina €. 2.000,00 (euro duemila/00)



– valore dell’immobile per la vendita €. 443.000,00 (euro quattrocentoquarantatremila/00), tenendo conto che tale somma è stata depurata dei costi per la demolizione dei manufatti, del conferimento a rifiuto degli impianti insistenti e dei relativi onorari per le consulenze tecniche.

– **Immobile n° 2 sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particelle 632**, costituito da un lotto di terreno agricolo,

– valore stimato €. 3.000,00 (euro tremila/00).

– **Immobile n° 3 sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particelle 633**, costituito da un lotto di terreno agricolo,

– valore stimato €. 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

#### **Quesito q.**

Si propone di procedere alla vendita degli immobili per singoli lotti per i motivi sopra esposti e perché i singoli beni oggetto di perizia già identificano i lotti. Ulteriori ipotesi di frazionamento non sono state considerate perché andrebbero ad arrecare perdita di valore del bene.

Composizione dei lotti:

- **lotto n° 1** formato dall’abitazione unifamiliare su due livelli di 19,5 vani, con piscina e relative pertinenze dirette su due elevazioni sito in Piazza Armerina alla contrada Scarrante – S. Marina snc censito al catasto fabbricati con le particelle 562 sub 2 e 602 sub 2 e sub 3, va-

lore stimato di €. **443.000,00** (euro **quattrocentoquarantatremila/00**);



- **lotto n° 2** formato da appezzamento di terreno agricolo, sito alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particella 632, valore stimato di **€. 3.000,00 (euro tremila/00)**;

- **lotto n° 3** formato da appezzamento di terreno agricolo, sito alla contrada Scarrante – S. Marina censito al catasto terreni con la particella 633, valore stimato di **€. 1.500,00 (euro millecinquecento/00)**;

**Quesito r.**

Si allega alla presente idonea documentazione fotografica esterna ed interna (ALLEGATO N.8) secondo quanto richiesto e copie delle planimetrie catastali aggiornate degli immobili oggetto di stima (ALLEGATO N. 18) e stralcio catastale aggiornato dei terreni (ALLEGATO N. 12).

**Quesito s.**

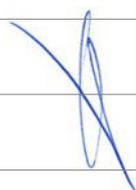
Il sottoscritto ha accertato che si tratta di beni di esclusiva proprietà del Debitore esecutato.

**Quesito t.**

Il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto questi ultimi non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni ed in ultimo non hanno peculiarità di abitazione di lusso.

**Quesito u.**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ponendo attenzione che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al Debitore esecutato e



che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. **Si precisa che oggi, a seguito degli aggiornamenti catastali eseguiti i beni sono stati oggetto di aggiornamento degli estremi catastali, precisamente:**

gli immobili erano precedentemente censiti al catasto fabbricato nel foglio 170 con la particella 562, mentre il terreno era censito con la particella 561 dello stesso foglio 170 del comune di Piazza Armerina,

**oggi risultano censiti:**

**- al catasto fabbricati con le particelle 562 sub 2 e 602 sub 2 e sub 3 del foglio 170 di Piazza Armerina;**

**- al catasto terreni con le particelle 632 e 633 del foglio 170 di Piazza Armerina. (ALLEGATO N. 19)**

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria relazione di Consulenza d'Ufficio corredata di n. 23 allegati:

Nicosia 12/12/2018

- **Allegato 1:** Verbale di sopralluogo;

- **Allegato 2:** Generalità Debitori Esecutati;

- **Allegato 3:** Visure catastali antecedenti alle variazioni catastali;

- **Allegato 4 :** Planimetrie catastali antecedenti alle variazioni catastali;

- **Allegato 5:** Stralcio catastale antecedente alle variazioni catastali ;

- **Allegato 6:** Richiesta attestazione e documenti U.T.C. di Piazza Armerina;

- **Allegato 7:** Ispezioni Ipotecarie;



- **Allegato 8** : Documentazione fotografica;
- **Allegato 9** : Planimetria catastale con individuazione aree;
- **Allegato 10**: Nota rilasciata dall'U.T.C. di Piazza Armerina in data 24/10/2018;
- **Allegato 11** : Certificato di destinazione urbanistica e relativa richiesta presso l'U.T.C. di Piazza Armerina;
- **Allegato 12**: Stralcio catastale aggiornato;
- **Allegato 13**: Copia della domanda di sanatoria presentata;
- **Allegato 14**: Concessione Edilizia n° 36 rilasciata dal comune di Piazza Armerina;
- **Allegato 15**: Copia nota prot. N° 19344 del 28/10/2005;
- **Allegato 16**: Tipo Mappale;
- **Allegato 17**: Denunce di variazioni catastali;
- **Allegato 18**: Planimetrie catastali successive variazioni catastali;
- **Allegato 19**: Visure catastali successive alle variazioni catastali;
- **Allegato 20**: Verbale Carabinieri di Piazza Armerina;
- **Allegato 21**: Copia comunicazione co Agenzia del Demanio;
- **Allegato 22**: Attestato di Prestazione Energetica;
- **Allegato 23**: Visura Prestazione Energetica.

L'Esperto CTU

(Dott. Ing. Felice Vitale)



*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in blue ink]*