



TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO N. 25/2008 R.G.E.

Promosso da
contro:

Italfondiaro spa



C.T.U Architetto Gianfranco Azzolina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Piazza Armerina li 31 marzo 2009

il C.T.U

Arch. Gianfranco Azzolina

06/04/09



TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO N. 25/2008 R.G.E.

Promosso da:

Italfondiario spa

contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Occhipinti Francesco**

Consulente nominato: **Arch. Gianfranco Azzolina**

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna, con Ordinanza del 18 novembre 2008 disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto **Arch. Gianfranco Azzolina**, il quale, previo giuramento di rito, assumeva ufficialmente l'incarico per lo svolgimento delle operazioni peritali relative agli immobili oggetto del pignoramento.

Quesiti

Il Giudice dell'esecuzione assegnava all'esperto diversi quesiti di seguito riassunti:

- A) L'esperto descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento anche mediante rilievi planimetrici e fotografici indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione dell'immobile pignorato;
- B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, in caso di non corrispondenza le differenze e le loro cause;
- C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla predetta data vi erano eventuali comproprietari, indicando, in tal caso le rispettive quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.
- D) Indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato ed altri eventuali vincoli esistenti sugli immobili ivi inclusi quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico

ecc.. Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati

- E) Dica se gli immobili pignorati siano liberi o occupati e se occupati in base a quale titolo e risalenti a quando. Nel caso il titolo sia un contratto di locazione ne indichi gli estremi e la scadenza.
- F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.
- G) Verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifici in base a quali licenze e concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati ed accerti e documenti l'esistenza di irregolarità edilizie e con quale procedura e spesa esse possano essere sanate.

Risposte ai quesiti.

- A. **L'esperto descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento anche mediante rilievi planimetrici e fotografici indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali ed ubicazione dell'immobile pignorato.**

Ubicazione e descrizione sommaria degli immobili

- A) **Immobile sito in via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina**
(in seguito tale immobile sarà indicato con la lettera A)

Dati catastali immobile A

Catasto fabbricati Comune di Piazza Armerina

- 1) sez. A - foglio 127 - part. 174 sub 1 - categoria C/6 - classe 6 - consistenza mq. 42 - superficie catastale mq. 51 - R.C. € 125,81
- 2) sez. A - foglio 127 - part. 174 sub 2 - categoria A/4 - classe 3 - consistenza 5 vani superficie catastale mq. 104 - R.C. € 188,51

Descrizione immobile A

E' una casa per civile abitazione e fa parte di un lungo isolato di case a schiera. Il fronte principale è rivolto a Sud. Realizzata in muratura, essa si sviluppa su tre piani e si mostra in buono stato di conservazione (*cf. foto allegata*) Il prospetto sud presenta delle ampie aperture verso la strada mentre gli altri tre lati della casa risultano ciechi (*privi di aperture*) su due dei tre piani della casa, realizzata parzialmente contro terra sul lato nord; l'ultimo piano presenta aperture anche su quest'ultimo lato.

Al n. 89 corrisponde un'ampia porta che immette in un'autorimessa con accesso diretto dalla strada (*via Stradonello*). E' un **piano terra** di forma e dimensioni utili ad ospitare una macchina anche di grandi dimensioni. Essa è costituita da un ampio locale di 37 mq. (*cf. planimetria catastale*) e da un ambiente sottoscala di circa 5 mq. Dagli elementi catastali si evince che il **primo piano**, a cui si accede dalla porta al n. 87, è costituito da un ampio vano unico con balcone, adibito a zona pranzo- soggiorno, separato da un arco aperto che delimita un cucinino. Un altro varco è aperto verso un ambiente disimpegno che contiene la scala di accesso al piano superiore. In corrispondenza della scala sottostante è stato ricavato un bagno. Al **piano secondo**, attraverso un disimpegno, si accede ad un ampio bagno ed a due camere da letto delle quali la maggiore con balcone.

Sebbene non sia stato possibile accedervi, lo scrivente ritiene reale la disposizione indicata nelle piante catastali perché, queste ultime, sono state rilevate ed aggiornate in catasto (*N.C.E.U.*) a seguito di un intervento di diversa distribuzione degli spazi interni operato nel 2004. Le finiture interne, così come quelle esterne, le pavimentazioni e gli impianti si intendono aggiornati a tale periodo. E' possibile notare all'esterno la buona qualità dei doppi infissi in legno e delle ringhiere in ferro nonché il recente rifacimento del prospetto.

L'accentuato dislivello del costone sul quale sorge l'immobile, comportando l'assenza di case poste di fronte, conferisce all'edificio un'ampia e gradevole veduta panoramica della valle e della parte di città sottostante nonché del sistema collinare sul fronte opposto.

B) Appezamento di terreno sito in c/da Casale a Piazza Armerina

(in seguito tale immobile sarà indicato con la lettera B)

Dati catastali immobile B

Catasto terreni Comune di Piazza Armerina

1) foglio 168 - part. 2 - qualità-classe: seminativo 2 - consistenza: ettari 3 are 83 centiare 20
reddito dominicale € 197,91 - reddito agrario € 39,58.

Descrizione immobile B

Si tratta di un lotto di terreno seminativo sito in c/da Casale. E' classificato seminativo in catasto e zona "E" verde agricolo nel PRG. Esso è esteso 38.320 mq. e si trova a circa 6 Km. dal centro abitato, sulla strada che da Piazza Armerina conduce a Barrafranca. Il suolo, in prevalenza quasi pianeggiante, presenta un leggero declivio in prossimità del letto del fiume Gela (cfr. foto e stralcio catastale). Non vi sono alberi né fonti di acqua potabile. Vi si accede direttamente dalla strada Provinciale 15 ed è delimitato, su un lato, da una strada vicinale.

C) Immobili siti in c/da Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina

(in seguito tali immobili saranno indicati con la lettera C)

Dati catastali immobili C

C1) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - sub 2 - cat A03 - cl. 3
- consistenza 9 vani - Superficie catastale mq. 214 - R.C. € 543,83

C2) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - sub 3 - cat C01 - cl. 8
- consistenza 61 mq. Superficie catastale mq. 68 - R.C. € 1.376,72

C3) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - sub 4 - cat C06 - cl. 6 - consistenza 29 mq. Superficie catastale mq. 30 - R.C. € 86,87

C4) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - sub 5 - cat A03 - cl. 3 consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq. 111 - R.C. € 271,91

C5) Terreno sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg 122 - part 581 - are 28 ca 22

Tale terreno deriva dalla scissione della particella 527 originaria, di cui ne è parte residua in seguito alla variazione catastale effettuata in conseguenza della costruzione degli immobili suindicati (part. l. 832 sub 2,3,4,5.). E' classificato in catasto come nocciolo e nel PRG come zona "E" verde agricolo. Col subalterno 1 si individua una parte di terreno a corte di pertinenza del fabbricato.

Descrizione immobili C1, C2, C3, C4.

Si tratta di un unico corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato e tompagnata con blocchi in cemento. Realizzato su due livelli, il fabbricato è distinto in due unità immobiliari con ingressi indipendenti.

L'immobile individuato al punto C1 (part. 832 sub 2), costituisce la porzione abitata stabilmente dal [REDACTED] Essa si sviluppa su due livelli che comunicano attraverso una scala interna. Da un ampio spiazzale adibito a parcheggio posto davanti alla casa, si accede direttamente all'ambiente soggiorno posto al primo piano (cfr. disegni ed immagini fotografiche). Tale ambiente si presenta ben rifinito ed arredato; da qui si diparte un corridoio che permettere di accedere al vano cucina, con annessa lavanderia ripostiglio e balcone, al servizio principale, ed alla camera da letto con balcone esterno. Tutti gli ambienti risultano in buono stato manutentivo e gradevolmente rifiniti. La pavimentazione è realizzata in grès porcellanato ad esclusione dei servizi che risultano rivestiti con piastrelle ceramiche e dotati di tutti i sanitari. L'impianto di riscaldamento della casa è a gas con elementi radianti in alluminio; L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia. L'impianto idrico è collegato alla rete urbana e quello fognario funziona mediante fossa biologica (IMHOFF). Dall'ambiente soggiorno, attraverso una scala si accede al piano terra costituito da un ampio locale adibito a tavernetta, una camera, un servizio ed un locale di sgombero con locali tecnici. Essendo locali seminterrati realizzati contro terra questi ultimi ambienti risultano privi di finestre e con difficoltà di areazione ed illuminazione. Attraverso un disimpegno si può accedere ad un'ambiente "cucina rustica" che costituisce una sorta di appendice al volume monoblocco della casa. Attraverso un disimpegno si accede all'esterno dove è stato realizzato un cortile organizzato a giardino (cfr. foto). Anche in questo piano possiamo scorgere dettagli

costruttivi eseguiti con cura, come gli archi di mattoni e zone di facciata in pietra "faccia a vista". La superficie totale dell'immobile C1 è di mq. 214 netti.

La parte dell'edificio individuato dalla sigla C2 è un ampio locale adibito ad autorimessa con annesso un piccolo servizio igienico; misura mq. 101,60 (*sebbene in catasto risulti 61 mq. inopportuna mente classificato in categoria C01 negozi e botteghe. n.d.r.*), ed è alto 4 mt. Tutti i muri perimetrali risultano ciechi ad eccezione del lato nord caratterizzato dall'ampio vano-porta d'ingresso. All'esterno è stata ricavata un'ampia tettoia non risultante in catasto (*cf. foto all.*).

Anche il locale individuato con la sigla C3 è un'autorimessa. Attiguo al locale precedente, contiene due ripostigli di pertinenza. Anch'esso risulta cieco su tre lati e presenta un'ampia porta di accesso. L'area è di 29 mq. l'altezza è di 4 mt. All'esterno è stata realizzata una tettoia non risultante in catasto. La parte dell'immobile individuato dalla sigla C4 è una casa per civile abitazione. Vi si accede dallo stesso lato dell' attiguo immobile C1, col quale confina, ed è costituito da un lungo corridoio dal quale si dipartono le varie stanze: cucina, camera da letto, lavanderia, ripostiglio, letto matrimoniale e bagno. Anche qui non si è potuto accedere, su richiesta dell'esecutato, perché l'abitazione è ceduta in comodato d'uso gratuito alla famiglia del figlio che è risultato assente.

B. L'esperto dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, in caso di non corrispondenza le differenze e le loro cause.

Una consultazione su terminale informatico mi ha permesso di verificare i dati ipotecari e catastali relativi alla documentazione depositata ex art. 567 inerente gli immobili oggetto del pignoramento. L'analisi comparativa dello stato attuale mi ha consentito di stabilire la perfetta corrispondenza con i dati dei documenti prodotti in originale dall'Avv. Mastroianni, facenti parte del fascicolo d'Ufficio.

C. L'esperto dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla predetta data vi erano eventuali comproprietari, indicando, in tal caso le rispettive quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio.

Alla data di trascrizione gli immobili pignorati erano:

- Di piena ed esclusiva proprietà di [redacted] per ½ ciascuno

gli immobili già indicati precedentemente con la lettera A:

Immobile sito in via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina

Catasto fabbricati Comune di Piazza Armerina

- sez. A - foglio 127 - part. 174 sub 1 – categoria C/6 - classe 6 - consistenza mq. 42 - superficie catastale mq. 51
- sez. A - foglio 127 - part. 174 sub 2 – categoria A/4 - classe 3 - consistenza 5 vani superficie catastale mq. 104 - piano 1 e 2

- Di piena ed esclusiva proprietà di [redacted] per l'intero

gli immobili già indicati precedentemente con le lettere B e C

Appezamento di terreno sito in c/da Casale a Piazza Armerina

Catasto terreni Comune di Piazza Armerina

- foglio 168 - part. 2 – qualità-classe: seminativo 2 - consistenza: ettari 3 are 83 centiare 20

Immobili siti in c/da Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina

Catasto fabbricati Comune di Piazza Armerina

- Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - **sub 2** – cat A03 – cl. 3 - consistenza 9 vani – Superficie catastale mq. 214
- Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - **sub 3** – cat C01 – cl. 8 - consistenza 61 mq. Superficie catastale mq. 68
- Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - **sub 4** – cat C06 – cl. 6 - consistenza 29 mq. Superficie catastale mq. 30
- Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - **sub 5** – cat A03 – cl. 3 consistenza 4,5 vani - Superficie catastale mq. 111

Catasto terreni Comune di Piazza Armerina

- Terreno sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg 122 – part 581 – are 28 ca 22
(Deriva dalla *particella 527 originaria*).

Riguardo all' **Immobile sito in via Stradonello nn. 87, 89** il primo titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento è l'atto di vendita del notaio M. [redacted] registrato ad Enna al [redacted] 1986, a favore del [redacted] in regime di comunione dei beni contro [redacted] quali l'immobile era pervenuto per successione legittima [redacted]

L'immobile "**Appezamento di terreno sito in c/da Casale a Piazza Armerina**"

pervenne all'attuale proprietaria, attraverso atto pubblico di compravendita [redacted] 27/8/2007 del notaio [redacted]

Riguardo agli Immobili siti in c/da **Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina**, essi derivano dalla part. 527 originaria pervenuta alla proprietaria [redacted] con atto pubblico di donazione stipulato dal notaio Catti Salvatore il [redacted] [redacted] ede l'intera proprietà di tale terreno alla moglie (*in regime di separazione dei beni stabilito con atto pubblico di donazione dello stesso giorno, allorquando tra i coniugi vigeva ancora il regime di comunione.*). Al [redacted] terreno pervenne tramite atto notarile pubblico del notaio Carlo Zimbone stipulato a [redacted]

[redacted] Quest'ultima ne era proprietaria in seguito a frazionamento del 17/5/1995 e dal 22/8/1990 (*passaggio per causa di morte del fratello* [redacted])

A seguito della costruzione degli immobili (C) si formano per costituzione le nuove particelle catastali 832 con i vari subalterni e la part. 581 di terreno, l'intero intestato [redacted] [redacted] conseguenza anche della cessione della metà di fabbricato di pertinenza di [redacted] con atto pubblico integrativo del notaio Aldo Barresi di Enna in data [redacted] (97 [redacted] *certificati storici per immobile agli atti*).

D. L'esperto indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato ed altri eventuali vincoli esistenti sugli immobili ivi inclusi quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico ecc.. Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Sugli immobili pignorati risultano oltrechè l'ipoteca giudiziale a favore di Banca Intesa San Paolo s.p.a. di Torino (quindi "Italfondiaro" s.p.a. in qualità di mandataria con rappresentanza), seguita al decreto ingiuntivo relativo alla causa in questione, i seguenti diritti reali a favore di terzi:

Sull'immobile A) (via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina)

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento iscritta per € 84.000,00 presso la Conservatoria RR.II. reg. gen n. 11164 reg. part. n. 2095 il 19/10/2004 della durata di 15 anni, a favore della Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. di Roma per il diritto di proprietà per l'intero, contro [REDACTED]
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per € 15.000,00 iscritta presso la Conservatoria RR.II al n. 5984/633 il 13/6/2008 a favore di [REDACTED] di Piazza Armerina, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà di ½

Sull'immobile B) (Apezzamento di terreno sito in c/da Casale a Piazza Armerina.)

non risultano diritti reali a favore di terzi

Sugli immobili C) (Immobili siti in c/da Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina)

Relativamente agli immobili:

- C1) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg. 122 - part. 832 - sub 2 - consistenza 9 vani - Superficie catastale mq. 214

- C3) Immobile sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg.122 - part. 832 - sub 4 - consistenza 29 mq.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta per € 260.000,00 presso la Conservatoria RR.II reg. gen. n. 14061 reg. part. n. 3900 del 23/12/2005, della durata di 20 anni a favore di Banca Carige s.p.a. per il diritto di proprietà per l'intero, contro [REDACTED]

- In tutti gli Immobili in esame non esiste alcun regolamento condominiale.

- Sugli immobili oggetto di questa relazione non esistono vincoli di carattere storico-artistico, sebbene ogni intervento edilizio intrapreso all'interno ed all'esterno di ogni edificio del centro storico, classificato dal P.R.G. come insistente in zona A, (*come nel caso dell'immobile A via Stradonello nn. 87, 89*) deve essere avvallato dal preventivo nulla osta della Sovrintendenza BB.CC.AA di Enna oltrechè alle autorizzazioni di Comune e, a seconda dei casi, dell'Ufficio del Genio Civile competente.
- A carico di circa il 40% del terreno di cui alla part. 2 fg. 168, (*c.da Casale*) e per l'intero a carico della part. 581 fg. 122 (*terreno in c.da Bosco Blandino Corvo*) esiste un vincolo derivante dal T.U. di cui al D.L. n. 490 del 29/10/1999 art. 146 comma 1 lettera c; in ragione del loro interesse paesaggistico relativamente a fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 metri.
- La part. 581 del fg. 122 ricade nel rispetto del vincolo di bosco artificiale tav. n. 4 area n. 16-17 ai sensi ex art.10 L.R. 16/96, ex art. 3 L.R. 13/99, ex art. 89 L.R. 06/01. Detta particella ricade inoltre per il 25% circa, nella fascia di rispetto **strade extraurbane**.
- L'area relativa alla part. 581 fg. 122 è stata impegnata con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 129/91

E. L'esperto dica se gli immobili pignorati siano liberi o occupati e se occupati in base a quale titolo e risalenti a quando. Nel caso il titolo sia un contratto di locazione ne indichi gli estremi e la scadenza.

- La casa per civile abitazione sita in via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina è attualmente occupata in comodato d'uso gratuito dalla famiglia della figlia dei [REDACTED] composta dalla [REDACTED] d una figlia minorene.
- La casa per civile abitazione sita in contrada Bosco Blandino Corvo, relativamente alla part.lla 832 **sub 3 e 5** è attualmente occupata in comodato d'uso gratuito dalla famiglia del figlio dei [REDACTED] composta dal [REDACTED] e due figli minori.

- La casa per civile abitazione sita in contrada Bosco Blandino Corvo, relativamente alla part.lla 832 sub 2 e 4 è attualmente occupata da [REDACTED] come abitazione permanente.

F. L'esperto determini il valore attuale degli immobili pignorati.

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati è stata condotta ricorrendo a due criteri di stima ampiamente riconosciuti dalla dottrina estimativa, vale a dire il metodo di stima a vista ed il metodo di stima per capitalizzazione del reddito, noto anche come metodo analitico.

STIMA A VISTA

La stima a vista si è basata sia sull'esame delle condizioni estrinseche degli immobili sia sull'analisi delle condizioni intrinseche disponibili.

Immobile sito in via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina (immobile A)

Condizioni estrinseche

In base ai sopralluoghi peritali, si sono presi in considerazione come parametri di stima:

- L'ubicazione dell' immobile nel Centro Storico.
- Distanza dagli Uffici pubblici.
- Flusso veicolare nella zona.
- Facilità o meno di parcheggio.
- Illuminazione e verde pubblico
- Pulizia.
- Spazi gioco all'aperto.
- Contesto sociale e vivibilità

Condizioni intrinseche

I Parametri di stima considerati sono i seguenti:

- Accessi direttamente sulla via Stradonello
- Esposizione, verso sud
- Veduta panoramica
- Assenza di lesioni o danni strutturali

- Recente ristrutturazione
- Qualità delle finiture
- Natura tipologica dell'edificio
- Presenza di autorimessa
- Abitazione indipendente
- Dimensioni.

Purtroppo, l'impossibilità di accedere all'interno non ha permesso l'individuazione di altri elementi certamente utili ai fini della valutazione.

Altro fattore di cui si è tenuto conto nella stima, riguarda una indagine condotta presso alcuni agenti immobiliari riferite ad alcuni recenti rogiti di vendita di immobili simili nella zona.

Alla luce delle argomentazioni suesposte e di tutti gli elementi disponibili, il sottoscritto ritiene di valutare in **€ 13.000,00 (tredicimila)** a vano il sub 2 di tale immobile A

$$V = € 13.000,00/\text{vano} \times 5 \text{ vani} = € 65.000,00$$

Si ritiene di valutare in **€ 18.000,00 (diciottomila)** il sub 1 di tale immobile A

$$V_{\text{totale}} = € 65.000,00 + € 18.000,00 = € 83.000,00 \quad (\text{Valore totale dell'immobile A})$$

Appezamento di terreno sito in c/da Casale a Piazza Armerina (immobile B)

Alla luce della descrizione già espressa in risposta al primo quesito e ad una indagine condotta presso alcuni agenti immobiliari della zona, riferite ad alcuni recenti rogiti di vendita di terreni simili nella zona, lo scrivente ritiene di valutare in **€ 0,70 al mq.** l'intera superficie di **mq. 38.320**; per cui il

$$V = \text{mq. } 38.320 \times € 0,70 = € 26.824,00 \quad (\text{Valore totale dell'immobile B})$$

Immobili siti in c/da Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina (Immobili C)

La stima a vista relativa a tali immobili è stata eseguita traendo spunto dalle condizioni intrinseche, già descritte in risposta al primo quesito, e dalle condizioni estrinseche relative al luogo su cui sorge l'edificio, la sua distanza dal centro abitato, la presenza di ampi spazi privati,

l'epoca recente di edificazione, la vicinanza ad un corso d'acqua (*nel quale confluiscono anche gli scarichi non depurati della città n.d.r.*) la vivibilità complessiva ecc..

Alla luce di tali considerazioni si ritiene di stabilire in **€ 18.000,00 a vano** gli immobili part. 832 sub 2 (9 vani) e sub 5 (4,5 vani) di categoria A3 di complessivi 13,5 vani:

$$V = € 18.000,00 \times 13,5 \text{ vani} = € 243.000,00$$

Si ritiene di dover valutare a corpo gli immobili part 832 sub 3 e sub 4 stabilendo un valore di **€ 45.000,00 il subalterno 3 ed € 20.000 il subalterno 4.**

$$V_{\text{totale}} = € 243.000,00 + € 45.000,00 + € 20.000,00 = € 308.000,00$$

Volendo fare una distinzione dividendo il fabbricato, sotto l'aspetto economico, in due unità immobiliari (abitazioni) nel caso di vendita separata, si avrà:

$$(sub\ 2) \ 9 \text{ vani} \times € 18.000,00 = € 162.000,00 + (sub\ 4) \ € 20.000,00 \text{ totale } € 182.000,00$$

$$(sub\ 5) \ 4,5 \text{ vani} \times € 18.000,00 = € 81.000,00 + (sub\ 3) \ € 45.000,00 \text{ totale } € 126.000,00$$

Terreno sito in c/da Bosco Blandino Corvo fg 122 – part 581 – are 28 ca 22

(Tale terreno si ritiene inscindibile dai fabbricati, in una eventuale vendita, anche perché la superficie è impegnata dalla sanatoria descritta in risposta al quesito successivo. ndr)

Classificato in catasto come nocciolo, si ritiene di assegnare un valore di € 10,00 al mq. alla superficie totale di 2280 mq. (*Sebbene classificato come nocciolo, il terreno acquisisce valore per la presenza del fabbricato. ndr*)

$$\text{mq. } 2280 \times € 10,00 = € 22.800,00$$

$$€ 308.000,00 + € 22.800,00 = € 330.800,00 \quad (\text{valore complessivo degli immobili C})$$

Ne deriva che il valore complessivo, ottenuto attraverso il metodo della stima a vista, di tutti gli immobili oggetto del pignoramento A+B+C

$$€ 83.000,00 + € 26.824,00 + € 330.800,00 \quad \text{risulta di} \quad € 440.624,00$$

(Si ritiene di non operare alcuna detrazione perché gli immobili sono in buone condizioni fisiche di ordinarietà ed abitabilità).

METODO ANALITICO

(Tale metodo sarà applicato solo ai fabbricati, ritenendo più che equa la stima eseguita dei terreni. Quest'ultima risulterebbe distorta se si facesse riferimento alla rendita agraria e a coefficienti e correttivi vari che, facendo riferimento alla capacità teorica del terreno agricolo di generare reddito a seconda della coltivazione, generalmente, portano a valori fuori dal mercato. ndr)

In base ad accertamenti effettuati nella zona in cui insistono gli immobili in questione e vagliate attentamente le condizioni attuali di mercato, si è desunto che il canone mensile di locazione degli immobili possa così fissarsi:

Immobile sito in via Stradonello nn. 87, 89 a Piazza Armerina (immobile A)

€ 350 mensili

Il reddito annuo sarà di € 4.200,00 a cui, sottraendo il 20% per imposte e tributi vari, manutenzione straordinaria, sfritto ed inesigibilità dei canoni, si avrà € 4.200,00 – 20% = € 3.360,00 (reddito netto). Capitalizzando al tasso del 4%, il valore dell'immobile A risulterà

$$€ 3360,00 / 0,04 = € 84.000,00$$

Immobili siti in c/da Bosco Blandino Corvo a Piazza Armerina (Immobili C)

(Compresa la pertinenza del terreno circostante part. 581)

€ 1.300,00 mensili

Il reddito annuo sarà di € 15.600,00 a cui, sottraendo il 20% per imposte e tributi vari, manutenzione straordinaria, sfritto ed inesigibilità dei canoni, si avrà € 15.600,00 – 20% = € 12.480,00 (reddito netto). Capitalizzando al tasso del 4%, il valore degli immobili C risulterà

$$€ 12.480,00 / 0,04 = € 312.000,00$$

Risultando, gli importi calcolati con quest'ultimo metodo (*analitico*), molto simili a quelli ricavati con il metodo di stima a vista, lo scrivente ritiene, senza mediare, di confermare le valutazioni precedentemente eseguite ritenendo perfettamente congrui gli importi ottenuti e cioè:

- € 83.000,00 (Valore totale dell'immobile A)
- € 26.824,00 (Valore totale dell'immobile B)
- € 330.800,00 (Valore complessivo degli immobili C)

il valore complessivo stimato di tutti gli immobili oggetto del pignoramento A+B+C

risulta di **€ 440.624,00** (*quattrocentoquarantamilaseicentoventiquattro/00*)

G. L'esperto verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifichi in base a quali licenze e concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati ed accerti e documenti l'esistenza di irregolarità edilizie e con quale procedura e spesa esse possano essere sanate.

- Riguardo all'Immobile A (*immobile in via Stradonello 87/89*), essendo antecedente al 1967, risulta sprovvisto di ogni tipo di licenza o concessione, relativa alla sua edificazione, così come di ogni tipo di certificazione di agibilità e/o di abitabilità.
- Per quanto riguarda gli immobili C (*di c/da Bosco Blandino Corvo*),

lo scrivente, nell'effettuare un'attenta ricerca presso gli Uffici Comunali, è risalito due pratiche di sanatoria edilizia a nome ██████████ presentate ai sensi della L. 326/2003 presso il Comune di Piazza Armerina il 10/12/2004 ai protocolli n. 23168 e 23169, pratiche edilizie individuate con i nn. 510/2004 e 511/2004.

Sebbene non ancora "accatastati" all'epoca della presentazione, gli immobili erano distinti comunque, nella pratica di sanatoria, in due unità immobiliari che facevano capo alle due pratiche edilizie (*510/2004 e 511/2004*) che è stato possibile abbinare ai subalterni scaturiti in seguito all'avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano presso il N.C.E.U. nel maggio 2005.

Alla pratica **510/2004** corrispondono gli immobili individuati dalla part. **832 sub 3 e 5** ed alla pratica **511/2004** corrispondono gli immobili di cui alla part. **832 sub 2 e 4**.

Sebbene gli Uffici Comunali, con due diverse note, abbiano ribadito (su richiesta della [redacted] [redacted] allo scopo di ottenere un mutuo) la non esistenza di motivi ostativi al rilascio della Concessione Edilizia in Condono, e nonostante gli oneri relativi al Costo di Costruzione (*Oneri Concessori*) fossero stati versati per intero, tale concessione non è stata ancora rilasciata. Il motivo si può dedurre dal fatto che, nonostante gli Uffici Comunali preposti abbiano richiesto l'integrazione della documentazione a corredo della domanda da presentarsi entro il 31/12/2008 (*così come previsto dalla Finanziaria Regionale 2008*), la proprietaria non ha ancora provveduto.

Inoltre non risultano ancora versati oneri di oblazione per € **9.860,00** + interessi (*riferiti al 9 marzo 2009*) per un totale di € **10.965,22** relativamente alla **Pratica Edilizia 510/2004** e non risultano versati oneri di oblazione per € **10.000,00** + interessi (*riferiti al 9 marzo 2009*) per un totale di € **11.120,92** relativamente alla **Pratica Edilizia 511/2004**

Ciò nonostante, lo scrivente ritiene possibile regolarizzare lo stato degli immobili in questione e, quindi, il rilascio della Concessione Edilizia nel seguente modo:

Versare il saldo di € 22.086,14 (*compresivi di interessi riferiti al 9/3/2009*)

Integrare quanto prima la documentazione mancante che, dedotta dagli atti comunali, comprende:

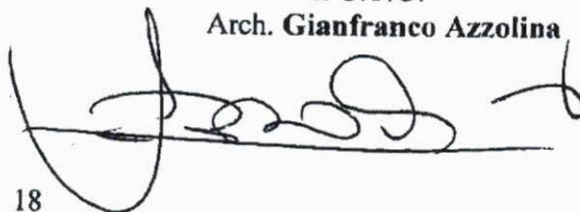
- Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela dei vincoli sull'area (Sovrintendenza BB.CC.AA)
- Perizia Giurata su dimensioni e stato delle opere redatta da un tecnico abilitato
- Presentazione di 2 copie del rilievo delle opere abusive
- Relazione descrittiva sull'approvvigionamento idrico e scarico fognario
- Regolarizzazione di tassa ICI e spazzatura.

In conclusione, il sottoscritto, ritenendo di avere espletato completamente ed al meglio il mandato che gli è stato conferito, rassegna la presente relazione.

Piazza Armerina li 31 marzo 2009

il C.T.U.

Arch. Gianfranco Azzolina



Depositato in Cancello
06/04/2009