

ARCHITETTO **ALESSANDRO DEMARIA**

+39 339 7426340

+39 0935.23189

DEMARIA.ALESSANDRO@GMAIL.COM

TRIBUNALE DI ENNA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 115/2012

Soggetto Creditore:

Banca Carige S.p.a.- Cassa di risparmio di Genova e Imperia.

Soggetto Debitore:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

dott. Omar Martino Orrigo

INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito B)	pag. 4
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 4
3 – Valore attuale dei beni pignorati	(Quesito F)	pag. 15
4 - Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito G)	pag. 23
ALLEGATI		pag. 27

Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°115/2012 all'udienza del 25/09/2013, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A.** Descrizione sommaria degli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini. Eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e , se necessario, accatastamento degli immobili.
- B.** Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento
- C.** Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari.
- D.** Indicare i diritti reali a favore di terzi esistenti sui beni pignorati, eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc.
- E.** Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni siano liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto.
- F.** Determinare il valore attuale dei beni pignorati.
- G.** Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate.

Analisi documentazione ipocatastale (quesito B)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali il 09/05/2013, data in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune, Genio Civile...), si è provveduto a fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi.

Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi provveduto a verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B, C, D, E)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, l'invio di lettera raccomandate A/R, il sottoscritto ha dato inizio in data 04 giugno 2013, alle ore 10:15, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Le operazioni peritali si sono svolte in presenza del [REDACTED] si è così potuto procedere ad esaminare l'appezzamento di terreno sito in contrada S.Pieri, nel comune di Catenanuova, e gli immobili siti nel Comune di Centuripe.

In quella sede sono stati esaminati visivamente gli immobili, sia esternamente che internamente ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata ed il rilievo architettonico dei locali.

Beni descritti nell'atto di pignoramento

1. A Terreno in agro di Catenanuova di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1);

Fg.	Particella	Sub	Qualità	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
3	509	-	Pascolo	00.32.70	€ 3,38	€ 1,35

1. B Terreno in agro di Catenanuova di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1);

Fg.	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito D.	Reddito A.
3	510	-	Seminativo	3	00.57.60	€ 20,82	€ 5,95

Storia del dominio ventennale

Alla società [REDACTED]
[REDACTED] gli immobili erano così pervenuti:

1) 13.06.1998 ai nn. 4086/3632:

Nascente da atto di vendita Not. Pedone Angela del 18/05/1998 a favore della società [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

- un terreno in Catenanuova (EN) di are 32.70 in catasto fg. 3 part 509
- un terreno in Catenanuova (EN) di are 57.60 in catasto fg. 3 part 510

2) 22.03.1988 ai nn. 2311/2116:

Nascente da atto di donazione Not. Argento Salvatore del 18/05/1998 a favore

[REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

- un terreno in Catenanuova (EN) di are 32.70 in catasto fg. 3 part 509
- un terreno in Catenanuova (EN) di are 57.60 in catasto fg. 3 part 510

Nel Ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) 20.04.2012 ai nn. 3409/198:

Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.03.2012 emesso dal Tribunale di Enna, per il montante di € 90.000,00 di cui per sorte capitale € 61.679,13 a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova.

2) 11.12.2012 ai nn. 10959/9486:

Nascente da verbale di pignoramento dell' 04.12.2012 Tribunale di Enna, a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro [REDACTED]

3) 20.12.2012 ai nn. 11333/621:

Nascente da decreto ingiuntivo dell' 16.08.2012 Tribunale di Nicosia, a favore del Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto società cooperativa con sede in Regalbuto (EN) contro [REDACTED] per il montante di € 100.000,00 di cui per sorte capitale € 79.830,72.

Descrizione dei beni pignorati

Dal sopralluogo effettuato presso i luoghi di causa ubicati in c.da S.Pieri dove si trovano i beni sopraelencati **1A - 1B**, e dal confronto con la planimetria catastale (Allegato2) si è potuto evincere che oggi tali beni costituiscono una porzione dei lotti di terra utilizzati dalla ditta "[REDACTED]" per l'estrazione del materiale sabbioso.

Il complesso di beni così inteso si trova in una zona di esterna del territorio urbano di Catenanuova, localizzato in posizione Nord-Est rispetto al centro abitato.

La porzione della proprietà interessata risulta delimitata da una recinzione, mentre è possibile accedere mediante un ingresso posto a poche centinaia dalla strada Provinciale 24 bis che collega Centuripe e Catenanuova (Foto1). All'interno della proprietà non è possibile distinguere le zone rappresentate dalle particelle 509 e 510 oggetto dell'atto di pignoramento.

Esaminando adesso dall'interno la proprietà è possibile riconoscere alcune costruzioni precarie che risultano comunque esterne alle particelle interessate, come si potrà evincere dal confronto planimetrico.

Stato di occupazione degli immobili

Oggi il complesso degli immobili sopra esaminato risulta occupato dalla ditta

2. A Immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1);

Appartamento, sito in Centuripe in via G.Verdi n°7 sn, piano 1:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
88	608 610 611	5 3 5	A/3	3	5,5	€ 278,37

Note:

- Variazione per FUSIONE DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE del 31/10/1995. Derivante da soppressione delle originarie particelle 608 sub 1, 608 sub 3, 610 sub 2, 611 sub 3 del foglio 88, sezione urbana C;
- Variazione Toponomastica del 17/11/2004, da Vico Giuseppe Verdi in°7 in via Giuseppe.Verdi n°7.

2. B Immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] Proprietà per 1/1);

Magazzino, sito in Centuripe in via G.Verdi n°6, piano Terra:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
88	608	4	C/2	5	25 mq	€ 81,34

Note:

- Variazione per FUSIONE DIVISIONE RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE DI DESTINAZIONE del 31/10/1995. Derivante da soppressione delle originarie particelle 608 sub 1, 608 sub 3, 610 sub 2, 611 sub 3 del foglio 88, sezione urbana C;
- Variazione Toponomastica del 17/11/2004, da Vico Giuseppe Verdi in°7 in via Giuseppe.Verdi n°7.

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE (2A-2B)

Trascrizioni a Favore

1) 21.12.1995 ai nn. 10673/9539

Nascente da atto di vendita del 06.12.1995 in notaio Sergio Ciancimino, a favore di

[REDACTED] avente per oggetto un'abitazione A3 in Centuripe (EN) Vico Verdi n°7

al piano primo di vani 5,5 in catasto fg. 88 part. 608 sub 5, con aggraffata part. 610 sub 3 e part. 611 sub 5.

Alla sig.ra suddetta l'immobile era così pervenuto:

2) 06.02.1970 ai nn. 3860/3129

Nascente da atto di donazione del 23.01.1970 in notaio M.Roccuzzo, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto un'abitazione in Centuripe (EN) Vico Verdi n°7 catasto fg. 88 part. 606 sub 2-3, part. 608 sub 1-2-3, part. 611 sub 3-4 e part. 610 sub 2, part.596 sub 15.

Alla sig.ra suddetta l'immobile era così pervenuto:

Nel Ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) 20.04.2012 ai nn. 3409/198:

Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.03.2012 emesso dal Tribunale di Enna, per il montante di € 90.000,00 di cui per sorte capitale € 61.679,13 a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova.

2) 11.12.2012 ai nn. 10959/9486:

Nascente da verbale di pignoramento dell' 04.12.2012 Tribunale di Enna, a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro [REDACTED] snc con sede in Centuripe (EN).

3) 20.12.2012 ai nn. 11333/621:

Nascente da decreto ingiuntivo dell' 16.08.2012 Tribunale di Nicosia, a favore del Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto società cooperativa con sede in Regalbuto (EN) contro [REDACTED] [REDACTED] per il montante di € 100.000,00 di cui per sorte capitale € 79.830,72.

Descrizione dei beni

2 A – U.I. Piano Primo di vani 5,5 : abitazione di tipo economico.

Il bene in oggetto è sito al primo piano di un immobile posto in via Giuseppe Verdi, "ex vicolo Giuseppe Verdi" posto lungo la via Garibaldi, urbanisticamente la zona in

cui è ubicato l'immobile viene classificata come "Storica A1" del Comune di Centuripe, essa presenta una connotazione prettamente residenziale e di particolare pregio ambientale urbanistico.

L'immobile presenta una struttura in muratura con quattro livelli fuoriterra. Lo stato di conservazione dell'edificio si presenta in discrete condizioni, esternamente risulta presente un tipo di finitura del tipo livigni di antica fattura pertanto risultano presenti alcune crepe e muffe affioranti (Foto2) ; gli infissi esterni sono in legno di discreta fattura e in stato di buona efficienza, e risultano presenti delle grate esterne in ferro. L'abitazione risulta accessibile attraverso una scala esterna che disimpegna anche i vani sovrastanti.

Entrando all'interno dell'immobile si accede ad un ambiente ben illuminato posto in posizione centrale e dal quale è possibile accedere agli ambienti posti lungo il lato nord e gli ambienti a sud (Foto3) . Dalla porta posta a nord è possibile accedere ad una serie di tre ambienti posti in linea e ben illuminati, aventi ognuna un affaccio lungo la via Garibaldi (Foto4-5) . L'ambiente posto a nordovest occupa la cucina il cui sviluppo perimetrale delle pareti è lineare e tale da presentare l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali (Foto6).

Attraverso la porta posta ad ovest dell'ambiente di ingresso è possibile accedere ad un bagno di discreta fattura. L'ambiente presenta una finitura in mattonelle del tipo gres fino ad un'altezza di 1.80 m e la restante parte risulta regolarmente intonacata; il bagno risulta dotato di tutti i servizi indispensabili: lavabo, w.c., bidet, vasca-doccia.

Lungo il lato sud è collocato un corridoio che immette alla zona notte della casa composta da due camere da letto aventi entrambe un affaccio sulla Via Giuseppe Verdi (Foto7) .

L'impianto elettrico e igienico sanitario risulta conforme e di buona fattura.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla XXXXXXXXXX.

2 B – U.I. Piano Terra di superficie pari a 25mq , destinazione magazzino.

Il bene in oggetto è sito all'interno del medesimo complesso immobiliare analizzato al punto 2A, e ne occupa il piano terra (Foto2) pertanto presenta le medesime caratteristiche strutturali e architettoniche.

Esso risulta composto da due ambienti distinti, di cui uno maggiore posto a Nord, accessibili mediante delle aperture, costituite da due porte in ferro, poste lungo il

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. – 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

lato est dell'edificio sulla via Verdi (Foto10) . La superficie totale è di mq 28,60, conforme secondo quando riportato nella visura catastale. Lo stato dei luoghi, rispetto alla planimetria catastale (ALL.1), risulta difforme, in quanto questa mostra un unico ambiente con altezza pari a 1,40m. L'ambiente a nord, separato mediante un tramezzo dal secondo, è accessibile mediante tre scalini che collocano questo ambiente ad una quota inferiore al piano stradale, ma fa sì che l'altezza dell'interpiano risulti pari a di mt. 2,05 (Foto12). Questo ambiente, fornito di un piccolo ambiente w.c., risulta adibito ad ufficio(ALL.2).

Entrambi gli ambienti risultano pavimentati e forniti da un impianto elettrico mentre l'ambiente a nord risulta regolarmente intonacato e fornito di impianto telefonico.

Stato di occupazione dell'immobile

L'ambiente a nord, ad oggi risulta occupato dalla [REDACTED] [REDACTED] mentre quello a sud risulta essere adibito a deposito.

3. A Immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] (Proprietà per 1/1);
Negozio, sito in Centuripe in Piazza Falargo, piano T:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
88	564	2	C/1	7	29 mq	€ 620,06

3. B Immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] (Proprietà per 1/1);
Magazzino, sito in Centuripe in via S. Lo Giudice n°6, piano Terra:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
88	564	5	C/2	3	28 mq	€ 66,52

Note:

- Variazione Toponomastica del 22/11/2004, da via Lo Giudice Salvatore in via S. Lo Giudice.

3. C Immobile censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe di proprietà piena ed esclusiva di:

- [REDACTED] (Proprietà per 1/1);

Abitazione, sito in Centuripe in Vico Torricelli n°13, via Lo Giudice n°8, piano 1:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
88	564	9	A/5	5	2,5 vani	€ 69,72

Note:

- Variazione Toponomastica del 22/11/2004, da via Lo Giudice Salvatore in via S. Lo Giudice.
- Variazione Toponomastica del 22/11/2004, da Vicolo Torricelli in Vico Torricelli.

STORIA DEL DOMINIO VENTENNALE (3A-3B-3C)

Trascrizioni a Favore

1) 09.11.2006 ai nn. 13129/9206

Nascente da verbale di pubblicazione di testamento del 27.03.2003 in notaio Muscarà Achille, in morte [REDACTED]

[REDACTED] avente per oggetto:

- un locale C1 in Centuripe (EN) Piazza Falargo al piano Terra di mq 29 in catasto fg. 88 part. 564 sub 2
- un locale C2 in Centuripe (EN) Via Lo Giudice Salvatore n°6 al piano Terra di mq 28 in catasto fg. 88 part. 564 sub 5
- un abitazione A5 in Centuripe (EN) Via Lo Giudice Salvatore n°8 al piano Primo di vani 2,5 in catasto fg. 88 part. 564 sub 9

Alla sig.ra suddetta l'immobile era così pervenuto:

2) 14.02.1950 ai nn. 3154

Nascente da atto di successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] in Via Lo Giudice in catasto fg. (non presente) part. 564, e un'abitazione in Via Lo Giudice (non ci sono dati catastali).

3) 10.09.1954 ai nn. 22000/19660

Nascente da atto di divisione in notaio Stella G. , a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED] si attribuisce:

Un fabbricato al Piano Terreno composto da magazzini e accessori e un appartamento al Piano Primo sito in Centuripe (EN) in Via Lo Giudice di cui non ci sono dati catastali

Nel Ventennio in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) 20.04.2012 ai nn. 3409/198:

Ipoteca Giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22.03.2012 emesso dal Tribunale di Enna, per il montante di € 90.000,00 di cui per sorte capitale € 61.679,13 a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova.

2) 11.12.2012 ai nn. 10959/9486:

Nascente da verbale di pignoramento dell' 04.12.2012 Tribunale di Enna, a favore del Banca Carige spa di Risparmio di Genova e Imperia con sede in Genova contro

██
██

3) 20.12.2012 ai nn. 11333/621:

Nascente da decreto ingiuntivo dell' 16.08.2012 Tribunale di Nicosia, a favore del Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto società cooperativa con sede in Regalbuto (EN) contro

██

per il montante di € 100.000,00 di cui per sorte capitale € 79.830,72.

Descrizione dei beni

I beni 3A - 3B - 3C fanno parte di un immobile distinto al Catasto Fabbricati del comune di Centuripe alla particella 564, che affaccia sulla centrale Piazza Falargo, la via Lo Giudice ed il Vico Torricelli; urbanisticamente la zona in cui è ubicato l'immobile viene classificata come "Storica A1", con connotazione residenziale e di particolare pregio ambientale e storico urbanistico.

Non sono presenti le planimetrie catastali dei tre beni in oggetto, quindi per una migliore comprensione si rimanda all'elaborato architettonico (All.2).

L'edificio complessivamente presenta una struttura con quattro livelli fuori terra e lo stato di conservazione esterna dell'edificio si presenta in condizioni degradate, esternamente risulta presente un tipo di finitura di antica fattura sulla centrale Piazza Falargo (Foto13), mentre sulla via Lo Giudice e Torricelli, la finitura risulta assente nella porzione di immobile oggetto di stima (Foto14).

3A – U.I. Piano Terra di 29 mq: negozio.

Il bene in oggetto rappresenta una porzione di un locale occupato da una attività commerciale posta sulla centrale piazza Falargo. Questa distinzione è stata

ricostruita mediante la collaborazione de [REDACTED] e del proprietario dell'attività commerciale stessa.

Il primo dei due ambienti si affaccia sulla Piazza Falargo, ed è accessibile attraverso uno dei due ingressi dell'attività commerciale e precisamente quello posto ad ovest (Foto15), mentre il secondo ambiente, collegato al primo mediante una grande apertura, mostra un affaccio su via Lo Giudice (Foto16); entrambi gli ambienti sono regolarmente intonacati e pavimentati e forniti di impianto elettrico. Gli infissi del primo ambiente sono di ferro, mentre quelli del secondo ambiente sono in legno di scarsa fattura e in stato di discreta efficienza, e risultano presenti delle grate esterne in ferro (Foto14).

Ogni valutazione in merito a qualità dimensionali, architettoniche e funzionali, resta vincolata alle condizioni in precedenza descritte.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile allo stato attuale risulta occupato dalla [REDACTED]

3B – U.I. Piano Terra di superficie pari a 28mq, destinazione magazzino.

L'immobile è sito a piano terra lungo la via Lo Giudice al civico 6, e le condizioni complessive sono state precedentemente descritte.

Il bene in oggetto risulta composto da un locale posto a piano terra avente le una altezza media di mt. 3,34 ed una superficie corrispondente a quella catastale (foto n.17).

L'immobile è accessibile mediante una saracinesca e al suo interno sulla sinistra è posta una porta di collegamento all'U.I. 3C (foto n.18).

La presenza di materiale depositato al suo interno non permette l'accesso completo all'interno dell'immobile, tuttavia dall'esame condotto non risulta la presenza di alcuna finitura interna né di impianti tecnologici. Lo stato di conservazione dell'immobile manifesta nel suo complesso un avanzato stato di degrado.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile ad oggi risulta adibito a deposito.

3C – U.I. Piano Primo di 2,5 vani: abitazione ultrapopolare.

L'immobile aveva il suo accesso naturale da via Lo Giudice al civico 8 mediante una scala indipendente; successivamente questo ingresso è stato murato alla sommità della scala appena descritta (foto n.19 e 20).

Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato relative agli immobili di Centuripe. In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori e tecnici del mercato immobiliare della zona, i quali hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche del bene in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare. Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apporta poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, secondo lo schema mostrato successivamente e poi riassunto nelle tabelle che seguono. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

1. A - 1.B Terreni in agro di Catenanuova distinto al Fg. 3 particella 509 e 510

L'intera cava presenta le seguenti caratteristiche:

1. Superficie scavabile : 108.000 mq,
2. Spessore autorizzato :4,6 ml;
3. Materiale estraibile: 350.000 mc ;
4. Superficie delle due particelle pari a: 5.650 mq,
5. Volume residuo da estrarre dalle due particelle: 15.500 mc (con coefficiente riduttivo pari a 0,6-0,7);

Secondo l'autorizzazione originaria rilasciata dalla Regione Siciliana, Distretto Minerario di Caltanissetta con parere n° 07/09 del 11/03/2009 , il progetto prevedeva la coltivazione della cava di materiale sabbioso per un'area di circa 108.000 mq ed un volume di 500.000 mc; il metodo di coltivazione è quello a fette orizzontali discendenti, con assetto finale che prevede gradoni con residui di altezza pari a 10 m con pedata pari a 7m.

Il materiale prelevabile è costituito prevalentemente da sabbia. Si tratta di un buon materiale inerte utilizzabile, tra l'altro, per il confezionamento di calcestruzzi, costruzione di rilevati, sottofondi stradali e riempimenti di trincee per la messa in opera di linee di servizio.

Per una stima del valore della cava bisogna considerare le quantità di materiale estraibile, il prezzo medio di vendita al netto dei costi di lavorazione e i futuri costi di ripristino .

Il prezzo medio di vendita del materiale sabbioso si attesta su una media di € 6,82 / m³ che applicato ad un quantitativo di materiale ancora da estrarre pari a 15.500 /m³, determinano un Reddito lordo pari a € 105.710,00 a cui vanno decurtate:

- o le spese di lavorazione e di manutenzione ordinaria delle attrezzature che, stimate ragionevolmente in € 2,50 al m³, ammontano a € 38.750,00;
- o le spese per il ripristino che, valutabili in € 1,50 /m³, ammontano a € 23.250,00;

Ricavi

- o Materiale sabbioso ancora estraibile 15.500 m³
- o Prezzo medio di vendita del materiale sabbioso € 6,82 / m³

Reddito lordo € 105.710,00

Spese

- o Spese di lavorazione e di manutenzione ordinaria = € 2,50 /m³ = € 38.750,00
- o Spese di ripristino = € 1,50 /m³ € 23.250,00

Totale spese € 61.750,00

Reddito medio pari a **€ 43.960,00.**

Per la determinazione del valore da attribuire alla cava (coltivazione giacimento sabbioso più il valore del terreno ad esaurimento della cava) si procederà con il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi secondo la formula di "Canevazzi" che poi, è quello che più si adatta al caso in esame.

$$V = a [(q^n - 1)/r + b/r + (S - M)/r] / q^n$$

In cui:

V = valore all'attualità della porzione di cava;

a = reddito medio percepibile dalla coltivazione delle particelle della cava;

qⁿ = (1+r)ⁿ in cui r è il saggio di capitalizzazione ed n il numero di anni di coltivazioni della cava compreso il tempo per il ritombamento;

b = futuro beneficio fondiario del terreno restituito a colture agrarie mediante la spesa S;

M = valore delle attrezzature fisse (se presenti) all'anno n.

La spesa "S" è quella necessaria per ripristinare l'area a colture relativamente alla sistemazione superficiale finale con terreno vegetale dello spessore medio di m 1,20 e per una superficie di mq 5.650 circa quindi, per mc, 6.780.

Applicando un prezzo come per la voce di riporto (Prezziario Regionale Sicilia - edizione

2013- voce 1.5.2) di terreno, che è quello più adatto al nostro caso, è pari a € 2,93 al mc per cui abbiamo una spesa “S” di ripristino di €. 19.865,00 circa.

Per quanto concerne la voce “M” che, nella formula rappresenta il valore da attribuire alle attrezzature fisse alla fine del quinto anno, nel caso in esame la stessa può essere pari a zero in quanto nell’impianto operano soltanto macchine da cantiere (escavatori, ruspe, autocarri) e, non vi sono, invece, impianti fissi (frantoi, uffici, strutture in muratura ecc...).

La ricerca del saggio di capitalizzazione “r” è stata eseguita sempre nell’area del Distretto Minerario di Caltanissetta e facendo riferimento a dati reali di impianti e cave che hanno, in linea di massima, caratteristiche simili a quelle oggetto di stima. Si può assumere, quindi, il saggio “r” di capitalizzazione pari al 2,50%.

Sostituendo ora i valori ottenuti nella formula del “Canevazzi” otteniamo i seguenti valori:

$$V_1 = a * [(q^n - 1) / (q^n - 1) * r] = 43.960 * [(1,159693 - 1) / (1,159693 - 1) * 0,025] = 43.960 * (0,159693 / 0,00407) = 43.960 * 3,92 = 172.323,20$$

$$V_2 = b/r * (1 / q^n * r) = (800 / 0,025) * (1 / 1,159693 * 0,025) = 800 / 0,055 = 14.545,00$$

$$V_3 = S / q^n = 19.865,00 / 1,159693 = 17.129,53$$

$$V_4 = M = 0$$

$$V_{Tot.} = V_1 + V_2 + V_3 + V_4 = \text{€ } 203.997,73$$

dove:

- V1 = valore all’attualità derivante dalla coltivazione della cava per i sei anni restanti;
- V2 = il valore residuale dell’area al settimo anno dopo le opere di sistemazione ;
- V3 = S è la spesa che si dovrà sostenere nel corso del settimo anno per ricondurre tutta l’area all’assetto originario;
- M = è il valore delle attrezzature alla fine del ciclo di coltivazione della cava che, nel caso nostro può essere pari a 0.

Alla luce di quanto in precedenza esposto, si ritiene che il **valore attuale della porzione di cava** della ditta XX oggetto di stima, possa essere ragionevolmente valutato in **€ 203.997,73**.

Ricordiamo che gli immobili 1A. E 1B. risultano vincolati all’attività estrattiva

dell'intera cava e al Titolo relativo al "progetto di coltivazione del materiale, che verrebbe a decadere nel preciso momento in cui venisse meno la disponibilità anche di una sola particella (All. 5).

Valore stimato immobili 1.A e 1.B

€ 203.997,73

(diconsi euro duecentotremilanovecentonovantasette, 73).

2.A Immobile in via G.Verdi n°7, piano 1, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 608 sub 5, 610 sub 3, 611 sub 5

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

La zona ove è situata l'immobile in esame è riconducibile ad una zona centrale, urbanisticamente "Storica A1" del Comune di Centuripe, a poche centinaia di metri dalla piazza Duomo, per un coefficiente relativo pari a 1,47; la stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,22.

L'edificio ove è localizzato l'immobile in esame non presenta elementi estetici predominanti, e il coefficiente non subisce variazioni, viene stabilito pertanto in: 1,00.

La via G. Verdi non può essere accessibile per mezzi di trasporto e quindi considerata come area di parcheggio il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 0,69.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,23.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

La dimensione dei vani è ottima, in quanto essi risultano ampi e perfettamente consoni alle esigenze abitative ordinarie e le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risulta buono ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,36

Gli ambienti dell'abitazione, distribuiti ben collegati da un ampio vano e da un corridoio, sono disposti in maniera funzionale, ben organizzati e interrelati fra loro, da questo esame funzionale non sono emerse zone morte o inutilizzabili dell'alloggio; il Giudizio sullo stato conservativo dell'immobile risulta condizionato dalla presenza di alcune crepe negli ambienti posti lungo il fronte nord, (Foto8)

mentre nel corridoio è stata notata la presenza di una forte umidità di risalita che potrebbe condizionare la salubrità degli ambienti (Foto9) .

Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto in precedenza descritto: 1,15.

La conservazione dell'immobile nel suo complesso, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 0,68.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,06.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,31 che equivale ad una valore percentuale pari a +31%.

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe alla via G.Verdi n°7 (NCEU Fg. 88 Part. 608 sub 5, 610 sub 3, 611 sub 5)						
Piano	Superficie lorda [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
PRIMO	91,4	89	590,00	52.510,00	+31	68.788,10

Caratteristiche estrinseche:

- | | |
|---|------|
| 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1,47 |
| 2) Livello di urbanizzazione | 1,22 |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | 1,00 |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 0,69 |

Caratteristiche intrinseche:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | 1,15 |
| 2) Caratteristiche estetiche | 1,00 |
| 3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità | 1,36 |
| 4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | 0,68 |
| Totale | 1,31 (+31%) |

Valore stimato immobile 2.A

€ 68.788,10

(diconsi euro sessantottomilasettecentottantotto, 10).

2.B Immobile in via G.Verdi n°6, piano terra, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 608 sub 4, cat. C\2, consistenza 25 mq

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

L'immobile 2.B , come già descritto, appartiene allo stesso stabile dell'immobile 2.A; Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti già esaminati è: 1,23.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

Qualsiasi giudizio in merito alle caratteristiche intrinseche dell'immobile 2.B risulta vincolato alla suddivisione dell'immobile già descritta in precedenza. La dimensione dei vani è pessima, in quanto essi non risultano consoni alle esigenze abitative ordinarie; l'altezza interna dell'ambiente sud, in oltre risulta inferiore ai normali standard abitativi (Foto11) e nell'insieme equivalente ad un punteggio pari a: 0,48
 Il livello di illuminazione interno risulta discreto e rispetta gli standard urbanistici, per un punteggio pari a:1,13. In base a quanto in precedenza descritto in merito alle dotazioni tecnologiche dei due ambienti, il relativo punteggio è : 1,08.
 Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito (1,00).
Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,58.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 0,72 che equivale ad una valore percentuale pari a -28%.

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe alla G.Verdi n°6, piano terra(NCEU fg Fg. 88 Part. 608 sub 4)						
Piano	Superficie lorda [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
TERRA	24	24	430,00	10.320,00	-28	7430,04

Caratteristiche estrinseche:

- | | |
|---|------|
| 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1,87 |
| 2) Livello di urbanizzazione | 1,65 |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | 1,00 |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 0,37 |

Caratteristiche intrinseche:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | 0,48 |
| 2) Caratteristiche estetiche | |
| 3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità | 1,13 |
| 4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | 1,08 |
| Totale | 0,72 (-28%) |

VALORE STIMATO

€ 7.430,04

(diconsi euro settemilaquattrocentotrenta, 04).

3.A Immobile in Piazza Falargo, piano T , **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 564 sub 2;

3.B Immobile in via S. Lo Giudice n°6, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** , piano T Fg. 88 Part. 564 sub 5;

3.C Immobile in via in Vico Torricelli n°13, via Lo Giudice n°8, piano 1 , **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 564 sub 9;

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione degli immobili 3A - 3B - 3C

Come scritto in precedenza i tre immobili oggetto della stima risultano facenti parte del medesimo stabile, e di conseguenza le loro caratteristiche estrinseche risultano identiche. La zona omogenea del P.R.G. ove è situato lo stabile che ospita le tre unità immobiliari in esame è riconducibile alla zona centrale o “Storica A1” del Comune di Centuripe, prospiciente sulla centralissima piazza Falargo, per un coefficiente relativo pari a 1,32; la stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,22.

L'edificio ove sono distinti gl'immobili in esame risulta di mediocre fattura, denuncia un'assenza di interventi di manutenzione recente, e il coefficiente di riferimento viene stabilito pertanto in: 0,76.

La via Lo Giudice e la Piazza Falargo risultano facilmente accessibili per mezzi di trasporto ma carenti di aree destinate a parcheggio, per un indice pari a: 1,05.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,28.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile 3.A- 3.C

Gli immobili 3.A e 3.C risultano annessi all'interno di un'unica attività commerciale e risulta impossibile valutarli singolarmente, come verrà specificato nell'all.3.

Dimensionalmente i vani oggetto di stima risultano ampi e perfettamente conformi alle normative e le caratteristiche riguardanti i livelli funzionali interni risultano buoni ed equivalente ad un punteggio pari a: 1,02

La porzione del locale interessata ha dei vani ben distribuiti, ben collegati e forniti di una discreta illuminazione per un coefficiente pari a: 1,03.

La conservazione e le finiture interne delle due particelle risultano mediocri ma ogni giudizio resta vincolato alle condizioni già espresse in precedenza.

Esteticamente risulta impossibile esprimere valutazioni di alcun merito.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 1,06.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale dell'immobile 3.A- 3.C

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 1,36 che equivale ad una valore percentuale pari a +36%.

3.A Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe alla Piazza Falargo (NCEU fg Fg. 88 Part. 564 sub 2)						
Piano	Superficie lorda [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
TERRA	29	29	780,00	22620,00	+36	30.763,00

Caratteristiche estrinseche:

- | | |
|---|------|
| 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1,32 |
| 2) Livello di urbanizzazione | 1,22 |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | 0,76 |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 1,05 |

Caratteristiche intrinseche:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | 1,02 |
| 2) Caratteristiche estetiche | 1,03 |
| 3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità | 1,00 |
| 4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | 1,00 |
| Totale | 1,36 (+36%) |

Valore stimato immobile 3.A

€ 30.763,20

(diconsi euro trentamilasettecentosessatre, 20).

3.C Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe in Vico Torricelli n°13, via Lo Giudice n°8, piano 1 (NCEU Fg. 88 Part. 564 sub 9)						
Piano	Superficie lorda [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
TERRA	40	37,2	560,00	20832,00	+36	28.331,52

Caratteristiche estrinseche:

- | | |
|---|------|
| 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1,32 |
| 2) Livello di urbanizzazione | 1,22 |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | 0,76 |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 1,05 |

Caratteristiche intrinseche:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | 1,02 |
| 2) Caratteristiche estetiche | 1,03 |
| 3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità | 1,00 |
| 4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | 1,00 |
| Totale | 1,36 (+36%) |

Valore stimato immobile 3.C

€ 28.331,52

(diconsi euro ventottomilatrecentotrentuno, 52).

Caratteristiche intrinseche dell'immobile 3.B

L'immobile 3.B è un magazzino/deposito situato nel medesimo complesso edilizio degli immobili 3A - 3C ma con ingresso lungo la via Lo Giudice. La dimensione dell'ambiente è conforme ai dati catastali e vista la presenza di un'ampia saracinesca è possibile utilizzare questo locale sia come magazzino che come garage; l'altezza interna è pari a 3,34 ml e complessivamente le caratteristiche funzionali possono essere equiparate a: 1,08

Il livello di illuminazione interno risulta discreto e rispetta gli standard, per un punteggio pari a:1,10. Risulta assente la finitura interna così come ogni tipo di impianto tecnologico, ed il relativo punteggio è quindi stabilito in : 0,62.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito (1,00).

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,73.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale dell'immobile 3.B

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 0,94 che equivale ad una valore percentuale pari a -4%.

3.B Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Centuripe in via Lo Giudice n°6, piano T (NCEU Fg. 88 Part. 564 sub 5)						
Piano	Superficie lorda [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
TERRA	30	28	415,00	11.620,00	- 4	11.155,20

Caratteristiche estrinseche:

- | | |
|---|------|
| 1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti | 1,32 |
| 2) Livello di urbanizzazione | 1,22 |
| 3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali | 0,76 |
| 4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | 1,05 |

Caratteristiche intrinseche:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali | 1,02 |
| 2) Caratteristiche estetiche | 1,03 |
| 3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità | 1,00 |
| 4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi | 1,00 |
| Totale | 1,36 (+36%) |

Valore stimato immobile 3.B

€ 11.155,20

(diconsi euro undicimilacentocinquantacinque, 20).

TOTALE VALORE STIMATO

€ 350.465,26

(diconsi euro trecentocinquantamilaquattrocentosessantacinque, 26).

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G)

1. A - 1.B Terreni in agro di Catenanuova distinto al Fg. 3 particella 509 e 510

La particella 509 del Foglio 3 ricade interamente in "Zona E – Zone agricole – Sottozona E3" mentre la particella 510 del Foglio 3 ricade maggiormente in "Zona E – Zone agricole – Sottozona E1" e parzialmente in "Zona E – Zone agricole – Sottozona E3".

L'indice fondiario è pari a 0,03mc/mq e il numero massimo di elevazioni fuori terra è pari a due per un'altezza massima di 6,50 ml; le destinazioni d'uso consentite sono, oltre a magazzini e depositi, quelle di unità residenziali monofamiliari e attività agrituristiche.

La particella **509** del Foglio 3 in agro di Catenanuova risulta **sottoposto a vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art.142, comma 1 lett. C del D.Lgs 42/2004 e una porzione della particella **510** del Foglio 3 risulta **in parte sottoposto a vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art.142, comma 1 lett. C del decreto di cui sopra.

2.A Immobile in via G.Verdi n°7, piano 1, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 608 sub 5, 610 sub 3, 611 sub 5

2.B Immobile in via G.Verdi n°6, piano terra, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 608 sub 4, cat. C\2, consistenza 25 mq

L'immobile in esame è situato all'interno della Zona omogenea "Storica A1" del P.R.G. del Comune di Centuripe, e non risulta sottoposto a vincoli, come si evince dai certificati di destinazione urbanistica e attestazione dei vincoli da parte della soprintendenza BB.CC.AA. di Enna in allegato.

Come descritto in precedenza l'immobile 2.B risulta difforme rispetto alle planimetrie depositate presso L'agenzia del Territorio di Enna, e uno dei due ambienti è adibito in maniera impropria come ufficio.

Al fine di procedere alla regolarizzazione del fabbricato indicato sarà necessario procedere al rilascio delle suddette autorizzazioni:

1. Rilascio Nulla Osta preventivo agli interventi effettuati, da parte della Soprintendenza di Enna così come indicato dal P.R.G del Comune di Centuripe.
 - Spese di consulenza quantificate in € 1.500,00 + Iva e spese
2. Autorizzazione Edilizia per manutenzione straordinaria art. 5 della L.R. 37/85 da parte del Comune di Centuripe.
 - Spese di consulenza quantificate in € 1.500,00 + Iva e spese
3. Aggiornamento planimetrico-catastale delle variazioni non dichiarate in riferimento alla consistenza dell'immobile, attraverso procedura di frazionamento sia al registro immobili che al registro dei terreni, e registrazione della planimetria catastale finora assente .
 - Spese di consulenza quantificate in € 1.200,00 + Iva e spese

3.A Immobile in Piazza Falargo, piano T , **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 564 sub 2;

3.B Immobile in via S. Lo Giudice n°6, **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** , piano T Fg. 88 Part. 564 sub 5;

3.C Immobile in via in Vico Torricelli n°13, via Lo Giudice n°8, piano 1 , **censito al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe** Fg. 88 Part. 564 sub 9;

L'immobile in esame è situato anch'esso all'interno della Zona omogenea "Storica A1" del P.R.G. del Comune di Centuripe e non risulta sottoposto a vincoli.

L'immobile 3.A risulta difforme a ciò che viene riportato nella "partita 3819" ,del comune di Centuripe, presso l' Agenzia del territorio di Enna, in quanto comunicante con altri ambienti limitrofi.

L'immobile 3.C risulta difforme a ciò che viene riportato nella "partita 3819" ,del comune di Centuripe, presso l' Agenzia del territorio di Enna, in quanto oltre a essere comunicante con altri ambienti limitrofi, presenta una diversa disposizione degli ambienti, un dissimile accesso e una destinazione d'uso impropria .

Al fine di procedere alla regolarizzazione del fabbricato indicato sarà necessario procedere al rilascio delle suddette autorizzazioni:

1. Rilascio Nulla Osta preventivo agli interventi effettuati, da parte della Soprintendenza di Enna così come indicato dal P.R.G del Comune di Centuripe.
 - Spese di consulenza quantificate in € 1.500,00 + Iva e spese
2. Concessione Edilizia per ristrutturazione edilizia art. 36 della L.R. 71/78 e Autorizzazione Edilizia per cambio di destinazione d'uso art. 5 della L.R. 37/85 da parte del Comune di Centuripe.
 - Spese di consulenza quantificate in € 2.500,00 + Iva e spese
3. Aggiornamento planimetrico-catastale delle variazioni non dichiarate in riferimento alla consistenza dell'immobile, attraverso procedura di Fusione e diversa destinazione d'uso sia al registro immobili che al registro dei terreni, e registrazione della planimetria catastale finora assente .
 - Spese di consulenza quantificate in € 1.000,00 + Iva e spese

Enna lì 25.10.13

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria

ALLEGATI

1. Visure Catastali - Estratti di mappa – Planimetrie catastali;
2. Planimetrie stato attuale;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Documentazione fotografica
5. Attestazione vincoli , certificato di destinazione urbanistica, Titolo relativo al “progetto di coltivazione del materiale” della Cava di Sabbia.

Fine perizia, totale n°27 pagine + n° 15 pagine allegati

Enna lì 25.10.13

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria