

Architetto Vito Alessandro Demaria

C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
Tel.\fax +39 0935/541644 - Mob.+39 3397426340
*PEC: vitoalessandro.demaria@archiworldpec.it
C.F. DMRVLS81E15C342B - P.I. 01215990860

TRIBUNALE DI ENNA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 49/2016

Soggetto Creditore:

()

Soggetto Debitore:

()

Giudice Istruttore:

dott.ssa Sara Antonelli





INDICE

Premessa pag. 4

INTEGRAZIONE AL QUESITO H pag. 8

ALLEGATI

Integrazione alla 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°49/2016 in data 10/08/2018, 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:

- ❖ Identificare esattamente i beni pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini;
- ❖ 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;
- ❖ 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;
- ❖ Precisare, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- ❖ Accertare che il bene sia accatastato, provvedendo all'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;
- ❖ Accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elencare le formalità (iscrizioni, Trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- ❖ Indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente;
- ❖ **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 e/o sanate;**
- ❖ 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.



Analisi documentazione (quesito A)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali in data 10/08/2018, 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, Soprintendenza ai beni culturali, ...), si è premunito di 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 tenuto conto di verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della sig.

..., si è così potuto procedere ad esaminare i Locali siti in Via delle Stelle n°38, Troina (EN).

In quella sede è stato esaminato visivamente il complesso edilizio, sia esternamente che internamente, ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata.

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G-H)

Attraverso l'acquisizione del certificato di Destinazione Urbanistica è possibile affermare che l'immobile risulta ricadere all'interno della zona omogenea A1 " Centro Storico".

Come già descritto in precedenza, in base a quanto riportato nell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Maida da Troina del 23/03/2006 registrato e trascritto ad Enna ai nn. 4213/2946 (allegato) è stato possibile accertare che:

- I piani seminterrato, terra e primo, sono stati dichiarati essere stati realizzati in data anteriore al 1/09/1967, e quindi in conformità con l'allora legislatura urbanistica;
- Per le opere di ristrutturazione del piano seminterrato e sopraelevazione del secondo piano, realizzati in assenza di provvedimenti autorizzativi, è stata presentata al Comune di Troina **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. 16179, posiz. N.216, del 10/12/2004**, e che sono state liquidate tutte le somme a titolo di oblazione e oneri concessori (certificato rilasciato da Comune di Troina del 28/02/2006);
- Che non è stata notificata alcuna richiesta di integrazione di documentazione per la pratica precedentemente citata, e che la stessa **è già stata favorevolmente esaminata ma non è stata ancora rilasciata alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria**

Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto, la quota di locazione e la sua congruità, e l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio dei contratti;

- ❖ Evidenziare tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, al fine di consentire un'immediata percezione di un interesse all'acquisto;
- ❖ Determinare il valore attuale dei beni pignorati, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita e del costo dell'eventuale sanatoria;
- ❖ Indicare l'opportunità di vendita in unico lotto o in più lotti predisponendo un piano di vendita.
- ❖ Allegare opportuna documentazione fotografica ed acquisire planimetria catastale;
- ❖ Accertare, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e precisare se il bene sia comodamente divisibile;
- ❖ Accertare se il trasferimento del bene sia o meno soggetto a pagamento di IVA, fornendo in caso positivo i dati necessari per la relativa applicazione;
- ❖ Verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e la relativa corrispondenza tra gli atti;
- ❖ Verificare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica.
- ❖ Indicare l'importo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni;
- ❖ Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi.



Quanto sopra risulta confermato da certificato rilasciato da Comune di Troina del 28/02/2006.

Alla data del sopralluogo non sono state rilevate difformità sostanziali alle planimetrie catastali, antecedenti alla richiesta di sanatoria.

Procedura per l'acquisizione della concessione Edilizia in Sanatoria.

In data 28/09/2021 è stata inoltrata richiesta di chiarimenti presso l'ufficio tecnico del comune di Troina, in merito alla domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. 16179, posiz. N.216, del 10/12/2004.

In data 26.10.2021, è stato trasmesso allo scrivente la risposta alla nota 21910, con allegata copia della determina del 15.10.2021 attraverso la quale è stato rideterminato lo stato della pratica di sanatoria citata.

Dalla tabella allegata è possibile riassumere le somma dovute nel seguente modo:

Tipologia	Somma dovuta a conguaglio
Oblazione (art.39 L.724/94)	2.002,06 €
Costo Costruzione + Oneri urbanizzazione (art.39 L.724/94)	339,18 €
TOTALE	2.341,24 €

Sempre dalla stessa determina risulta necessaria la produzione di un progetto di adeguamento sismico con relativo certificato di idoneità statica.

La spesa per la produzione di tale documentazione, può essere quantificata all'incirca in € 2.000,00.

In base a quanto esposto, per l'acquisizione della concessione edilizia in sanatoria, si dovrà inoltrare una richiesta da parte dei proprietari dell'immobile, con allegata una copia dell'atto di compravendita che ne attesti la nuova proprietà e una visura catastale del costo di € 1,00.

Alla data odierna, non essendo più dovute spese per la registrazione dell'atto concessorio in sanatoria, le uniche spese necessarie, oltre quelle citate, saranno quelle di n° 1 marche da bollo da € 16,00, ed un versamento di € 19,00 come diritti di segreteria, che porta l'ammontare complessivo delle spese di regolarizzazione a 4.377,24 €, diconsi quattromilatrecentosettatsette, 24 €.

Si allega documentazione.

Enna li 27/10/2021

