

Architetto PINO DAMIANO PITARI
p.zza Risorgimento 15 - 95041 CALTAGIRONE (CT)
tel. 3384550104
mail: pinodamiano.pitari@archiworldpec.it

RELAZIONE DI PERIZIA

Luglio 2018



INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI PROPRIETARI	7
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
Elenco trascrizioni	9
Elenco iscrizioni	9
DESCRIZIONE DEI BENI	10
ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLA REALIZZAZIONE AL CONTENUTO DEL PROGETTO (ALL. 5.3)	12
COSTI SANATORIA ED OTTENIMENTO REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA	17
VALUTAZIONI CONCLUSIVE	19
VERIFICHE FINALI	19



PREMESSA

La presente relazione di perizia è stata redatta dal sottoscritto arch. Pino Damiano Pitari iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al n. 958 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Caltagirone dal 30.12.1997, residente a Caltagirone (CT) in via Autonomia, 2/a e titolare dello studio professionale sito in Caltagirone, p.zza Risorgimento, 15 su incarico del Giudice per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Caltagirone dott.ssa Daniela Angelozzi conferitogli in data 04 dicembre 2017 ed accettato in data 11 gennaio 2018 (ALL. OR).

Essa riguarda il provvedimento esecutivo promosso dalla GE Capital Servizi Finanziari s.p.a. nei confronti del soggetto esecutato del quale, in questa sede, si omettono i dati anagrafici a tutela della privacy che vengono riportati in un apposito allegato (ALL GE).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio è stato chiamato a provvedere:

- 1. identificare** 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;
- 2. verificare** la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
- 3. accertare** la attuale 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;
- 4. verificare** 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;
- 5. accertare** l'esatta provenienza del/i bene/i verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;



6. **precisare**, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
7. **accertare** se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;
8. **accertare** se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni o trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
9. **indicare**, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
10. **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, etc.). Il G.E da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
11. **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indicare**, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
12. **accertare** per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti



autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- 13. verificare**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarire**, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantificare** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verificare** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse;
- 14. verificare** 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;
- 15. indicare** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 16. accertare** se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;



- 17. dire**, qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940 n. 1078; **c)** fornire, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; **d)** verificare se dalla certificazione depositata dal creditore sia possibile risalire alla identificazione corretta dei nomi dei comproprietari e delle quote di comproprietà;
- 18. elencare ed individuare** i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornire i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (per esempio, 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.), formulando un'ipotesi di descrizione da inserire nell'avviso di vendita;
- 19. indicare** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 20. determinare** il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- 21. indicare** l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;

22. allegare idonea documentazione fotografica, esterna ed interna, ed acquisire la planimetria catastale dei fabbricati;

23. verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provvedere all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo di rito previa una prima comunicazione alle parti tramite Raccomandata 1 n. 052561445445 del 02 febbraio 2018 in cui fissava detto sopralluogo alla data del 19 febbraio; alla suddetta data non si è presentato nessuno sui luoghi e, pertanto non si è potuto accedere; il sottoscritto, allora, ha inviato una seconda comunicazione con Raccomandata 1 del n. 052552500259 del 19 febbraio 2018 fissando una nuova data nella giornata del 26 febbraio; anche in suddetta data non si è potuto accedere ai luoghi per l'assenza del proprietario, il quale, però ha contattato telefonicamente il CTU e, finalmente, il sopralluogo è stato fissato con accordo telefonico ed effettuato in data 06 marzo 2018.

Del sopralluogo indicato è riportato in allegato il verbale redatto sui luoghi (ALL. 5.1)

Ulteriori approfondimenti sono stati effettuati con procedure on line presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania, l'Archivio Notarile di Catania e l'Ufficio tecnico del Comune di Grammichele. Anche di quest'ultimi approfondimenti sono riportate le copie in allegato.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI PROPRIETARI

Il bene oggetto del pignoramento risulta iscritto all'Ufficio del Territorio di Catania, Catasto dei Fabbricati, Comune di Grammichele al foglio 35, particella 1318.



Catasto dei fabbricati di Grammichele (ALL. 6.1)

Identificativo			Classamento			
FGL	P.LLA	Ubicazione	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
35	1318	Via Vittorino da Feltre, n. 2/a p. T-1-2	A3	7	5,5 vani	Euro 312,46

L'immobile è pervenuto all'attuale soggetto esecutato con Compravendita del 25 marzo 1999 (Rog.te Notaio Pafumi, n. rep. 93038 e racc. 13886) registrato all'Ufficio del Registro di Caltagirone il 12 aprile 1999 al n. 772 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Catania il 31 marzo 1999 ai nn. 11189/8447 (ALL. 3)

A sua volta pervenuto a chi vende alla parte debitrice per 1/18 con Successione del 25 gennaio 1989 registrata a Caltagirone al n. 62 volume 550 in data 26 settembre 1989; per 15/18 con Successione del 1 agosto 1998 registrata a Caltagirone al n. 99, volume 691 (a seguito di testamento olografo del 25 marzo 1997, pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Pafumi in data 5 ottobre 1998, reg.to al n. 1078) stante che i 2/18 appartenevano già ai venditori.

In ultimo perviene ai deceduti che hanno originato la successione dagli intestatari della Concessione edilizia che hanno realizzato l'immobile di che trattasi.

Per completezza ed a riscontro di quanto indicato si allega copia dell'ultimo Atto di Compravendita (ALL. 3), Visura Storica per Immobile (ALL. 6.2) dall'impianto meccanografico ad oggi e copia della Concessione edilizia (ALL. 6.5)

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Catania nelle date del 03 e 04 luglio 2018 si è dedotto che il soggetto esecutato è destinatario di trascrizioni e iscrizioni a favore e contro. Di seguito si riporta l'intero elenco delle trascrizioni a favore/contro e delle iscrizioni risultanti



dalla ispezione effettuata e, in allegato (ALL. 6.4) le stampe dettagliate delle note.

Elenco trascrizioni

Num. alleg.	Data	N.ri part./gen.	Natura del gravame	A favore/ Contro	Dati atto
.	31.03.1999	8447/11189	ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)	A favore (acquirente)	Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 93038 del 25/03/1999
	11.06.2013	26440/32327	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)	Contro	Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 452 del 17/05/2013

Elenco iscrizioni

Num. alleg.	Data	N.ri part./gen.	Natura del gravame	A favore/ Contro	Dati atto
.	31.03.1999	1607/11190	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)	Contro (soggetto debitore)	Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 93039 del 25/03/1999
	30.06.2001	3089/23925	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)	Contro (soggetto debitore)	Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 102912 del 27/06/2001* * Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2466 del 17/03/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
	05.03.2007	3633/15214	IPOTECA VOLONTARIA derivante da	Contro (soggetto debitore)	Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 123339/19999 del 28/02/2007



			CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)		
	04.03.2009	3676/13924	IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)	Contro (soggetto debitore)	Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 152840/2008 del 20/02/2009

In particolare, si è verificata la completezza e la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione relativi al bene oggetto di esecuzione, in particolare accertando che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che c'è rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota che si allega alla presente (ALL. 6.4.2)

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento sopra identificato catastalmente è localizzato in Grammichele, via Vittorino da Feltre, n. 2/A. La zona in cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'oggetto di valutazione è un'area semicentrale dell'abitato di Grammichele, dotata di servizi di prima necessità di tipo pubblico e privato. Nelle adiacenze si trovano, infatti, servizi pubbliche, alcune attività commerciali oltre all'ufficio delle Poste Italiane. La zona è dotata di parcheggio per le autovetture lungo le strade che delimitano gli isolati. Il centro storico della cittadina, sede di servizi amministrativi (Municipio e altri edifici pubblici o privati ad uso pubblico) dista dal fabbricato circa un chilometro e mezzo.

Il bene in oggetto è parte integrante di un gruppo di edifici a tipologia a schiera composto da unità immobiliari aventi muri laterali e muro posteriore in comune alle unità adiacenti e affacci solo sulla strada di accesso. I suddetti edifici hanno vano scala interno che collega un numero massimo di tre piani fuori terra. In particolare l'unità oggetto di procedura è delimitata dalla strada di accesso denominata via Vittorino da Feltre e sui restanti tre lati confina con



altre proprietà con cui condivide muri portanti in comunione.

Complessivamente l'unità è composta da tre elevazioni fuori terra ciascuna delle quali contiene vani a diversa destinazione d'uso. L'edificio è stato realizzato intorno agli anni '80 del secolo scorso a seguito del regolare rilascio di Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica da parte del Sindaco del Comune di Grammichele che si allega alla presente relazione. In particolare il piano terra comprende l'accesso dalla strada comunale che immette in un vano che conduce alla scala che porta al piano superiore. Sulla sinistra e con accesso diretto anche dall'esterno tramite un'ampia apertura anche carrabile, si trovano due spazi attualmente adibiti a deposito/ripostiglio. Salendo la scala interna si raggiunge il primo piano che comprende una camera da letto ed un bagno che hanno affacci sulla strada ed una camera senza alcuna apertura verso l'esterno. Il vano scala è illuminato dall'altro tramite un lucernaio. La camera da letto con affaccio è dotata di un balconcino scoperto. Salendo ancora la scala interna è possibile raggiungere il secondo piano dotato di un'ampia cucina/pranzo, una lavanderia ed un terrazzino in parte coperto ed in parte scoperto. Dal terrazzino si accede anche ad un locale tecnico.

Esso non si presenta regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio e, successivamente all'edificazione, sono state effettuate modifiche di cui si relazionerà in seguito. La struttura portante del fabbricato è in muratura di pietra, la copertura è piana; le finiture esterne complessive sono di livello medio-basso ed in discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di procedura confina a SUD con strada Comunale denominata via Vittorino da Feltre, mentre a NORD, EST ed OVEST, come già detto, con proprietà di terzi.

Complessivamente e per come realizzato in difformità alla concessione edilizia, misura 153,50 mq al lordo della muratura interna ed esterna e 105,29 mq netti oltre al balcone al terrazzino che misurano 15,80 mq come si evince dalla planimetria allegata (ALL. 5.2). L'altezza interna è variabile da 2,70 a 3,30 ml.



L'appartamento possiede gli impianti elettrico, idrico ed igienico sanitario a norma di legge, mentre è sprovvisto di impianto di riscaldamento. I locali a piano terra non sono del tutto rifiniti come anche il locale identificato, nelle planimetrie allegate, come bagno al piano primo. Ha finiture interne di livello medio ed in buono stato di conservazione con pavimenti in ceramica, porte in legno, bagni con rivestimento in ceramica e pareti con pittura come si evince dalla documentazione fotografica allegata (ALL. 5.4).

Panoramicità e posizione sono buone.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLA REALIZZAZIONE AL CONTENUTO DEL PROGETTO (ALL. 5.3)

L'immobile è stato realizzato a seguito del rilascio della Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica rilasciata dal Sindaco del Comune di Grammichele in data 29 settembre 1978 pratica n. 200 (prot. n. 269 rep. 33 del 25/09/1978) che viene allegata alla presente relazione (ALL. 6.5)

Dal confronto tra il progetto autorizzato e la realizzazione (ALL. 5.3) si evince che sono state eseguite opere difformi ai disegni allegati alla Concessione; in particolare la variazione principale ha riguardato il secondo piano con modifica ed eliminazione della copertura a falda prevista sostituita da un terrazzino calpestabile ed un incremento della superficie utile abitabile interna. Il tutto viene meglio specificato attraverso i disegni che seguono.

Le opere realizzate non incorrono nei casi di insanabilità previsti dalle normative vigenti ed indicate all'art. 33 della Legge n. 47/85 e all'art. 39 della legge n. 724/94. Infatti le opere difformi hanno comportato un aumento della volumetria pari a:

Piano Terra $(7,65 \times 6,50) = 49,73 \text{ mq} \times 3,50 \text{ ml} =$	174,06 mc
Piano Primo $(7,82 \times 6,50) = 50,83 \text{ mq} \times 3,20 \text{ ml} =$	162,66 mc
Piano Secondo $[(7,82 \times 5,27) + (1,50 \times 2,42) + (1,50 \times 2,10)] \times 2,90 \text{ ml} =$	139,17 mc
Piano Secondo $(1,50 \times 3,30) = 4,95 \times 2,90 \text{ ml} =$	14,36 mc
TOTALE cubatura realizzata =	490,25 mc

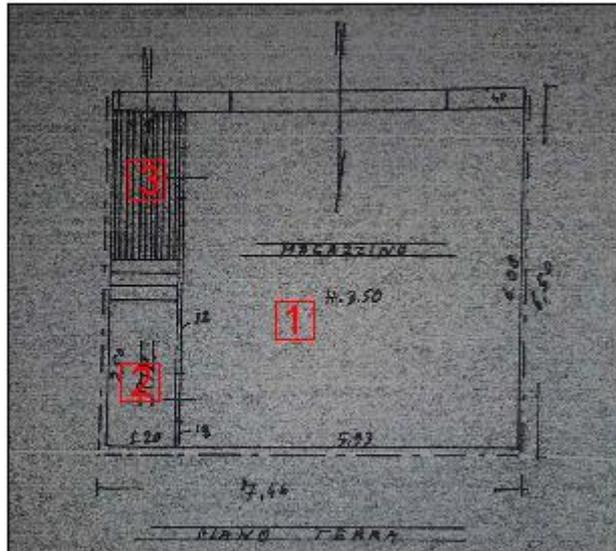


Confrontando la cubatura complessiva realizzata con quella prevista in progetto risulta:

Cubatura in progetto	Ampliamento ammissibile (30%)	Cubatura realizzata	Ampliamento realizzato
379,14 mc	113,74 mc	490,25 mc	111,11 mc

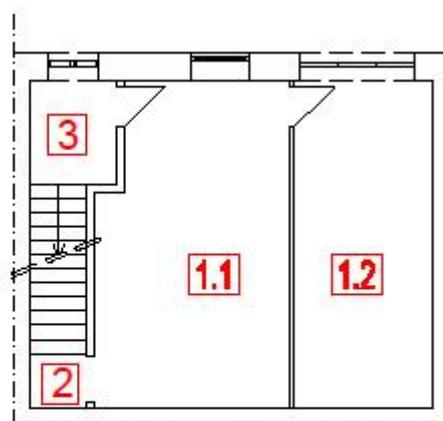
Pertanto l'ampliamento realizzato è inferiore al 30% della volumetria originaria ed inferiore comunque a 750 mc previsti dalle leggi precedentemente citate. In conclusione le opere realizzate in difformità al contenuto della Concessione **sono sanabili** perché rientrano nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, ed i costi della eventuale sanatoria verranno in seguito quantificati.





1. magazzino	36,05 mq
2. sottoscala	3,00 mq
3. ingresso	3,24 mq
TOTALE	42,29 mq

piano terra di progetto

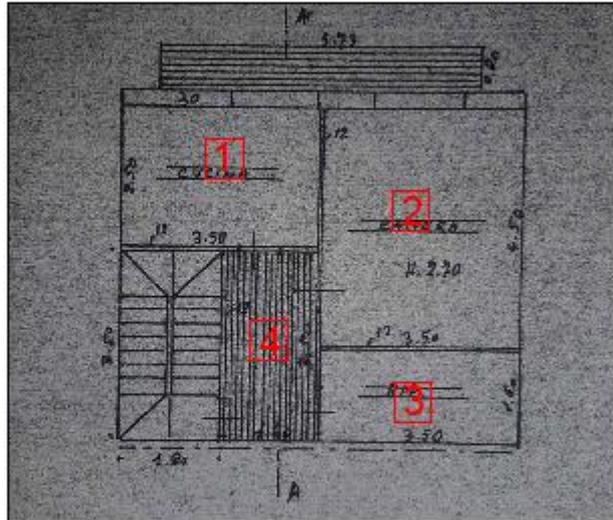


1.1 ripostiglio	18,60 mq
1.2 ripostiglio	14,00 mq
2. sottoscala	1,00 mq
3. ingresso	2,70 mq
TOTALE	36,30 mq

piano terra realizzato

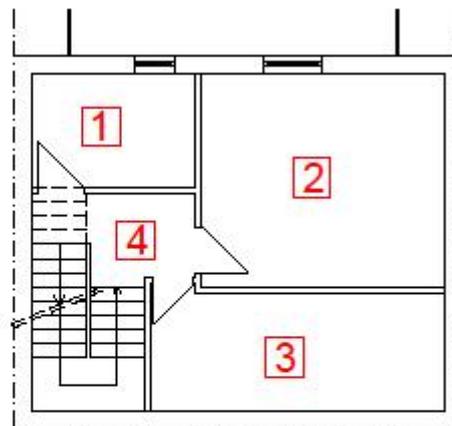
confronto piano terra di progetto e piano terra realizzato
scala 1:100





1. cucina	8,75 mq
2. camera	15,75 mq
3. ripostiglio	5,60 mq
4. corridoio	5,60 mq
TOTALE 35,70 mq	

piano primo di progetto

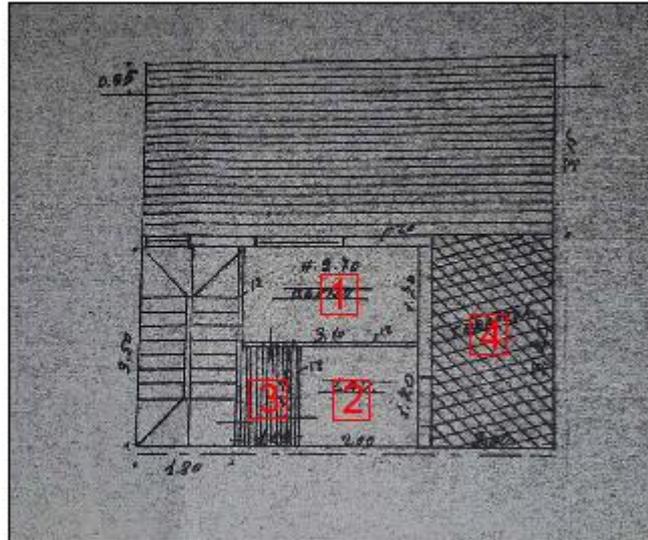


1. bagno	5,74 mq
2. camera	16,00 mq
3. camera	11,00 mq
4. corridoio	3,80 mq
TOTALE 36,54 mq	

piano primo realizzato

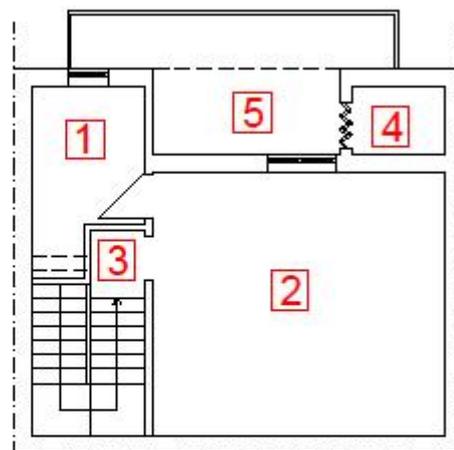
confronto piano primo di progetto e piano primo realizzato
scala 1:100





1. bagno	5,27 mq
2. lavanderia	3,40 mq
3. corridoio	1,70 mq
TOTALE 10,37 mq	
4. terrazza	7,40 mq

piano secondo di progetto



1. lavanderia	5,70 mq
2. cucina	23,70 mq
3. disimpegno	1,15 mq
4. locale tecnico	1,90 mq
TOTALE 32,45 mq	
5. terrazza	10,40 mq

piano secondo realizzato

confronto piano secondo di progetto e piano secondo realizzato
scala 1:100



**COSTI SANATORIA ED OTTENIMENTO REGOLARITA'
URBANISTICA-EDILIZIA**

Ai fini della determinazione dei costi della sanatoria delle opere realizzate in difformità al contenuto della Concessione edilizia si calcola che la superficie utile e quella non residenziale è variata in questa maniera:

PIANO	SUPERFICIE UTILE DI PROGETTO (mq)	SUPERFICIE UTILE REALIZZATA (mq)	DIFFERENZA SUPERFICIE UTILE (mq)
terra	42,29	36,30	- 5,99
primo	35,70	36,54	+ 0,84
secondo	10,37	32,45	+ 22,08
TOTALI	88,36	105,29	+ 16,93
TOTALE INCREMENTO SUPERFICIE UTILE			+ 16,93
PIANO	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE DI PROGETTO (mq)	SUPERFICIE NON RESIDENZIALE REALIZZATA (mq)	DIFFERENZA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (mq)
terra	0,00	0,00	0,00
primo	5,40	5,40	0,00
secondo	7,40	10,40	+ 3,00
TOTALI	12,80	15,80	+ 3,00
TOTALE INCREMENTO SUPERFICIE NON RESIDENZIALE			+ 3,00

La volumetria complessiva, come già indicato è variata in questo modo:

	CUBATURA DI PROGETTO (mc)	CUBATURA REALIZZATA (mc)	DIFFERENZA CUBATURA (mc)
	379,14	490,25	+ 111,11
TOTALE INCREMENTO CUBATURA			+ 111,11

Applicando le sanzioni e gli oneri previsti dalla Legge n. 724/94 e presupponendo che l'abuso è risalente all'anno 1980 (data presumibile



dell'esecuzione dei lavori seguiti al rilascio della Concessione che è del 1978) si deducono i seguenti costi:

A TITOLO DI OBLAZIONE (L. 72.000/mq) comprensivo di interessi e more calcolati alla data attuale (10 luglio 2018): € 1.250,00

Detta oblazione, per come previsto dall'art. 39 della Legge 724/94 deve essere moltiplicata per 3 e quindi l'oblazione diventa € 1.250,00 * 3 =

€ 3.750,00

ONERI SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E SUL COSTO DI COSTRUZIONE: applicando le somme previste e reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Grammichele e riguardanti il contributo per le opere di urbanizzazione e sul costo di costruzione sulla parte eseguita in difformità alla concessione si è calcolato l'ulteriore somma pari a

€ 170,60

SPESE TECNICHE: infine alle precedenti somme devono essere aggiunte le spese tecniche relative alla pratica di sanatoria, eventuale variazione catastale, certificato di idoneità statica e tutto quanto occorrente per mettere chi di dovere nella condizione dell'attestazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e rendere, dunque, abitabile l'immobile quantificabile in

€ 2.500,00 (comprensive di oneri previdenziali e spese vive)

Dunque ed in conclusione, per sanare e rendere alienabile il bene di che trattasi occorre considerare il pagamento della seguente somma complessiva e definitiva:

• OBLAZIONE	€ 3.750,00
• ONERI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COTRUZIONE	€ 170,60
• SPESE TECNICHE	€ 2.500,00
TOTALE COMPLESSIVO	€ 6.420,60

diconsi euro seimilaquattrocentoventi/60



VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Considerando che la consistenza complessiva dell'appartamento ammonta a 153,50 mq circa lordi oltre alla superficie del balcone e terrazza presenti di 15,80 mq circa, che si considera ridotta della metà, e atteso che da indagini e da considerazioni effettuate tenendo presente il valore e gli effettivi prezzi di vendita riscontrati nella zona per beni aventi caratteristiche e condizioni analoghe all'oggetto di stima e dedotti dalla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e relativa al secondo semestre 2017 si è dedotto che il valore commerciale da applicare al caso in esame è di Euro 460,00/mq, si conclude che:

Valore bene = $(153,50 + 15,80/2) = 161,40$ mq x Eur/mq 460,00 = Eur 74.244,00 arrotondato a

Euro 74.200,00 (diconsi euro settantaquattromiladuecento/00)

VERIFICHE FINALI

L'unità immobiliare è attualmente occupata dall'attuale proprietario ed è configurabile come abitazione singola ed autonoma per qualsiasi eventuale spesa di manutenzione. Per ciò che concerne, invece, la certificazione energetica dell'unità immobiliare si precisa che essa è classificata alla classe F con certificazione redatta dal C.T.U. in data 06 luglio 2018 di durata decennale allegata alla presente (ALL. 4); la predetta certificazione non è stata ancora caricata al Catasto Energetico dei Fabbricati della Regione Sicilia per un problema tecnico, ma sarà possibile farlo in un secondo momento e, comunque, prima dell'eventuale alienazione del bene.



ALLEGATI

Avendo esaurito il mandato affidatomi rassego la presente relazione corredata dai seguenti allegati contrassegnati dai riferimenti indicati:

1. Ordinanza, nomina ed accettazione incarico
2. Generalità del soggetto esecutato
3. Titolo di proprietà;
4. Certificazione APE
5. Documenti e accertamenti prodotti dal C.T.U.;
 - 5.1. Verbale del sopralluogo;
 - 5.2. Restituzioni grafiche;
 - 5.3. Confronto tra i disegni di progetto e la realizzazione;
 - 5.4. Documentazione fotografica;
6. Documentazioni varie prodotte presso Uffici ed Enti:
 - 6.1. Visura catastale;
 - 6.2. Visura catastale storica;
 - 6.3. Planimetria catastale
 - 6.4. Ispezioni ipotecarie
 - 6.4.1. Ispezione ipotecaria generale 1
 - 6.4.2. Ispezione ipotecaria particolare (nota di pignoramento)
 - 6.5. Copia conforme della Concessione edilizia
7. Parcella e nota spese
8. Fatture e spese con giustificativi

