

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

Via Svizzera, 1

+39 328 142 2416

93014 Mussomeli (CL)

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA RELATIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE R.G.E. N. 1/2017 PROMOSSA DA B.B.C. "SAN MICHELE" CREDITO OGGI
CEDUTO ALLA DoVALUTE S.p.a. CONTRO [REDACTED]

All'udienza del 26/02/2022 il G.E. Dott. Francesco Lauricella richiedeva al C.T.U. arch. Massimo Angelo Cassarino integrazioni alla perizia estimativa relativa alla procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 1/2017 promossa da B.B.C. "San Michele" contro [REDACTED] al fine di chiarire i sotto elencati quesiti:

- A) Indichi in apposita scheda sintetica denominata **"criticità"** tutti gli abusi edilizi riscontrati; A 1) dica quali sono sanabili indicandone il costo della relativa sanatoria; A 2) dica quali sono non sanabili indicandone lo specifico costo di abbattimento delle singole opere non sanabili al fine di operare la decurtazione del prezzo di vendita;
- B) Indichi, nella medesima scheda sintetica **"criticità"** le difformità tra dato catastale e dato di fattuale per singolo immobile; B 1) indichi il costo dell'accatastamento in conformità e ne curi il tempestivo l'adeguamento, previa sottoposizione del relativo costo al creditore procedente, che potrà far pervenire osservazione a questo GE nell'ipotesi in cui non lo ritenga congruo o non voglia accollarselo (in tal caso la procedura non potrà essere utilmente proseguita).

Scheda Sintetica di risposta ai quesiti A, A1) e A2) – B, B1) e B2)

Abusi edilizi riscontrati, sanabili e non sanabili, costi di sanatoria e decurtazione del prezzo di vendita

Locale tecnico (attiguo all'immobile identificato al foglio 67 particella 70 subalterno 2) non urbanisticamente autorizzato e non censito catastalmente

Il locale tecnico è stato realizzato in totale difformità al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007 e ne ha comportato un aumento di volumetria dell'immobile oggetto di studio. Detta difformità non potrà essere sanata e occorrerà trasformare il locale tecnico in una semplice tettoia che proteggerà dalle intemperie le apparecchiature installate. Detta trasformazione da locale tecnico a tettoia è sanabile ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico per l'edilizia n. 380 del 6 agosto 2001 per come recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016. Il costo della sanatoria per come indicato dall'articolo 37 comma 4 è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. La sanzione da applicare è stabilita dall'UTC di Santa Caterina Villarmosa e sarà rendicontata al creditore procedente nel momento in cui sarà definita la pratica di sanatoria. Nel caso di specie, a parere dello scrivente, si può presumere che la sanzione possa ammontare ad una media tra $(516,00 + 5.164,00) / 2 = 2.840,00$ €.

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

Via Svizzera, 1

+39 328 142 2416

93014 Mussomeli (CL)

Il costo da sostenere per la trasformazione del locale tecnico in tettoia per l'abbattimento delle opere murarie e trasformazioni degli impianti tecnologici a servizio della struttura, sarà di € 2.500,00 oltre IVA, mentre i costi professionali di regolarizzazione urbanistica e catastale per la trasformazione del locale caldaia in tettoia saranno di € 2.500,00 oltre cassa al 4% si segnala che lo scrivente essendo in regime forfettario non è soggetto a IVA.

Il valore stimato per il lotto n.1 - bene n.1 nella perizia è di € 270.025,09. I costi da sostenere per la demolizione del locale tecnico e regolarizzazione urbanistica e catastale della futura tettoia complessivamente ammontano a € 2.840,00 (oblazione), € 2.500,00 (demolizione opere murarie) e € 2.500,00 (prestazione professionale), quindi il più probabile valore di stima del lotto n. 1 - bene n. 1 sarà:

Valore di stima decurtato dei costi di regolarizzazione del lotto n. 1 - bene n. 1
270.025,09 – € 2.840,00 - € 2.500,00 – € 2.500,00 = 262.185,09 €

N.B. Negli elaborati grafici al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007 e nella planimetria catastale depositata in data 24/10/2008 presso l'agenzia dell'entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio provinciale territorio servizi catastali, detto locale tecnico, non è stato rappresenta in quanto realizzato abusivamente.

Risposta ai quesiti:

A) Indichi in apposita scheda sintetica denominata **"criticità"** tutti gli abusi edilizi riscontrati

- ✓ Abuso di realizzazione locale tecnico in assenza di titolo abilitativo.

A 1) dica quali sono sanabili indicandone il costo della relativa sanatoria

- ✓ La difformità non potrà essere sanata e occorrerà trasformare il locale tecnico in una semplice tettoia che proteggerà dalle intemperie le apparecchiature istallate.

A 2) dica quali sono non sanabili indicandone lo specifico costo di abbattimento delle singole opere non sanabili al fine di operare la decurtazione del prezzo di vendita;

- ✓ Il locale tecnico è sanabile se trasformato in tettoia, diversamente, dovrà essere abbattuto con collocazione delle apparecchiature in altro ambiente, quest'ultima ipotesi è sconsigliata perché i costi di demolizione e di traslazione delle apparecchiature tecnologiche aumenterebbero notevolmente.
- ✓ I costi per la trasformazione da locale tecnico in tettoia (demolizione opere murarie) ammontano a € 2.500,00 oltre IVA.
- ✓ I costi della prestazione tecnica del professionista ammontano a € 2.500,00 oltre cassa.
- ✓ Trasformazione da locale tecnico a tettoia è sanabile ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico per l'edilizia n. 380 del 6 agosto 2001 per come recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016. Il costo della sanatoria, per come indicato dall'articolo 37 comma 4, è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. La sanzione da applicare è stabilita dall'UTC di Santa Caterina Villarmosa e sarà rendicontata al creditore procedente nel momento in cui sarà definita la pratica di sanatoria. Nel caso di specie, a parere dello scrivente, si può presumere che la sanzione possa ammontare ad una media tra $(516,00 + 5.164,00 \text{ €}) / 2 = 2.840,00 \text{ €}$.
- ✓ **Prezzo di vendita decurtato dei costi di abbattimento e regolarizzazione è di 262.185,09 €**

B) Indichi, nella medesima scheda sintetica **"criticità"** le difformità tra dato catastale e dato di fattuale per singolo immobile

- ✓ La difformità catastale tra il dato catastale e la planimetria è dovuta all'abuso della costruzione del locale tecnico, che essendo abusivo, non può essere denunciato al catasto.

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

Via Svizzera, 1

+39 328 142 2416

93014 Mussomeli (CL)

B 1) indichi il costo dell'accatastamento in conformità e ne curi il tempestivo l'adeguamento, previa sottoposizione del relativo costo al creditore procedente, che potrà far pervenire osservazione a questo GE nell'ipotesi in cui non lo ritenga congruo o non voglia accollarselo (in tal caso la procedura non potrà essere utilmente proseguita).

- ✓ Costo regolarizzazione urbanistica obbligatoria da eseguire, perché senza non si può procedere alla nuova denuncia al catasto della tettoia, ammonta a quello già indicato al punto A2).

Locale conservazione e vendita prodotti foglio 67 particella 70 subalterno 3

L'immobile catastalmente risulta difforme per la presenza di un tramezzo divisorio posto nella parte terminale del vano, ciò si evince dal confronto tra gli elaborati grafici autorizzati dall'U.T.C. (autorizzazione unica n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007) e gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio catasto e quanto constatato in sede di sopralluogo.

L'intervento realizzato abusivamente è sanabile sia urbanisticamente sia catastalmente. Tale trasformazione urbanistica, non avendo comportato un aumento di volumetria ma solo una diversa distribuzione planimetrica, è sanabile ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico per l'edilizia n. 380 del 6 agosto 2001 per come recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016. Il costo della sanatoria, per come indicato dall'articolo 37 comma 4, è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. La sanzione da applicare è stabilita dall'UTC di Santa Caterina Villarmosa e sarà rendicontata al creditore procedente nel momento in cui sarà definita la pratica di sanatoria. A parere dello scrivente CTU trattandosi di modesta entità dell'abuso sarà applicata dall'UTC di Santa Caterina l'oblazione minima di € 516,00. Le competenze tecniche da applicare per la sanatoria e per la regolarizzazione catastale sono di € 1.500,00 oltre cassa 4% si segnala che lo scrivente essendo in regime forfettario non è soggetto a IVA.

Il valore stimato per il lotto n.1 - bene n.4 nella perizia è di € 38.423,55 i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale (spese tecniche professionista) sono di € 1.500,00 oltre l'oblazione che in via forfettaria si presume (visto la scarsa rilevanza dell'abuso posta in essere nell'immobile) possa essere applicata dall'UTC di Santa Caterina in € 516,00 quindi il più probabile valore di mercato del lotto n. 1 bene n. 4 sarà:

Valore di stima decurtato delle spese per regolarizzazione del lotto n. 1 bene n. 4
€ 38.423,55 - € 1.500,00 - € 516,00 = 36.407,55 €

Risposta ai quesiti:

A) Indichi in apposita scheda sintetica denominata **"criticità"** tutti gli abusi edilizi riscontrati

- ✓ Diversa destinazione d'uso dei locali e diversa distribuzione planimetrica.

A 1) dica quali sono sanabili indicandone il costo della relativa sanatoria

- ✓ L'abuso è sanabile; il costo del tecnico che dovrà procedere alla sanatoria è di € 1.500,00 oltre Cassa il costo dell'oblazione da versare presso l'U.T.C. di Santa Caterina di circa € 516,00

A 2) dica quali sono non sanabili indicandone lo specifico costo di abbattimento delle singole opere non sanabili al fine di operare la decurtazione del prezzo di vendita;

- ✓ Non vi sono interventi non sanabili e non si devono eseguire abbattimenti di opere murarie o altro.

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

Via Svizzera, 1

+39 328 142 2416

93014 Mussomeli (CL)

✓ **Prezzo di vendita decurtato dei costi della sanatoria è di 36.407,55 €**

*B) Indichi, nella medesima scheda sintetica **"criticità"** le difformità tra dato catastale e dato di fattuale per singolo immobile*

✓ La difformità catastale è legata alla realizzazione del tramezzo divisorio realizzato abusivamente.

B 1) indichi il costo dell'accatastamento in conformità e ne curi il tempestivo l'adeguamento, previa sottoposizione del relativo costo al creditore procedente, che potrà far pervenire osservazione a questo GE nell'ipotesi in cui non lo ritenga congruo o non voglia accollarselo (in tal caso la procedura non potrà essere utilmente proseguita).

✓ Costo regolarizzazione urbanistica obbligatoria da eseguire, perché senza non si può procedere alla nuova denuncia al catasto della variazione planimetrica ed è quella già indicata al punto A2).

Attuale sala pizzeria ex deposito identificato catastalmente al foglio 67 particella 70 subalterno 3

Il locale deposito realizzato con provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22/05/2007, è stato trasformato abusivamente in locale pizzeria, attraverso una diversa distribuzione planimetrica da cui sono stati ricavati una cucina con annesso forno da pizzeria, una sala da pranzo, un anti-bagno con due bagni uno destinato ai signori e uno destinato alle signore. Lungo il muro interno di perimetrazione del locale sala da pranzo e bagno, l'altezza utile netta per come si evince dagli elaborati grafici autorizzati dall'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa e dal sopralluogo è di 2,16 ml inferiore agli standard urbanistici di abitabilità che impongono per locali da adibire all'uso abitativo un'altezza minima di ml 2,70; per tali motivi dovrà utilizzarsi la porzione di spazio fino al raggiungimento dell'altezza non inferiore a 2,70 ml; la restante porzione di spazio al di sotto dei 2,70 ml potrà essere usata come locale di sgombro. Tale trasformazione urbanistica non avendo comportato un aumento di volumetria ma solo una diversa distribuzione planimetrica finalizzata al cambio di destinazione d'uso del locale da deposito a sala pranzo-pizzeria è sanabile ai sensi dell'articolo 37 comma 4, del Testo unico per l'edilizia n. 380 del 6 agosto 2001 per come recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016. Il costo della sanatoria, per come indicato dall'articolo 37 comma 4 è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. Inoltre, ottenuto il provvedimento di sanatoria, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale di Caltanissetta servizi catastali. I costi professionali da sostenere per la stesura del progetto di sanatoria con relativo accatastamento ammontano a 2.500,00 € oltre cassa al 4% . A questo si dovrà sommare il costo dell'oblazione ai sensi dell'articolo 37 comma 4 che è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. La sanzione da applicare è stabilita dall'UTC di Santa Caterina Villarmosa e sarà rendicontata al creditore procedente nel momento in cui sarà definita la pratica di sanatoria. Nel caso di specie si può presumere dal momento che l'intervento di abuso è stato maggiormente articolato con trasformazione di un deposito in sala da pranzo, cucina-pizzeria e relativi servizi igienici che la sanzione possa ammontare ad una media tra $(516,00 € + 5.164,00 €) / 2 = 2.840,00 €$.

Il valore stimato per il lotto n.1 - bene n.3 nella perizia è di € 33.745,38 i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale (spese tecniche professionista) sono di € 2.500,00. L'oblazione (vista la natura dell'abuso posta in essere nell'immobile) che si presume

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

Via Svizzera, 1

+39 328 142 2416

93014 Mussomeli (CL)

possa essere applicata dall'UTC di Santa Caterina è di circa € 2.840,00 quindi il più probabile valore di mercato del lotto n. 1 bene n. 3 sarà:

Valore di stima decurtato delle spese per regolarizzazione del lotto n. 1 bene n. 3

€ 33.745,38 - € 2.500,00 - € 2.840,00 = 28.405,38

Risposta ai quesiti:

A) *Indichi in apposita scheda sintetica denominata **"criticità"** tutti gli abusi edilizi riscontrati*
 ✓ Diversa destinazione d'uso dei locali e diversa distribuzione planimetrica.

A 1) *dica quali sono sanabili indicandone il costo della relativa sanatoria*

✓ L'abuso è sanabile: costo professionale del tecnico € 2.500,00 oltre cassa, costo presunto dell'oblazione da versare all'U.T.C. di Santa Caterina è di € 2.840,00.

A 2) *dica quali sono non sanabili indicandone lo specifico costo di abbattimento delle singole opere non sanabili al fine di operare la decurtazione del prezzo di vendita;*

✓ Non vi sono interventi non sanabili e non si devono eseguire abbattimenti di opere murarie o altro.

✓ **Prezzo di vendita decurtato dei costi della sanatoria è di € 28.405,38**

B) *Indichi, nella medesima scheda sintetica **"criticità"** le difformità tra dato catastale e dato di fattuale per singolo immobile*

✓ La difformità catastale è legata al cambio di destinazione d'uso da deposito a locale pizzeria con diversa distribuzione planimetrica degli spazi realizzati abusivamente.

B 1) *indichi il costo dell'accatastamento in conformità e ne curi il tempestivo l'adeguamento, previa sottoposizione del relativo costo al creditore procedente, che potrà far pervenire osservazione a questo GE nell'ipotesi in cui non lo ritenga congruo o non voglia accollarselo (in tal caso la procedura non potrà essere utilmente proseguita).*

✓ Costo regolarizzazione urbanistica obbligatoria da eseguirsi perché senza non si può procedere alla nuova denuncia al catasto della variazione planimetrica è quella già indicata al punto A2).

Il C.T.U.

Dott. Arch. Massimo Angelo Cassarino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it