



Geometra Falzone Salvatore Cristian

Via Carducci n. 26 -93017 San Cataldo, Tel. 0934 516304

Email falzonesalvatore163@gmail.com - PEC salvatorecristian.falzone@geopec.it



ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 85/2017



promossa da



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



San Cataldo, 10/08/2020





TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



GIUDICE TITOLARE Dr. FRANCESCO LAURICELLA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. 85/2017



promossa da



Contro



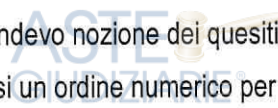
PREMESSA



Con provvedimento del 25/11/2019 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Francesco Lauricella, ha nominato il sottoscritto Geometra Falzone Salvatore Cristian, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare promossa dalla CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A contro il Sig.



In data 11/12/2020 depositavo il giuramento di rito e prendevo atto dei quesiti proposti dal giudice, i quali vengono nel seguito riportati attribuendo agli stessi un ordine numerico per migliore esposizione delle relazioni:



- 1) *Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
- 2) *Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
- 3) *Specificare :*
 - 3.1 - *lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);*



3.2 - *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;*

- *l'esistenza di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;*

- *l'esistenza di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;*

- 4) *Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);*
- 5) *Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*
- 6) *Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficaria in proprietà piena ed esclusiva;*
- 7) *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " **CRITICITA'** " se sussistano cause che ostino alla vendita;*

Accettato l'incarico, ho preso conoscenza degli atti ed ho proceduto a tutte le ricerche ed attività necessarie per rispondere ai quesiti propostimi.

Premesso che è stato nominato *Custode Giudiziario* dell'immobile, l'avvocato Mancuso Salvatore, **in data 09/01/2020** è stato effettuato l'accesso ai luoghi alla presenza oltre che dell'avvocato Mancuso, del sig. _____ debitore esecutato.

Durante il sopralluogo è stata effettuata approfondita visione dei luoghi, eseguendo rilievo metrico di verifica e rilevazione fotografica sia dell'interno dell'appartamento che dell'esterno del fabbricato.

Durante lo stesso sopralluogo il sottoscritto CTU ha potuto confrontare lo stato dei luoghi con la planimetria catastale che, preliminarmente, è stata acquisita telematicamente dal sito web dell'Agenzia delle Entrate Territorio di Caltanissetta.

Successivamente alle operazioni di sopralluogo sono state effettuate le opportune ricerche e consultazioni per reperire le informazioni e gli atti necessari all'espletamento dell'incarico.

In esecuzione dell'incarico conferitomi e sulla base degli accertamenti da me effettuati, ho redatto la presente relazione che nella fattispecie, per maggiore chiarezza ed ordine espositivo, segue la sequenza dei quesiti proposti:

Quesito n° 1

Identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;

L'immobile è sito nel **Comune di Mussomeli (CL)** in **zona semicentrale**, al **piano terzo di via Luigi Cadorna n. 58**.

Secondo il Piano Regolatore vigente nel Comune di Mussomeli, esso ricade in **zona "B" -zone territoriali di completamento-**.

E' identificato in catasto al **foglio di mappa n. 28 particella 1315 sub 5**, categoria catastale A/3 classe 2, consistenza 5 vani, Superficie catastale 166 mq, rendita € 388,38.

Appartiene ad una palazzina su quattro elevazioni fuori terra, di proprietà familiare che è così composta:

- **Piano Terra: sub 2**, magazzino di mq 141,00 di proprietà dei signori

- **Piano Primo: sub 3**, appartamento di tipo economico, vani 7,5 di proprietà dei signori

- **Piano Secondo: sub 4**, appartamento di tipo economico, vani 7,5 di proprietà della signora

- **Piano Terzo: sub 5**, appartamento di tipo economico, vani 8,00 di proprietà del signor

La scala che collega verticalmente i tre appartamenti possiede subalterno 1 e costituisce *Bene Comune Non Censibile* ai sub 2, 3, 4 e 5.

La palazzina confina a nord con la via Luigi Cadorna, ad est con la via della Regione, a sud con via Armando Diaz e ad ovest con la particella 1447, in cui troviamo un fabbricato ad una elevazione fuori terra ed un'area libera antistante.

La valutazione del valore di mercato del bene oggetto di stima viene effettuata secondo il criterio e procedimento basato sul metodo del raffronto, il quale si pone alla base dell'Estimo.

In particolare, per eseguire la stima dei beni su esposti si fa riferimento esclusivamente al metodo sintetico comparativo.

Per l'applicazione di questo metodo occorre conoscere il prezzo di mercato riferito all'unità di bene (metro quadrato), di altri beni che presentano analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. A partire poi dalla consistenza del bene oggetto di stima, si potrà giungere al valore di mercato dello stesso.

La scelta di utilizzare tale metodo di stima, è legata alla possibilità di acquisire informazioni e dati quanto più attendibili su recenti valori di compravendita o di valutazioni di mercato di beni simili a quelli oggetto di stima, in relazione alla loro peculiarità ed alla dinamicità del mercato in cui si trovano.

Premesso che si è constatato che il mercato immobiliare nella città di Mussomeli è attualmente in grande sofferenza e che prevalentemente sono oggetto di compravendite immobili da acquistare a basso prezzo e da ristrutturare, dall'indagine di mercato svolta con acquisizione di notizie presso agenzie immobiliari e con un confronto con operatori professionisti esperti in valutazioni immobiliari operanti in zona, è emerso che, per beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, in condizioni di ordinario stato d'uso e manutenzione per la zona specifica, il prezzo medio di mercato corrente al metro quadrato lordo, per libere contrattazioni di compravendita si aggira intorno ad una *forbice* che va da € 350/mq ad € 450/mq.

Per determinare il valore venale dell'immobile rispetto al mercato attuale, si sono valutate le caratteristiche intrinseche che tengono conto della vetustà dell'immobile, dello stato manutentivo, dell'accessibilità, dell'esposizione, dell'appetibilità, della vicinanza con servizi, ect,

Nella fattispecie l'edificio è stato realizzato tra gli anni '80 e '81, mentre le opere interne dell'appartamento oggetto di stima, sono state effettuate in epoca più recente.

L'appartamento, sebbene all'interno lo stato di manutenzione sia di livello medio, all'esterno necessita di intervento urgente sui balconi che risultano danneggiati dalle infiltrazioni provenienti dalla vetusta pavimentazione risalente all'epoca di edificazione della palazzina.

Anche sulla copertura condominiale dell'edificio bisogna intervenire in quanto in alcuni punti della cornice esterna ma anche all'interno dell'appartamento in particolare nel vano studio e nella zona ingresso, sono evidenti alcune macchie di umidità dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto.

Sul prospetto esterno non risulta visibile l'esecuzione di interventi di manutenzione o di rinnovamento. Per la valutazione dell'immobile si è tenuto conto anche del livello di piano dell'appartamento (piano terzo con cinque rampe di scala senza ascensore) che ne penalizza l'appetibilità.

Infine oggetto di valutazione sono stati anche ubicazione, vicinanza e fruibilità di servizi, (circa 600 mt a piedi dalla zona centrale della città), accessibilità e disponibilità di parcheggi (sufficiente), esposizione e affaccio (buona esposizione su tre lati con pregevole vista panoramica in direzione sud).

Tenuto conto di quanto sopra descritto, il sottoscritto CTU attribuisce al bene oggetto di stima una valore unitario di € 400/mq lordo.

Tale dato viene anche confermato dalle quotazioni immobiliari che si evincono dalle banche dati OMI dell'Agenzia del Territorio aggiornate al II semestre 2019, consultate dal sottoscritto per la zona semi centrale di Mussomeli (CL): "vie Madonna di Fatima, Via Dalmazia, Via Santa Corce, Via Armando

Diaz, via Damiano Chiesa", i cui valori oscillano da un minimo di € 290/mq ad un massimo di € 420/mq.

Tenendo conto quindi delle superfici rilevate, si ricava la superficie commerciale data dalla superficie lorda comprensiva dei muri esterni, escluse le superfici non residenziali (quali balconi, terrazze, etc.) che mai vengono considerate nel caso di compravendite di immobili esistenti, quindi si ha:

Superficie lorda commerciale = 155,00 mq

Valore unitario attribuito = € 400/mq;

Valore venale dell'immobile = mq 155,00 * € 400,00 = € 62.000,00.

Quesito n° 2 :

Operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;

L'appartamento, come detto precedentemente si trova al piano terzo di una palazzina su quattro elevazioni fuori terra compreso il piano terra/seminterrato, ed è accessibile tramite scala che serve anche gli altri due appartamenti dell'edificio.

Esso è così conformato:

- Ingresso / Corridoio di mq 20,34;
- Studio di mq 13,90;
- Camera da letto di mq 16,50;
- Bagno di mq 6,40;
- Camera da letto di mq 17,20;
- Ripostiglio di mq 5,83;
- Ripostiglio di mq 1,06;
- Soggiorno-pranzo e cucinino di mq 27,08;
- Bagno di mq 6,35;
- Salone di mq 22,57.

La superficie netta complessiva è di mq 137,23;

L'altezza libera interna è di mt 3.00.

Esternamente troviamo due balconi, il primo si affaccia su via Luigi Cadorna ed ha una superficie di mq 4,10, il secondo che si affaccia sulle vie della regione e Armando Diaz, ha una superficie totale di mq 28,30

Le finiture esterne ed interne sono quelle tipiche della civile abitazione.

Esternamente, come già accennato in precedenza, i balconi hanno necessità di urgente intervento di manutenzione in quanto risultano evidenti i segnali di degrado dovuto ad infiltrazioni provenienti dalla pavimentazione esterna.

L'urgenza degli interventi scaturisce dal fatto che con l'andar del tempo potrebbero verificarsi distacchi e crolli di porzioni di intonaco pericolosi per la pubblica incolumità.

Sulla cornice sommitale sono evidenti pure macchie di umidità per infiltrazioni provenienti dalla copertura.

La finitura della facciata, nonostante non sia stata oggetto di interventi di rinnovo, risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e quindi non necessita di interventi immediati.

Staticamente l'edificio risulta non avere particolari problemi. Sono presenti solamente alcune lesioni non strutturali in alcuni punti di collegamento tra la struttura portante e le tamponature esterne ed inoltre in una rampa della scala condominiale.

Le finiture interne dell'appartamento sono con pavimenti, rivestimenti e zocchetto battiscopa in monocottura di ceramica, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati a ducotone lavabile, porte interne in legno tamburato, infissi in lamierino di ferro color rame di vecchia epoca con tipologia tipica degli anni '80, sanitari dei bagni in ceramica con rubinetteria in acciaio inox.

Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sottotraccia così come l'impianto di riscaldamento.

La caldaia a metano, modello "Riello Residenze" da 24 kw, si trova ubicata nel balcone principale ed è di non recente costruzione, i termosifoni sono in alluminio.

Per quanto riguarda la **conformità dei luoghi con la planimetria catastale**, internamente si è constatata la perfetta corrispondenza tra situazione fattuale e situazione documentale invece esternamente si è riscontrata una **incongruenza** relativa alla rappresentazione grafica della sagoma del balcone principale che si affaccia su via della Regione e su via Armando Diaz.

Nello specifico nella planimetria catastale il balcone è stato rappresentato con sagoma lineare mentre di fatto risulta avere forma irregolare.

Per potere rettificare la planimetria bisogna presentare in catasto un variazione con la causale "esatta rappresentazione grafica".

I costi per l'adeguamento della planimetria ammontano ad € 350,00 di cui € 300,00 per competenze tecniche compreso IVA e Cassa nazionale ed € 50,00 per diritti di presentazione.

Per quanto riguarda la documentazione fotografica e planimetrica, si rimanda agli allegati successivi.

Quesito n° 3

3.1- *Specificare lo stato attuale di possesso dei beni (eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento);*

3.2- *Verificare l'esistenza:*

- di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica;
- di vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente;
- di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente;

3.1 Il bene è di proprietà del sig. _____ (debitore esecutato) giusto atto di compravendita del Notaio Pizzuto Adriana in Cammarata (AG), repertorio 34942 del 21/07/2009.

Esso è abitato dallo stesso Sig. _____ il quale vi risiede con la propria famiglia, così come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo effettuato in data 09/01/2020, pertanto non esistono occupazioni di fatto o basate su contratti.

3.2 Da ricerca effettuata presso la **Conservatoria dei Registri Immobiliari di Caltanissetta** sono state rilevate le seguenti **Iscrizioni e Trascrizioni**:

1. TRASCRIZIONE del 28/07/2009 - Registro Particolare 8504 Registro Generale 12140- Pubblico ufficiale PIZZUTO ADRIANA Repertorio 34942/8394 del 21/07/2009 - **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

2. ISCRIZIONE del 28/07/2009 - Registro Particolare 2866 Registro Generale 12141- Pubblico ufficiale PIZZUTO ADRIANA Repertorio 34943/8395 del 21/07/2009 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

3. ISCRIZIONE del 10/12/2012 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 13488- Pubblico ufficiale PIZZUTO ADRIANA Repertorio 37833/10406 del 28/11/2012 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

4. TRASCRIZIONE del 31/08/2017 - Registro Particolare 7617 Registro Generale 8879- Pubblico ufficiale UFF.GIUD. CORTE D'APPELLO DI CALTANISSETTA Repertorio 758 del 21/06/2017- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

Dalla consultazione delle tavole di Piano Regolatore Generale nonché delle Norme Tecniche di Attuazione della zona "B" in cui ricade l'immobile, si è constatato che non esistono ulteriori possibilità di edificazione in aggiunta ai volumi esistenti.

Dalla consultazione inoltre del Piano Territoriale Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta si evince che l'area interessata e l'immobile non sono gravati da vincoli di natura paesaggistica e/o storico/artistica.

Sull'area non insiste nemmeno vincolo di natura idrogeologica.

Per quanto riguarda vincoli di carattere condominiale, l'immobile in oggetto, per quanto constatato in sede di sopralluogo, risulta privo della costituzione di un condominio e non esistono vincoli condominiali, debiti pregressi e nemmeno spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente.

Quesito n° 4

Verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);

Dalle verifiche effettuate in data 03/03/2020 presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomenli, si evince che l'edificio nel suo complesso è stato legittimato con **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 06/03/1985** rilasciata dal Comune di Mussomeli alla s.ra Bonomo Francesca, a suo tempo proprietaria dell'intero edificio.

Dagli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, si evincono però le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- l'appartamento a piano terzo oggetto della procedura esecutiva, risultava all'epoca del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria privo di tramezzature interne, tant'è che dalla data di rilascio della stessa fino al 23/04/2009 risultava censito in catasto "in corso di costruzione".

A tal proposito non risultano presentate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli comunicazioni di opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 pertanto le opere di completamento risultano abusive;

- Il balcone che si affaccia sulla via Luigi Cadorna negli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria risulta avere dimensioni di mt 1,10 * 3,50, mentre di fatto esso misura mt 1,00 * 4.20 con un aumento di superficie pari a mq 0.25.

Di conseguenza anche l'apertura esterna del bagno che nella C.E.S. è costituita da finestra a petto, di fatto è una porta-finestra;

- Il balcone principale, ad angolo tra via della Regione e via Armando Diaz, negli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria come già accennato al punto 2, risulta avere forma architettonica lineare mentre di fatto esso ha forma variabile con, in questo caso, una superficie calpestabile inferiore di mq 0.12 rispetto a quella riportata negli elaborati della Concessione.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli, non è stata riscontrata la presenza del certificato di Agibilità per il piano terzo.

Si precisa che l'appartamento di piano primo di cui al subalterno 3, risulta invece provvisto di certificato di agibilità rilasciato dal Dirigente dell'area tecnica del Comune di Mussomeli in data 23/11/2001.

Secondo quanto dichiarato dal proprietario, per l'immobile non è mai stato redatto alcun Certificato di Prestazione Energetica (APE).

Pertanto è stata predisposta bozza da parte del sottoscritto CTU, con classe energetica determinata di tipo G ed indice di prestazione energetica pari a 266,4940 KWh/m2 anno.

Quesito n. 5

Verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;

Si premette che dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Mussomeli si è potuto accertare che non vi sono istanze di sanatoria pendenti per l'immobile in parola.

Per quanto riguarda la sanabilità delle difformità riscontrate rispetto agli elaborati della Concessione Edilizia in Sanatoria, e descritte al punto 4, si rappresenta che:

- **Le opere interne** realizzate in assenza di preventiva comunicazione, **sono sanabili** dietro presentazione di una **C.I.L.A.** ai sensi dell'art. 6, comma 2 del DPR 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della Legge Regionale n. 16/2016 della Regione Sicilia.

La norma sopracitata prevede che, pagando la sanzione amministrativa di cui all'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016, **possono essere regolarizzati** gli interventi realizzati in assenza di comunicazione e rientranti nella casistica di cui all'art. 3 comma 2, lett. a) della L.R. 16/2016.

- A proposito delle **difformità relative ai due balconi ed alla porta-finestra**, il sottoscritto CTU ritiene di dovere precisare che le stesse sicuramente non sono dovute ad opere abusive realizzate successivamente alla data di rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria dell'anno 1985 né, tantomeno dopo la presentazione della planimetria catastale del 2009.

E' evidente che si tratta di opere già così eseguite fin dall'origine della costruzione del fabbricato poi oggetto di condono edilizio, per cui si ritiene che le differenze siano riconducibili ad un **mero errore di rappresentazione grafica** da parte dei tecnici redattori.

Tale problematica non è raro riscontrarla nelle pratiche urbanistiche di vecchia data in particolare in quelle del primo condono edilizio in cui i grafici venivano presentati in forma semplificata, schematica o addirittura approssimativa, tant'è che diversi Comuni d'Italia hanno normato e formalizzato apposite procedure di rettifica e/o sostituzione degli elaborati dei vecchi condoni edilizi.

Premesso ciò, considerato che la difformità riscontrata ha carattere prettamente architettonico, la differenza di superficie non residenziale tra lo stato formale e quello fattuale dei due balconi è irrilevante (+0,13 mq) e non eccedente il limite della tolleranza del 3% prevista dall'art. 13 comma 5 della L.R. 16/2016, per tale motivo non influisce ai fini del carico urbanistico e non comporta pagamento di conguagli a titolo di oblazione, si ritiene che **per legittimare lo stato fattuale** si possa presentare **istanza di "rettifica e sostituzione degli elaborati grafici"** allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria, naturalmente **specificando e dimostrando**, mediante documentazione fotografica ed altri elementi a



corredo, che **trattasi di mero errore materiale** nella rappresentazione grafica degli elaborati tecnici e non di abusi edilizi avvenuti successivamente.

Si ritiene che tale soluzione, anche se non supportata da elementi legislativi specifici, sia l'unica percorribile e ragionevole in considerazione anche del fatto che una porzione del balcone principale in alcuni tratti ha una profondità di metri 1,35 ed oggi, se si volesse chiederne la conformità alle norme attuali ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16/2016, non rispetterebbe le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale riportate nell'art. 61.2 nel quale è previsto che gli elementi aggettanti non debbono sporgere sul suolo pubblico oltre metri 1,20, per cui, paradossalmente, tale tratti sporgenti sarebbero soggetti a demolizione pur essendo stati sanati all'epoca nello stato di fatto in cui si trovano da sempre.

Peraltro si sottolinea che tale questione non è stata sollevata dall'ufficio tecnico comunale in sede di rilascio del certificato di agibilità avvenuta nell'anno 2001 per il piano primo della palazzina in cui, nel balcone principale, esistono le identiche difformità rispetto agli elaborati grafici datati 1981.

I costi necessari per sanare la difformità urbanistica relativa alle opere interne nonché per la rettifica degli elaborati della Concessione edilizia in Sanatoria, sono i seguenti:

Sanatoria opere interne:

- ✓ Predisposizione della pratica, comprensiva di elaborati grafici, di relazione tecnica e di compilazione della modulistica necessaria, = € 1.000,00
- ✓ Sanzione amministrativa prevista dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 = € 1.000,00
- ✓ Diritti di segreteria di presentazione della C.I.L.A. = € 36,00

Costo totale = € 2.036,00

Istanza di rettifica degli elaborati grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria:

- ✓ Predisposizione della pratica, comprensiva della compilazione dell'istanza, della redazione di elaborati grafici, relazione tecnica, documentazione fotografica e quant'altro necessario, = € 2.000,00
- ✓ Spese per marche da bollo e versamenti = € 100,00

Costo totale = € 2.100,00

I tempi tecnici per definire le due pratiche si stimano in 90 gg.

Quesito n. 6

Quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiale immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiale in proprietà piena ed esclusiva;



ASTE GIUDIZIARIE Nel terreno in parola non grava nessun diritto di superficie nè tantomeno l'immobile è stato costruito con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.

Quesito n. 7

*Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato " **CRITICITA'** " se sussistano cause che ostino alla vendita;*

ASTE GIUDIZIARIE CRITICITA'

La cause che al momento ostano alla vendita dell'immobile consistono:

- nella presenza della difformità grafica della planimetria catastale rispetto allo stato fattuale, risolvibile mediante nuova presentazione della planimetria presso l'Agenzia delle Entrate Territorio (vedi risposta al quesito n. 2);
- nella mancata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale delle opere interne di completamento dell'appartamento realizzate successivamente al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, risolvibile mediante presentazione di una CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 6, comma 2 del DPR 380/2001, recepito con modifiche dall'art. 3 della Legge Regionale n. 16/2016 della Regione Sicilia, (vedi risposta ai quesiti n. 4 e 5);
- Nella presenza di difformità grafica tra lo stato fattuale e lo stato formale riportato nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 8 del 1985, risolvibile mediante presentazione di istanza all'Ufficio Tecnico di Mussomeli per la rettifica degli elaborati allegati al provvedimento urbanistico in parola. (vedi risposta ai quesiti n. 4 e 5);

Fatto salvo quanto sopra, si rappresenta inoltre che:

- come si può evincere dall'elenco delle Trascrizioni e Iscrizioni già riportate al punto 3.2, sull'immobile grava una ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario della durata di anni 15, stipulato con la banca "Credito Siciliano Spa" (vedi pure ispezione ipotecaria allegata).

Nella certezza di avere svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, composta da n° 12 pagine, n° 1 verbali di sopralluogo, n° 12 allegati, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

ASTE GIUDIZIARIE Elenco degli allegati:

- Allegato "A" : Verbale di sopralluogo del 09/01/2020;
- Allegato "B": Planimetria catastale;
- Allegato "C" : Visura catastale ;



- Allegato "D": Estratto di mappa catastale ;
- Allegato "E" : Elaborato planimetrico catastale;
- Allegato "F" : Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8 del 06/03/1985
- Allegato "G": Certificato di Agibilità del piano primo sub 3;
- Allegato "H" : Planimetria delle stato attuale in scala 1.100;
- Allegato "I" : Ispezione Ipotecaria - Elenco sintetico delle formalità -;
- Allegato "L" : Ispezione ipotecaria – Nota di iscrizione del Mutuo con Banca "Credito Siciliano SPA";
- Allegato "M";: documentazione fotografica;
- Allegato "N" : bozza Attestato di Prestazione Energetica



San Cataldo 10/08/2020



Il C.T.U. Geom. Falzone Salvatore Cristian



