

**TRIBUNALE DI
ENNA**

**CONSULENZA
TECNICA DI
UFFICIO**

**ESECUZIONE
IMMOBILIARE**

iscritta al n.
29/2011 R.G.E.

RELAZIONE
DI CONSULENZA

Giudice Dott.
Giovanni MILAN

Marta Gullotta
Ingegnere



1 INDICE

1. INTRODUZIONE	Pag.1
2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag.2
3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag.5
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE	Pag.7
4.1 risposta al quesito a)	Pag.7
4.2 risposta al quesito b)	Pag.10
4.3 risposta al quesito c)	Pag.15
4.4 risposta al quesito d)	Pag.15
4.5 risposta al quesito e)	Pag.17
4.6 risposta al quesito f)	Pag.17
4.7 risposta al quesito g)	Pag.22

2 ALLEGATI

- A. Verbale operazioni peritali
- B. Documentazione fotografica
- C. Estratti di mappa catastale: all'impianto e aggiornato
- D. Documentazione rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe:
certificato di destinazione urbanistica e copia concessione edilizia in
sanatoria
- E. Planimetria e visure catastali
- F. Planimetria dei luoghi
- G. Elenco delle formalità

3 ONORARI E SPESE

- 1. Onorario
- 2. Allegati onorario
 - A. Ricevute raccomandate A/R
 - B. Diritti di segreteria
 - C. Ricevuta Catasto per ispezione ipotecaria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 29/2011

PROMOSSA DA

CONTRO

1. INTRODUZIONE

Con biglietto di cancelleria del 17-18 Novembre 2011, è stata notificata alla scrivente l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Dott. Giovanni MILANO, con la quale la sottoscritta Ing. Marta Gullotta è stata nominata consulente tecnico di ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 28/2011 promossa dalla . contro . Con la medesima ordinanza la sottoscritta veniva invitata a presentarsi all'udienza del 25 Gennaio 2012 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento. In detto giorno la scrivente prestava giuramento di rito e veniva incaricata dal Giudice di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati in quello stesso giorno.

Contestualmente, erano attribuiti alla scrivente un termine di giorni novanta (90) per il deposito della relazione di consulenza tecnica, l'autorizzazione all'accesso agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco.

Ing. Marta Gullotta - via Rocco di Concordo n. 4 - 94100 Enna Tel. 0936/21011
mariogullotta@ordineingegneremna.it



1 di 23

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Tenuto conto del mandato conferito alla scrivente da parte dell'Illustrissimo Signor Giudice all'udienza del 25 Gennaio 2012, si riportano i quesiti formulati:

L'Esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono



proprietari in tale periodo.

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni dell'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo

Ing. Maria Gullotta - via Rosso di S. Secondo n. 4 - 94100 Enna Tel./fax
martagullotta@ordineingegneren.it



caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi:

(a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1 - elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;

2 - dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Ing. Mario Gullotta - via Belfiore 14 - 00144 Roma - Tel. 06/493535080
monagguatore@prodottoresignere.it



4.1 Risposta al quesito a)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono quelli descritti sommariamente al superiore paragrafo 3), ai punti 1), 2), 3), 4) e 5). In ordine:

- il fabbricato di proprietà della signora oggetto di
esecuzione immobiliare, sito in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio,
annotato in Catasto Fabbricati al Foglio 9 p.lla 937 (cat. A/2, classe
1ª, consistenza 9 vani, rendita € 320,72). Come già descritto al
paragrafo 3, il fabbricato, con struttura in conglomerato cementizio
armato (cfr. Foto 1-2 Allegato B), si sviluppa su un unico piano terra,
composto di un soggiorno-cucina (cfr. Foto 4-5 Allegato B), un
ampio salone (cfr. Foto 6 Allegato B), un bagno (cfr. Foto 11
Allegato B), una lavanderia (cfr. Foto 10 Allegato B) e quattro
camere da letto (cfr. Foto 8-9-12-13 Allegato B); infine, a servizio del
piano terra è presente una tettoia in cemento armato (cfr. Foto 3
Allegato B). Il piano terra, rifinito in ogni sua parte, è completo di
tutti gli impianti (idrico, termico, sanitario). Sul prospetto Nord del
fabbricato è presente una scala esterna in cemento armato (cfr.
Foto 2 Allegato B) realizzata contemporaneamente alla struttura
nell'ipotesi di costruire un piano primo.

Ing. Maria Girolotta - Via Basso di S. Leonardo n. 4 - 94100 Enna - Tel./Fax 093525080
maragirolotta@ingegneri-girolotta.it



- I terreni circostanti l'immobile censiti in Catasto Terreni al Foglio 9 particelle 267-268-269 e 270. Questi in parte risultano piantumati con agrumeti (cfr. Foto 14 Allegato B) e in parte coltivati con ortaggi (cfr. Foto 15-16 Allegato B). Essi confinano a Nord con diverse altre ditte, a Est con le particelle 273 e 275, a sud con un corso d'acqua e diverse altre ditte, a Ovest con la stradella di accesso. In sintesi, i dati desunti dalle visure catastali (cfr. Allegato E) e dal foglio di mappa 9 del Catasto Urbano (cfr. Allegato C) vengono riportati qui di seguito.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	CONFINI
9	937		A/2	I	9 VANI	320,72	Stessa ditta stradella

FG.	P.LLA	FORZ.	QUALITA'	CLASSE	SUP.(mq)	R. L/MIN.	R. AGR.	CONFINI
9	267	AA	seminativo	3	220	0,80	0,17	stessa ditta stradella part. 205
		AB	pascolo arb.		169	0,26	0,09	
	268		seminativo	1	1305	9,44	2,02	stessa ditta particelle: 205-1320-1130-1132- 1133-1360-1499-1500-1495- 1497-273-274-275-1134-1135- 704-1485-1486-1531-1532- 281-1344-1343-285-286 strada
	269		seminativo	1	4	0,03	0,01	stessa ditta stradella
	270	AA	seminativo	3	550	1,89	0,43	stessa ditta particelle 273-275- corso d'acqua stradella
		AB	oliveto		73	0,17	0,11	
		AC	pascolo arb.		257	0,40	0,13	
		AC	orto vigna		185	4,69	2,67	

Ing. Maria Cullotta - viale Carlo di Borbone 4 - 94100 Enna (EN) - tel. 093525030
maria.cullotta@tiscali.it

Per una migliore comprensione dello stato dei luoghi, bisogna specificare che nella particella 268 originariamente insisteva un vecchio mulino con annesso canale di scolo, che confluiva nel corso d'acqua (cfr. Allegato C Precedente Estratto di mappa. Demolito il mulino, ciascuno dei proprietari delle particelle limitrofe alla particella 268 ha con ragionevole certezza preso possesso delle piccole porzioni di terra che corrispondono alla particella 268 tutt'oggi di proprietà della signora

I terreni circostanti il fabbricato, si estendono complessivamente per 2.763 mq e ricadono in zona "E" del vigente P.R.G. del Comune di Valguarnera, come è possibile desumere dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato alla sottoscritta dallo stesso Comune (cfr. Allegato D).

4.2 Risposta al quesito b)

I beni oggetto del pignoramento sono stati ben identificati e di seguito se ne riportano i dati catastali, le proprietà in capo al debitore esecutato e l'esatta provenienza. Viene riportato, inoltre, se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli indicandone gli estremi.

Ing. Maria Gullotta - 41 P.zza D. D'Amico, 104 - 94100 Enna (EN) - Tel. 0935.25080
maria.gullotta@ordineingegneriennaprovincia.it



Fabbricato di cui al punto 1) situato nel territorio del Comune di Valguarnera, C.da Mulino Vecchio, censito al N.C.E.U. di Enna al foglio 9, mappale **937**, piano T, categoria A/2, classe 1, consistenza 9 vani, rendita € 320,72;

Terreni di cui ai punti 2) 3) 4) e 5) situati nel territorio del Comune di Valguarnera, C.da Mulino Vecchio, annotati al Catasto Terreni di Enna al foglio 9, particelle:

- **267**, classe 3, per 220 mq censito come seminativo (reddito dominicale 0,80 € e reddito agrario 0,17 €) e per 169 mq censito come pascolo, (reddito dominicale 0,80 € e reddito agrario 0,17 €);

- **268**, classe 1, esteso per 1305 mq e censito come seminativo (reddito dominicale 9,44 € e reddito agrario 2,02 €);

- **269**, classe 1, esteso per 4 mq censito come seminativo (reddito dominicale 0,03 € e reddito agrario 0,01 €);

- **270**, per 550 mq censito come seminativo, classe 3 (reddito dominicale 1,99 € e reddito agrario 0,43 €), per 73 mq censito come uliveto classe 3, (reddito dominicale 0,17 € e reddito agrario 0,11 €), per 257 mq censito come pascolo classe 3, (reddito dominicale 0,40 € e reddito agrario 0,13 €) per 185 mq censito come orto classe 1, (reddito

Ing. Marta Gullotta - via Poiso di S. Secondo n. 4 - 94100 Enna - Tel/Fax 093525080
mortagullotta@ordineingegnerienna.it



dominicale 6,69 € e reddito agrario 2,87 €);

- PROPRIETA': per 1000/1000;

- PROVENIENZA: per atto pubblico di compravendita a rogito del

Notaio Filomena Greco di Enna in data 21 Dicembre 2007, dai signori

trascritto ad Enna in data 2

Gennaio 2008 ai nn. 19619/6899. Ai signori

i beni sono pervenuti a seguito di atto pubblico di
compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data
28.12.1983, dal sig. Russo Luigi (del 1929).

- TRASCRIZIONI:

17.05.2006 / 1983-2008 / Comune di Valguarnera/ Concessione Edilizia

FAVORE:

CONTRO: Comune di Valguarnera Caropepe

Descrizione: Rilascio Concessione Edilizia

02.01.2008 / 2007-2011 / Notaio Greco/ Compravendita

FAVORE:

CONTRO

Descrizione: Atto tra vivi

04.08.2011 / 2007-2011 / Tribunale di Enna / Pignoramento immobili

FAVORE:

CONTRO

Descrizione

ing. Mario Cutillo - via Roma 3 - 94100 Enna - Tel/Fax 093523080
montaguti@comuni.it - m.cutillo@comuni.it



Immobile in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 937 cat. A/2 consistenza 9 vani

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 267 esteso per 369 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 268 esteso per 1305 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 269 esteso per 4 mq

Terreno in Valguarnera, c.da Mulino Vecchio, foglio 9 particella 270 esteso per 1065 mq

- ISCRIZIONI:

02.01.2008 / 2007-2011 / Notaio Greco / Ipoteca volontaria

FAVORE:

CONTRO

Descrizione: Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Non essendovi in atti relazione notarile, la sottoscritta ha ricostruito le vicende nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla documentazione ipocatastale agli atti tutti i dati corrispondono a quelli effettivi. La scrivente, per ulteriore conferma, ha provveduto ad estrarre dal Pubblico Registro Immobiliare l'elenco sintetico delle formalità a carico dell'esecutato signora Russo, dal quale si evince che non vi sono altre formalità registrate fino al 01.03.2012 (cfr.

Allegato G). La planimetria dell'immobile (cfr. Allegato F) non è conforme

Ing. Marta Gullotta - via Rosso di S. Bernardino 4 - 94100 Enna Tel/Fax 0935/2480
marta.gullotta@ordineingegnerienna.it



al progetto di cui alla concessione edilizia in sanatoria n° 163/3832 rilasciata dal Comune di Valguarnera in data 18.04.2006 (cfr. Allegato D): la sagoma del fabbricato è stata in parte ampliata, con la chiusura di una parte del portico, aumentando così la superficie del salone e quindi la volumetria complessiva. Infine, rispetto al progetto presentato vi è qualche modifica interna: è presente una tramezzatura, in corrispondenza dell'originario soggiorno, che ha consentito la realizzazione di un altro vano letto, e non vi è il tramezzo che divide cucinino e zona pranzo. Infine, nel vano pranzo vi è una finestra che dal progetto non era prevista. E' bene precisare che, dal momento che il fabbricato ricade in zona di vincolo paesaggistico (D.L.vo n°42/2004), la concessione in sanatoria veniva rilasciata in ditta a condizione che venissero rispettate le condizioni espresse nell'autorizzazione della Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Enna del 22.12.2005 prot. n° 36771; in particolare:

- Il manto di copertura doveva realizzarsi utilizzando tradizionali coppi siciliani, mentre la copertura risulta con tegole di nuova fabbricazione (cfr. Foto 2 Allegato B);
- Sui prospetti doveva eseguirsi intonaco del tipo tradizionale nella

Ing. Maria Gullotta - via Roso di S. Secondo n. 4 - 94100 Enna - tel./fax 0935/510000
mariagullotta@ordineingegnerienna.it



precedente paragrafo, è il seguente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 28.12.1983 e registrato il 10.01.1984 al n° 345, con cui i signori hanno acquistato dal sig. il terreno censito in Catasto al Foglio 9 le particelle 267-268-269-270 e il fabbricato rurale ivi esistente.

4.4 Risposta al quesito d)

Dalla documentazione ipocatastale rivenuta in atti si evince che su tutti gli immobili oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione n° 790/713 del 20.01.1984 nascente da atto pubblico di compravendita del 28.12.1983 redatto dal Notaio Salvatore Argento in Enna a favore di contro
- Trascrizione n° 6044/4297 del 17.05.2006 nascente da atto amministrativo per concessione edilizia del 18.04.2006 rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe a favore di contro il Comune di Valguarnera Caropepe;

Ing. Maria Giulia Itri - Via Roma 101 - 06012 FROSINONE (FR) - Tel. 0774/200000
maria.giulia.iritri@ing.it



precedente paragrafo, è il seguente:

- atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Argento di Enna in data 28.12.1983 e registrato il 10.01.1984 al n° 345, con cui i _____ hanno acquistato dal sig. _____ il terreno censito in Catasto al Foglio 9 le particelle 267-268-269-270 e il fabbricato rurale ivi esistente.

4.4 Risposta al quesito d)

Dalla documentazione ipocatastale rivenuta in atti si evince che su tutti gli immobili oggetto del pignoramento gravano le seguenti formalità:

- Trascrizione n° 790/713 del 20.01.1984 nascente da atto pubblico di compravendita del 28.12.1983 redatto dal Notaio Salvatore Argento in Enna a favore di _____ contro _____
- Trascrizione n° 6044/4297 del 17.05.2006 nascente da atto amministrativo per concessione edilizia del 18.04.2006 rilasciata dal Comune di Valguarnera Caropepe a favore di _____ | contro il Comune di Valguarnera Caropepe;

Ing. Maria Giullotta - Via Rossetti, 20 - 94013 Enna (EN) - Tel. 0932/251080
maria.giullotta@ordineingegneri-enna.it



- Trascrizione n° 10/10 del 02.01.2008 nascente da atto pubblico di compravendita del 21.12.2007 redatto dal Notaio Filomena Greco in Enna a favore di _____ contro _____ e _____

- Iscrizione n° 11/1 del 02.01.2008 nascente da mutuo del 21.12.2007 redatto dal Notaio Filomena Greco in Enna a favore di _____

e contro _____

- Trascrizione n° 6751/5421 del 04.08.2011 nascente da pignoramento del 24.05.2011 emesso dal Tribunale di Enna a favore di _____

e contro _____

Non esistono dunque diritti reali a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati alla data di trascrizione del pignoramento.

Dal certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato D) il Responsabile dei Servizi Urbanistici del Comune di Valguarnera Caropepe certifica che i terreni ricadono in zona "E" del P.R.G.

Inoltre, i terreni così come il fabbricato di proprietà della signora _____ ricadono in area sottoposta al vincolo idrogeologico di cui al R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e in area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui

al D.L.vo 490/99 art. 146 comma 1 lett. C (oggi D.L.vo 42/2004).

Ing. Maria Cullotta - Via Roma, 115 - 94100 Enna (En) Tel/Fax 0935.536060
maria.cullotta@ordineingegneri.org



Il fabbricato, trattandosi di villa isolata, non è soggetto ad alcun regolamento condominiale.

4.5 Risposta al quesito e)

L'immobile, alla data del sopralluogo (10.02.2012) era occupato dalla signora che afferma di essere parente della signora

la quale le ha consentito di abitarlo da pochi giorni. Nessun contratto di locazione né tantomeno di comodato d'uso è stato esibito alla scrivente.

4.6 Risposta al quesito f)

La scrivente al fine di determinare il prezzo di stima del valore dell'immobile sopra descritto, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero mercato degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in

Ing. Marta Gullotta - Via Roma di 34 seconda b. 4 - 94100 Enna Tel/Fax 093626080
mortagullotta@ordineingegnerienn.it



zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni **intrinseche ed estrinseche** molto vicini o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto verificare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di causa sono:

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	SUPERFICIE
VALGUARNERA CAROPEPE	PERIFERICA	VILLE E VILLINI	NORMALE	MIN 550 MAX 750	LORDA

Per i fabbricati, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato, si è fatto riferimento a quelli pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che si riportano di seguito:

COMUNE	ZONA	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO	SUPERFICIE
VALGUARNERA CAROPEPE	SUBURBANA	VILLE E VILLINI	OTTIMO	MIN 750 MAX 800	LORDA

Tenendo conto:

Ing. Maria Gullotta - via Rosso di S. Secondo n. 4 - 94100 Enna - Tel/Fax 0935/241001
martagullotta@ordine.ingegnerienna.it



- dell'anno di costruzione (1983-1984);
- della tipologia edilizia (villa singola);
- della funzionalità e della distribuzione interna della villa, funzionale al suo odierno uso (abitativo);
- delle finiture interne (buone);
- dello stato di conservazione (buono);
- della destinazione d'uso (civile abitazione);
- che l'immobile è piuttosto isolato dal centro urbano e non è collegato coi mezzi pubblici;
- che la superficie totale lorda della villa, viene desunta da una misura della planimetria catastale;

A giudizio della sottoscritta, il valore di mercato più aderente alla realtà da assegnare all'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pari a € 700,00/mq (settecento euro al metro quadrato); il portico viene stimato applicando lo stesso prezzo della villa, con un abbattimento del 50 % della superficie.

	mq	riduzione	mq	€/mq	quota prop.	€
abitazione	185,00	---	185,00	700,00	1	129.500,000
portico	78,00	50%	39,00	700	1	27.300,00
TOTALE						156.800,00

Tuttavia, occorre tenere conto che:

Ing. Maria Gullotta - via Noto di S. Leonardo n. 4 - 94100 Enna Tel/Fax 093525080
marlagullotta@ordine.ingegneriennali.it



- l'immobile ad oggi presenta una sagoma non conforme allo stato di progetto di cui alla sanatoria rilasciata dal Comune di Valguarnera in data 18.04.2006 che ne determina una maggiore volumetria e l'abuso commesso non può in alcun modo essere sanato; difatti, nella stima si considera la superficie lorda dell'abitazione pari a 185,00 mq come da progetto approvato e non pari a 200,00 mq come in realtà si presenta oggi allo stato attuale, dal momento che l'abuso non è sanabile e occorre ricostituire lo stato dei luoghi assentito con la Concessione in sanatoria;

- la concessione in sanatoria del fabbricato è stata rilasciata a condizione che venissero rispettate delle condizioni stabilite dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA di Enna (riguardanti la tipologia del manto di copertura, il colore del prospetto, la demolizione della scala esterna, gli infissi esterni).

Pertanto, il valore dell'immobile va rivisto tenendo conto delle modifiche da apportare al fabbricato per eliminare le difformità realizzate dopo il rilascio della concessione in sanatoria.

Per quanto attiene il valore dei terreni, viene determinato attraverso il criterio di stima sintetico comparativo a prezzi unitari di mercato. Nello specifico, i terreni identificati con le particelle 267-268-269 e 270, sebbene

Ing. Maria Gullotta - via Rosso di S. Secondo n. 4 - 94100 Enna - Tel/Fax 093525080
mariagullotta@tin.it - ingegneremaria.it



demolire parte della tampognatura e realizzarla rispettando il progetto. Inoltre, devono essere eseguiti dei lavori esterni, prima specificatamente indicati, per rientrare nelle prescrizioni previste dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA. Pertanto, la scrivente, - tenendo conto dei prezzi dei lavori edili in vigore ad oggi - ha effettuato una stima sommaria delle spese necessarie per ripristinare lo stato dei luoghi e renderli conformi alla concessione edilizia in sanatoria, che risultano pari a € 25.860,41 escluso IVA, come si riporta di seguito:

DESCRIZIONE LAVORI	PREZZARIO REG.	QUANTITA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
demolizione tampognatura	21.1.4	700 mq*cm	0,87	609,69
realizzazione ponteggio (approntamento, nolo, smontaggio)	7.2.1-7.2.2-7-2.3	200 mq	10,00	2000,00
scomposizione manto di tegole	21.1.20	200 mq	5,45	1090,00
demolizione scala	21.1.3.2	1,2 mc	556,60	667,92
rimozione infissi	21.1.17	20 mq	13,10	262,00
trasporto alla pubblica discarica	21.1.26	30 mc	21,80	654,00
oneri di accesso alla discarica	-	30 mc	10,00	300,00
rirafimento tampognatura	21.1.11.1	10 mq	48,20	482,00
rirafimento manto di copertura con coppi siciliani	----	200 mq	35,00	7000,00
tinteggiatura prospetto esterno	9.16	196 mq	32,80	6428,80
fornitura e posa in opera di infissi in legno	8.10.2	20 mq	318,30	6366,00
TOTALE				25.860,41

Riassumendo, il valore delle proprietà (fabbricato e terreni) oggetto di pignoramento di proprietà della signora viene stimata pari a € 160.944,50 (€ 156.800,00 + € 4.144,50). A questo valore, vanno sottratte le

ing. Mariotti Giulietta - Via Roma di S. Ger. merid. 4 - 94100 Enna Tel/Fax 093525080
mariottigiulietta@uniroma3.it



spese da sostenere per eliminare gli abusi presenti e per rispettare le prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza per i BB.CC.AA., che sono state stimate pari a circa € 25.860,41 escluso IVA, per cui il **valore residuo dell'immobile ammonta a € 135.084,09.**

Per quanto attiene la diversa distribuzione interna degli spazi, che comunque non comporta variazione della sagoma e aumento della volumetria, non sarà necessario il rilascio dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza per i BB.CC.AA. (così come prevede l'art.149 comma 1 lettera A) trattandosi di opere interne "... prive di una oggettiva possibilità di impatto sul paesaggio ..."; sarà necessario presentare al Comune di Valguarnera una comunicazione per opere interne, che non prevedono la corresponsione di alcun onere.

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

IL C.T.U.

(Ing. Marta Gullotta)

16/9/2009

Ing. Marta Gullotta - Via Poeta di ... 94100 Enna - Tel/Fax 093525080
marta.gullotta@studioingegneremarta.it

