



TRIBUNALE DI ENNA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 55/2019 R.G. Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE INTEGRATIVA



IL C.T.U.
Ing. Filippo Scardino



Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 55/2019 R.G. Es.

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con ordinanza del 04/11/2019, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, nominava il sottoscritto, ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto, disponendone la comparizione dinnanzi al Cancelliere entro il giorno 20/11/2019.

In data 05/11/2019 il sottoscritto, avanti al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, prestava giuramento di rito al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

- a)** *identifichi 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;*
- b)** *verifichi la 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;*
- c)** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d)** *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e)** *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f)** *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g)** *indichi, **previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h)** *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile*



una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la sanabilità ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i) verifichi 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;

l) indichi 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, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

m) accerti inoltre per gli immobili ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;

n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. 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.);

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;

q) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;*

r) *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

s) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

t) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

u) *verifichi 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;*

In data 22/01/2020, lo scrivente provvedeva al deposito telematico della relazione originaria di consulenza Tecnica d'Ufficio e dei relativi allegati.

Successivamente, il Giudice dell'Esecuzione,

“a scioglimento della riserva di cui all'udienza del 14/07/2022,

esaminati gli atti e letta la relazione del custode,

esaminata altresì la perizia di stima in atti e ritenuto che il CTU non abbia compiutamente risposto al quesito h) atteso che ha indicato genericamente le opere realizzate in assenza di titolo abilitativo, senza precisare chiaramente per ciascuna opera se sia sanabile o meno, i costi di sanatoria e di demolizione e ciò in particolare per quanto concerne il vano accessorio a piano terra non accessibile dal vano scala”, ha ritenuto necessario disporre perizia integrativa avente ad

oggetto quanto sopra, assegnando al sottoscritto perito estimatore, Ing. Filippo Scardino, i quesiti di seguito riportati, ove pertinenti al caso in questione:

1. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il CTU dovrà:

Verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

2. STIMA

Il CTU dovrà:

- a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo già eseguite in data 10/12/2019, di un attento esame degli atti di causa, di un confronto con la documentazione già a suo tempo acquisita presso gli uffici di cui sopra ed alla luce della recente articolazione dei quesiti riportati nelle pagine precedenti, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione redigendo la apposita relazione integrativa costituita dalla presente Premessa e dalle Risposte ai quesiti di seguito riportate.

2.1 - Risposta al quesito 1. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il CTU dovrà:

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei beni immobili oggetto di esecuzione si rimanda alla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN) in data 27/11/2019 – Rif. Prot. Istanza n. 36932 del 20/11/2019 [vedasi allegato n. 9 di cui alla CTU originaria] - da cui è possibile desumere che l'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento - censita in catasto al foglio 130 col mappale 4200 - risulta ubicata all'interno della zona territoriale omogenea "A – Centro Storico" del vigente Piano Regolatore Generale.

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati all'interno di un fabbricato condominiale costituito da n. 3 elevazioni dal lato di valle (via Roma), n. 1 elevazione dal lato monte (via Udienna) e sono raggiungibili attraverso un vano scala comune avente accesso da via Roma n. 94 (a valle) e da via Udienna n. 5 (a monte).

Nello specifico, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 5 della particella 4200 coincide con l'intero piano 2° rispetto via Roma a meno della superficie occupata del predetto vano scala, mentre, l'unità immobiliare censita in catasto col subalterno n. 3 della particella 4200 comprende sia l'intero piano 3° rispetto via Roma (a meno della superficie

occupata da una piccola porzione della scala comune) che un piccolissimo vano accessorio, posto a piano terra e catastalmente destinato a legnaia/deposito.

Il fabbricato condominiale che ospita le unità immobiliari in questione è di antica epoca di costruzione, infatti, l'intero stabile oggi rilevabile (compreso l'ultima elevazione) risultava già ultimato in data 28/01/1940 così come documentato dalle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di esecuzione [vedasi allegato n. 4 di cui alla CTU originaria].

Sulla base dei rilievi eseguiti, visto il confronto con le relative planimetrie catastali di cui sopra e preso atto della certificazione rilasciata dal Comune di Piazza Armerina attestante l'assenza di pratiche edilizie per gli immobili in questione [vedasi allegato n. 5 di cui alla CTU originaria], è possibile asserire che, per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risulta verificata la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia.

Del pari, le unità immobiliari in argomento, risultano Non Regolari dal punto di vista catastale,

Infatti, le stesse unità immobiliari sono state verosimilmente interessate, in epoca relativamente recente ed in totale assenza di titolo abilitativo, dai seguenti lavori edili:

1. Realizzazione di nuovi elementi divisorii interni con contestuale diversa distribuzione degli spazi interni al piano 2° (Part. 4200 sub 5);
2. Realizzazione/spostamento di alcune aperture al terzo piano oltre a fusione/accorpamento senza titolo ad altra unità immobiliare non oggetto di causa del piccolo vano legnaia/deposito posto al piano terra (Part. 4200 sub 3);
3. Demolizione e ricostruzione della copertura soprastante le due unità immobiliari oggetto di esecuzione (Sub 3 e sub 5) ed anche soprastante altre due unità immobiliari Non oggetto di pignoramento rilevabili ai piani terra e primo (Part. 4200 sub 12 e sub 4).

Di seguito si riporta un'immagine del prospetto principale e n. 2 rappresentazioni schematiche tridimensionali per una migliore comprensione dello stato dei luoghi.



Copertura

Sub 3 – 3° Piano - Pignorato

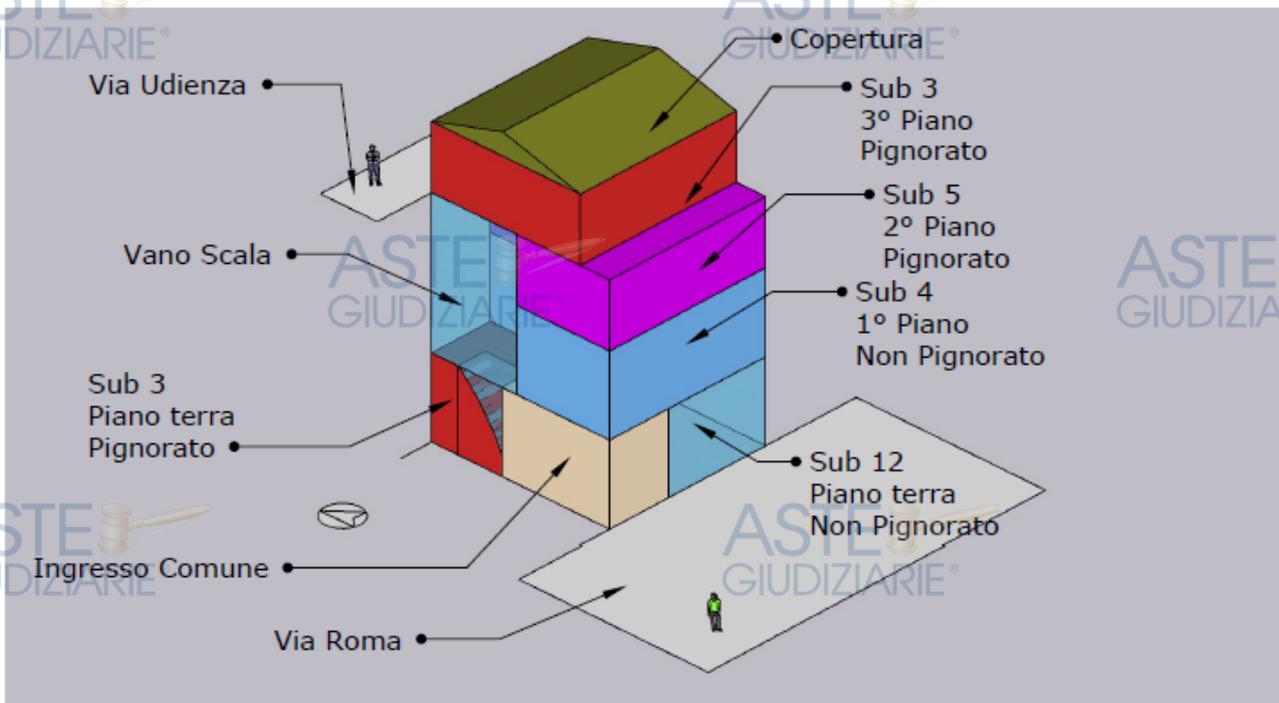
Sub 5 – 2° Piano - Pignorato

Sub 4 – 1° Piano – Non Pignorato

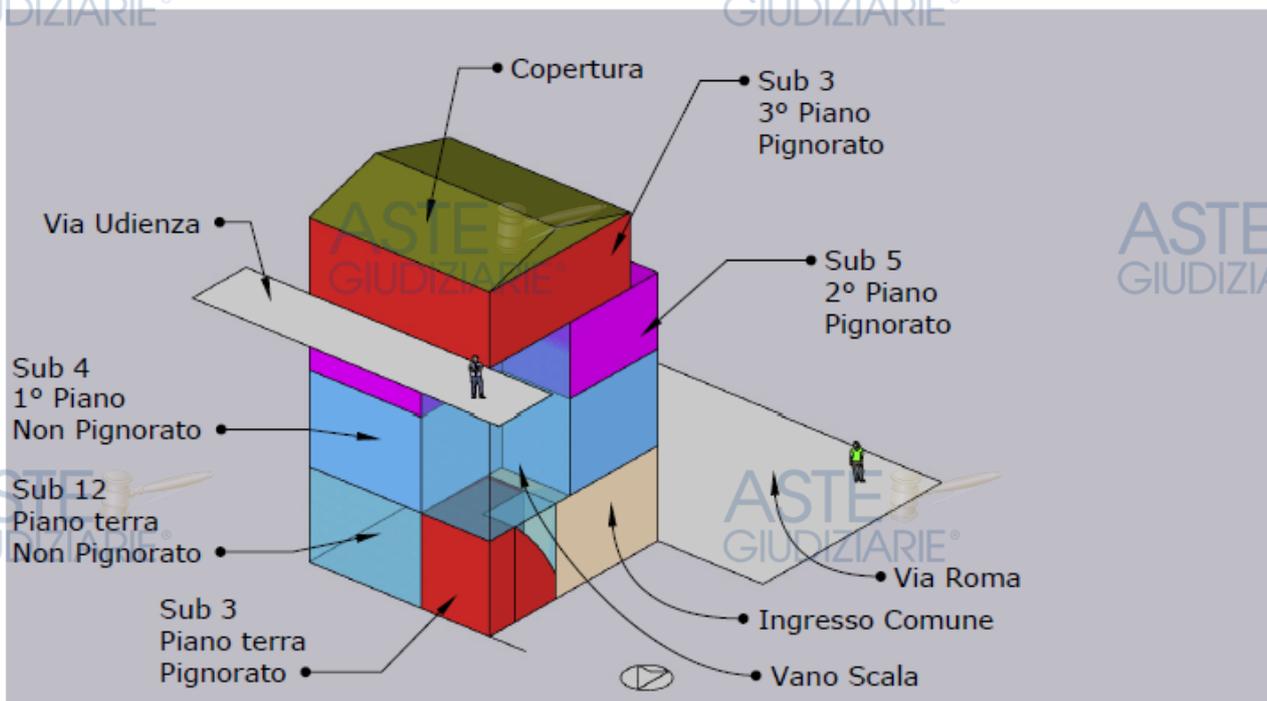
Sub 12 – P. Terra – Non Pignorato

Ingresso comune

Prospetto principale – Via Roma



Rappresentazione schematica 3D



Rappresentazione schematica 3D

Le difformità sopra evidenziate possono essere regolarizzate dal punto di vista urbanistico edilizio ed il relativo costo – comprensivo dell’eventuale adeguamento/ripristino dello stato dei luoghi, ove occorrente - può essere stimato in euro 4.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

Anche le difformità catastali rilevate sono suscettibili di regolarizzazione ed il relativo costo può essere stimato in € 600 per ciascuna unità immobiliare.

Nel dettaglio, occorre evidenziare quanto già documentato nel contesto dell’allegato n. 6.2 di cui alla CTU originaria – ove si è avuto cura di sovrapporre la rappresentazione grafica dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali risalenti al 28/01/1940 - e meglio qui di seguito rappresentato:

- La difformità sopra indicata al punto n. 1 riguarda il solo piano 2° e, segnatamente la particella 4200 sub 5. Più precisamente, la realizzazione dei nuovi elementi divisorii interni, nella zona in adiacenza a via Udienna, ha comportato la realizzazione del w.c., la realizzazione di n. 1 cameretta oltre che la realizzazione del comune disimpegno. La difformità in questione è regolarizzabile dal punto di vista catastale ed il relativo costo è stimabile in € 600. La stessa difformità è suscettibile di sanatoria dal punto di vista Urbanistico edilizio ed il relativo costo è stimabile in € 3.000.
- La difformità sopra indicata al punto n. 2 riguarda solo la particella 4200 sub 3 e, più precisamente, la Realizzazione/spostamento di alcune aperture è rilevabile al 3° piano,



mentre, la fusione/accorpamento senza titolo ad altra unità immobiliare non oggetto di causa del piccolo vano legnaia/deposito è rilevabile al piano terra della stessa unità immobiliare. Le difformità rilevabili al 3° piano sono regolarizzabili dal punto di vista catastale ed il relativo costo è stimabile in € 600. Le stesse difformità sono suscettibili di sanatoria dal punto di vista Urbanistico-edilizio ed il relativo costo è stimabile in € 2.400. Riguardo le difformità rilevabili al piano terra, tenuto conto del fatto che il piccolo vano legnaia/deposito (pozione Sub 3) è stato materialmente accorpato, senza titolo, all'adiacente unità immobiliare (sub 12 – non oggetto di pignoramento) appartenente a ditta catastale non coincidente con la ditta del sub 3, si ritiene che, ad oggi sia impossibile operare la completa regolarizzazione della predetta fusione/accorpamento e, pertanto, anche alla luce dei presunti costi inerenti l'eventuale frazionamento, si ritiene economicamente vantaggioso procedere al ripristino dello stato dei luoghi in conformità alle risultanze catastali ovvero sia ripristinando la parete divisoria al piano terra tra il sub 3 ed il sub 12 (parete sottostante arco ritratto nella foto n. 40 dell'allegato n. 7 di cui alla CTU originaria – presunto confine catastale) e ripristinando, contestualmente, l'accesso al sub 3 dall'ingresso/vano scala comune, previa demolizione della paretina retrostante la relativa porta di accesso ritratta nella foto n. 38 dell'allegato n. 7 di cui alla CTU originaria. Il costo dei predetti lavori, determinato applicando il prezzario vigente per la Regione Sicilia, è stimabile in € 600 (in arrotondamento e compreso IVA al 10%) così come indicato nell'[allegato A](#) della presente relazione integrativa;

- La difformità sopra indicata al punto n. 3, avente ad oggetto la Demolizione e ricostruzione della copertura senza titolo, riguarda entrambe le unità immobiliari oggetto di esecuzione unitamente alle altre due unità immobiliari Non oggetto di pignoramento, rilevabili ai piani terra e primo (Part. 4200 sub 12 e sub 4) e sottostanti la stessa copertura. La difformità in parola non comporta la necessità di operare variazioni di natura catastale, è sanabile dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, la relativa spesa è complessivamente stimabile in € 4.000 ed, in assenza di tabelle millesimali e/o appositi rilievi all'interno delle altre due unità immobiliari Non oggetto di pignoramento, può essere forfettariamente ripartita nella misura di $\frac{1}{4}$ per ognuna delle unità immobiliari sottostanti la copertura in argomento, ovvero sia nella misura di € 1.000 per ognuna delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile:

Sulla base delle ricerche eseguite presso il Comune di Piazza Armerina [vedasi attestazione allegato n. 5 di cui alla CTU originaria], è possibile asserire che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono sprovviste di dichiarazione di agibilità.

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione:

Dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina (EN) in data 27/11/2019 – Rif. Prot. Istanza n. 36932 del 20/11/2019 [vedasi allegato n. 9 di cui alla CTU originaria] – si evince che l'area di sedime degli immobili oggetto di pignoramento - censita in catasto al foglio 130 col mappale 4200 - risulta ubicata all'interno della zona territoriale omogenea "A – Centro Storico". Contestualmente, non si evince la presenza di eventuali vincoli tesi ad espropriazione.

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura:

Il quesito in questione risulta non pertinente al caso in questione in quanto l'esecuzione riguarda essenzialmente delle unità immobiliari urbane (fabbricati) e non terreni.

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni:

Sul punto si rimanda a quanto già evidenziato nel contesto della risposta al punto a)

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere:

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risulta presentata alcuna istanza di condono edilizio.

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Sul punto si rimanda a quanto già evidenziato nel contesto della risposta al punto a) con la precisazione che, l'aggiudicatario potrà solo presentare istanza di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001. Nello caso specifico, alla luce del fatto che le



ragioni del credito sono successive all'anno 2003 (ipoteca volontaria del 22/10/2010), Non sussistono le condizioni di cui all'art. 40, 6° comma della L. 47/85 e s.m.i.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

Sul punto rimanda a quanto già evidenziato nel contesto della risposta al punto a)





2.2 - Risposta al quesito 2. STIMA

Il CTU dovrà:

a) *indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;*

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima *“sintetico-comparativo”*, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto, si è proceduto come di seguito indicato:

- Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Riguardo la stima degli immobili in questione si è fatto riferimento alle informazioni assunte presso operatori nel settore, previa verifica della congruenza con i dati desumibili dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate – Servizi Territorio e previa verifica della congruenza con le quotazioni on-line messe a disposizione da alcune agenzie specializzate nel settore delle stime immobiliari.

b) *indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:*

- *riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*
- *decurtazioni relative a:*



- *spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,*
- *bonifiche da eventuali rifiuti,*
- *stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),*
- *eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.*
- *vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,*

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

Sulla base delle indagini e delle verifiche eseguite, in considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione degli immobili oggetto dell'esecuzione, è stata redatta la seguente tabella che, per una migliore visione d'insieme, è stata riportata nella pagina successiva.

Nella stessa tabella si è avuto cura di considerare, tra le altre cose, quanto segue:

- Dati metrici
- Valore unitario al metro quadrato
- Valore complessivo
- Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente;
- Spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene ove applicabili
- Spese per il ripristino dello stato dei luoghi ove occorrenti,
- Spese per bonifiche da eventuali rifiuti (Nessuna spesa)
- Spese condominiali insolute (Nessuna)
- Vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (Nessuna)

LOTTO N. 1													
Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori eseguiti	Sup. Commerciable [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]
130	4200	5	VIA ROMA N. 94 - VIA UDIENZA nn. 5-7; piano: 2°	Abitazione	A/4	3	Euro: 94,25	2,5 vani	67	1/2 + 1/2 = 1/1	67	650	€ 43.550,00
												TOTALE	€ 43.550,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-€ 600,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO N. 1 DI PAG. 8	-€ 3.000,00
												A DETRARRE QUOTA PARI A 1/4 DELLE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO N. 3 DI PAG. 8	-€ 1.000,00
												SUB TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA	-€ 4.000,00
												A DETRARRE riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore)	-€ 2.177,50
												RESTA VALORE LOTTO N. 1	€ 36.772,50
LOTTO N. 2													
Immobili Comune di Piazza Armerina (EN)													
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori eseguiti	Sup. Commerciable [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore [€]
130	4200	3	VIA ROMA N. 94 - VIA UDIENZA n. 5; piano: 3° e Terra	Abitazione	A/4	2	Euro: 130,15	4 vani	76	1/2 + 1/2 = 1/1	76	550	€ 41.800,00
												TOTALE	€ 41.800,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	-€ 600,00
												A DETRARRE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO N. 2 DI PAG. 8 AD ESCLUSIONE DELLA FUSIONE AL PIANO TERRA	-€ 2.400,00
												A DETRARRE SPESE PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI AL PIANO TERRA	-€ 600,00
												A DETRARRE QUOTA PARI A 1/4 DELLE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DIFFORMITA' DI CUI AL PUNTO N. 3 DI PAG. 8	-€ 1.000,00
												SUB TOTALE SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI	-€ 4.000,00
												A DETRARRE riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore)	-€ 2.090,00
												RESTA VALORE LOTTO N. 2	€ 35.110,00

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato;

I beni immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati da terzi

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Il quesito sopra indicato non risulta pertinente al caso in questione in quanto gli immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per l'intero (quota pari a ½ ciascuno ai due debitori eseguiti sul diritto di proprietà) come meglio indicato nella seguente tabella:

Immobili Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)										
Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Quota Proprietà debitori eseguiti
130	4200	5	VIA ROMA n. 94, VIA UDIENZA nn. 5-7	Abitazione	A/4	3	Euro: 94,25	2,5 vani	67	1/2 + 1/2 = 1/1
130	4200	3	VIA ROMA n. 94, VIA UDIENZA n. 5	Abitazione	A/4	2	Euro:130,15	4 vani	76	1/2 + 1/2 = 1/1

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 06/02/2023

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®