

Il sottoscritto Dott. Mistrangelo Ambrogio, iscritto all'albo dei dottori Agronomi e dei dottori Forestali della Provincia di Caltanissetta, con il n 299, ha ricevuto in data 26/10/2017, incarico di C.T.U. da parte del Tribunale di Gela, Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, dott.ssa Patrizia Castellano, nella causa iscritta al n.9//2009 di R.G. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] creditrice, contro [REDACTED].
[REDACTED] debitore, 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- B) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificandone la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento-** indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, **segnalando al giudice dell'esecuzioni senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima;**
- C) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la



incompletezza della documentazione prodotta, indicandone la documentazione mancante;

- D) accerti se il /i bene/i immobile 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;**
- E) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudiziali, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- F) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del /i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- G) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica – 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 titoli 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 esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- H) 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;**
- I) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicandone 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.)**
- J) 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; **del costo dell'eventuale sanatoria;**
- K) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;**



- L) 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;
- M) 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;
- N) **accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell’IVA** fornendo in caso di 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 abitazione di lusso;
- O) **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;
- P) accerti altresì il C. T. U. se l’immobile oggetto di stima sia o meno in regola sotto il profilo energetico indicandone la classe di riferimento.

In data 31/01/2018 comunicavo, a mezzo Pec all’Avv. Salvatore Morreale, All’avv. D’Arma Gaetano e All’avv. Urrico Angelo per i creditori e a mezzo Pec All’avv. Fargetta Fabio per il debitore, l’inizio delle operazioni peritali, alle ore 9.30 del giorno 07/02/2018, presso l’immobile sito a Gela in C. da Manfria.

Le operazioni peritali si sono svolte con le modalità riportate nello stesso verbale (che allego).

Ho quindi proceduto:

- a studiare la documentazione fornita nel fascicolo di parte;
- a richiedere ed acquisire presso gli uffici pubblici e privati ogni documentazione utile allo svolgimento del mandato;
- a svolgere indagini per la ricerca del più probabile valore di mercato dell’immobile in questione;
- a redigere infine la presente relazione di stima di CTU, descrivendo l’immobile; determinando il prezzo di mercato e predisponendo quando altro richiestomi nel mandato.



STIMA FABBRICATI

Dati Catastali fabbricati

N	Dati identificativi				Dati di Classamento				Dati derivati da
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenz a	Superficie catastale	Rendita	
1	102	1075		A/7	1	5,5 Vani		Euro 411,87	Variazione del 09/11/2015. Inserimento in visura dei dati di superficie.

La valutazione per ogni singolo bene sarà effettuata nei seguenti modi:

Per **quotazioni rilevate presso l'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (OMI)**. Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

In particolare:

Per gli immobili residenziali si è consultato la Banca dati delle quotazione immobiliari del primo semestre 2017 dell'Agenzia delle Entrate per la Provincia di Caltanissetta, Comune di Gela, Fascia/zona Periferica, Codice di zona D6, Microzona catastale n°6, Tipologia Abitazione di tipo economico con destinazione residenziale;

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1 - Provincia: CALTANISSETTA - Comune: GELA

Fascia/zona: Periferica/CONTRADE: FEMMINA MORTA, MANFRIA, ROCCAZZELLE, MONTE LUNGO

Codice di zona: D6 - b Microzona catastale n.: 6 - Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: CALTANISSETTA

Comune: GELA

Fascia/zona: Periferica/CONTRADE: FEMMINA MORTA, MANFRIA, ROCCAZZELLE, MONTE LUNGO

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	510	750
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	370	495
Ville e Villini	NORMALE	660	900

Da consultazione della Banca dati Il Valore di mercato, espresso in €/mq., considerando uno stato conservativo normale, per Ville e Villini si va da 660 €/mq. a € 900 €/mq., riferito alla superficie lorda. Per cui, tenendo conto del buono stato di conservazione e di manutenzione **dell'immobile** nonché il livello qualitativo delle finiture che sono di tipo ordinario, si sceglie un valore di mercato di 900 €/mq..

Altra valutazione verrà fatta secondo i dettami del REGOLAMENTO 575/2013/UE, che, definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

A tal uopo, vengono messi a confronto almeno 3 immobili, reperiti da indagine di mercato (web, notai, compravendite certe, agenzie immobiliari, ecc), aventi caratteristiche simili,



per localizzazione, vetustà, impiantistica, ecc, applicando coefficienti correttivi al fine di renderlo il più possibile simile all'immobile oggetto di stima. (vedasi allegati Foto Comparabile 1-2-3)

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
Annuncio	www.idealista.it	www.sgimmobiliaregela.it	www.idealista.it
Indirizzo	Contrada Manfria	Contrada Manfria	Contrada Manfria
distanza dall'oggetto (m.)	500	350	200
prezzo vendita non scontato (€)	160.000,00	185.000,00	230.000,00
sconto (%)	5%	5%	5%
prezzo vendita scontato (€)	157.000,00	175.750,00	218.500,00
Qualità	sufficiente	sufficiente	sufficiente
stato di manutenzione	sufficiente	Sufficiente	sufficiente
periodo di costruzione	n.d.	n.d.	n.d.
livello impiantistico	sufficiente	Sufficiente	sufficiente
Ubicazione	200 m. dal mare	50 m. dal mare	300 m. dal mare
superficie commerciale (mq.)	200,00	200,00	240,00
parametro unitario (€/mq)	785,00	880,00	910,00

Per cui dall'analisi sopra effettuata rilevata su immobili simili all'immobile oggetto di perizia, ne deriva un parametro unitario in €/mq. dato dalla media aritmetica, per cui:

€/mq. $(785,00+880,00+910,00) / 3 = \underline{\underline{858,33 \text{ €/mq.}}}$

Analizzando le superfici ricavate dal progetto allegato all'istanza di condono edilizio, e verificate le misure sul sito, si hanno superfici commerciali inferiori da quelle indicate nella precedente perizia.

Per valutare le superfici da stimare Calcolate computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari (da dettagliare per ciascuna destinazione, come da categoria catastale), oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione, per il conteggio delle superfici delle pertinenze, si rimanda al DPR n. 138 del 23/3/1998, che all'allegato c) recita:

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Inoltre al fine di rendere unica la valutazione tra le diverse tipologie che presenta l'unità immobiliare, raggruppate sostanzialmente in due maxi categorie quali SUPERFICI PRIMARIE e SUPERFICI SECONDARIE, si applicano dei coefficienti che, permettono di riportare le superfici dell'immobile in SUPERFICIE COMMERCIALE avente unico parametro €/mq., a tal proposito sempre il DPR n. 138 del 23/3/1998, che all'allegato c) recita:

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R (residenziali) e P (unità collettive), la superficie catastale è data dalla somma:

- a. della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili 100%;
- b. della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
- c. della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per cui, l'unità immobiliare in oggetto costituita da:

1. **UNITA' IMMOBILIARE** di piano terra e primo, con veranda coperta, balconi scoperti a piano primo, corte lastricata e viale di accesso (valutata nella precedente perizia);
- 2 **UNITA' IMMOBILIARE AGGIUNTA** a piano terra (di nuova costruzione).

Analizzandole singolarmente, da piante di progetto richieste presso la Rip. Urbanistica del Comune di Gela e da rilievo effettuato in sito dal sottoscritto, ricaviamo le superfici commerciali di ognuno:

1. **UNITA' IMMOBILIARE** di piano terra e primo (valutata nella precedente perizia):

- Area di sedime p.t. = mq. 36.80
- Veranda coperta p.t. = mq. 11.80
- Area lastricata esterna = mq. 65.90
- Viale accesso = mq. 53.80
- Area di sedime P.1 = mq. 48.90
- Balconi n°2 = mq. 3.36

(Vedasi allegati Planimetrie: 1-2-3-4)

Per ognuno, al fine di renderle unica superficie commerciale e dare unico parametro €/mq., si applicano i relativi coefficienti :

- Area di sedime P.T. (superficie principale) = mq. 36.80 x 100%= mq. 36.80
- Veranda esterna (superficie secondaria) = mq. 11.80 x 50%= mq. 5.90
- Area lastricata esterna (superficie secondaria) = mq. 65.90 x 10%= mq. 6.59
- Viale di accesso (superficie secondaria) = mq. 53.80 x 10%= mq. 5.38
- Area di sedime P.1° (superficie principale) = mq. 48,90 x 100%= mq. 48.90
- Area Balconi scoperti (superficie secondaria) = mq. 3.36 x 30%= mq. 1.00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA- PRIMO = mq. 104.60

2 UNITA' IMMOBILIARE AGGIUNTA di piano terra (di nuova costruzione):

- Area di sedime p.t = mq. 50.00
- Area di sedime P.T. (superficie principale)= mq. 50.00 x 100%= mq. 50.00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA= mq. 50.00

TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI (somma Punto 1) + Punto 2)

mq. 104.60 + mq. 50.00 = mq. 154.60

DATI CATASTALI E VALUTAZIONE CESPITE CONTRADA MANFRIA

COMUNE DI GELA - Foglio 102 part.IIa 662 sub 5 p.IIa 1075, categoria A/7:

consistenza 5,5 vani, Sup. catastale 42,00 mq., Rc € 50,04

Valore secondo OMI (mq.154.60x€/mq.900) € 139.140,00

Valore secondo COMPARABILI (mq.154.60x€/mq.858,33) € 132.697,82

Tenendo conto del Valore ottenuto con i valori OMI e del Valore ottenuto con i Comparabili, si effettua media aritmetica:

€ 139.140,00 + € 132.697,82 = € 271.837,82/2= € 135.918,91

tale importo viene diviso per i mq dell'intero immobile oggetto di perizia, ottenendo un valore €/mq. che ci permetterà di determinare il valore dell'immobile di nuova costruzione:

€ 135.918,91 / 154.60 mq. = **€/mq. 879,16**

Tale valore unitario sarà moltiplicato per la superficie commerciale lorda dell'immobile di nuova costruzione che è pari a mq. 50,00:

€/mq. 879,16 x mq. 50,00 = **€ 43.958,00**

L'importo di € 43.958,00 rappresenta il valore dell'immobile di nuova costruzione, per differenza si può ricavare il valore attuale del cespite di vecchia costruzione di cui alla perizia del 04/07/2011:

€ 135.918,91 - € 43.958,00 = € 91.960,91

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito A: L'immobile, oggetto di perizia è ubicato in C. da "Manfria" nella via del Riso e confina a nord con la part. 666 (terreno non edificato) ad ovest con altra unità immobiliare identificata con la part.1074, a sud con altra unità immobiliare identificata con la part.1072, ed infine ad est con la strada di accesso (via del Riso) e riportato nel NCEU del Comune di Gela al Foglio 102 part. 1075, il lotto su cui ricade l'immobile fa parte di un lotto di terreno più ampio il quale è stato frazionato in 4 lotti e nel quale sono state realizzate quattro unità immobiliari simili, tutte condividono l'area originaria indicata catastalmente con la part.662 che costituisce BCNC, (Vedasi allegato Elaborato Planimetrico); il cespite oggetto di stima, è costituito da un corpo originario di piano terra e primo con annessa veranda coperta, viale di accesso e corte in parte lastricata e di parte a verde, (immobile illustrato nella perizia di CTU del 04/07/2011 Ing. Lo Muto Vincenzo) , successivamente con sopralluogo effettuato in data 07/02/2018 ho riscontrato, nella corte posta a nord ed a est del fabbricato su – descritto, la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza al vecchio fabbricato e muri di recinzione del lotto, costituito da tetto in legno lamellare con ultimo strato di tegole e internamente è costituito da un piccolo disimpegno di ingresso con accesso dalla corte esterna, due camere da letto con annessi bagni. L'immobile come si evince dalla visura catastale che allego risulta in piena proprietà del Sig. [REDACTED] come da atto pubblicato al rogito del Notaio Maria Antoniani di Gela rep.4970 del 17/12/1991.

Quesito B: Vedasi Perizia di CTU Ing. Lo Muto Vincenzo del 04/11/2011;

Quesito C: Si è potuto procedere all'accertamento essendo completa la documentazione prodotta;

Quesito D: L'immobile illustrato nella precedente perizia di CTU del 04/07/2011 risulta accatastata all'urbano mediante scheda catastale prodotta in data 19/12/1990 nella quale sono rappresentati il piano terra e primo, confutando quanto rappresentato nella scheda catastale con lo stato dei luoghi visionati in data 07/02/2017 (data sopralluogo) si evince che mancano descritti nella scheda sia il forno posto in aderenza al prospetto nord che il

nuovo corpo di fabbrica costruito tra il muro di ricinzione nord ed est , ed il fabbricato rappresentato nella scheda catastale che si allega in copia, per cui essendo non accatastato richiede nuovo accatastamento mediante tipo mappale (tipologia PREGEO) e schede catastali (tipologia DOCFA).

Quesito E Vedasi Perizia di CTU Ing. Lo Muto del 04/11/2011;



Quesito F: Nulla è variato rispetto alla perizia di CTU Ing. Lo Muto Vincenzo del 04/07/2011;

Quesito G: In risposta al quesito bisogna differenziare le singole unità abitative:

- Immobile di vecchia costruzione (valutato nella precedente perizia di CTU ing. Lo Muto Vincenzo del 04/07/2011;
- Immobile di nuova costruzione (corpo aggiunto)

Per quanto concerne il corpo di vecchia costruzione è stata inoltrata presso il Comune di Gela istanza di condono edilizio ai sensi della L 47/85 prot. n.63061 del 30/08/1986

(vedasi Allegato n1) , intestata a [REDACTED] a ispezione documentale effettuata presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Gela in data 13/02/2018, si evince che il fascicolo inerente la suddetta istanza di condono è completo di tutta la documentazione necessaria per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, giusta Determina Dirigenziale prot.n.T00308 del 12/09/2016 (vedesi Allegato n 2) nella quale sono state determinate le somme di Oblazione Abusivismo Edilizio pari ad €.170,37 da pagarsi entro 60gg., dalla notifica della determina avvenuta il 28/09/2016, in data odierna già scaduti, e determinate le somme per Oneri Concessori a conguaglio pari ad €.2.778,76 da versare entro 30gg. Dalla notifica della determina, anch'essi in data odierna scaduti. Nella stessa Determina Dirigenziale si richiede ulteriori integrazioni documentale. Per quanto concerne il corpo di nuova costruzione in data odierna è privo di regolarità edilizia e di pratica catastale, per cui da colloquio avuto in data 01/03/2018 con il Geom. Orazio Marino, responsabile del servizio condono del Settore Territorio – Servizio Condonò, si rileva che lo stesso immobile è passibile di condono giusto l'art.40 della L. 47/85 comma 6 che recita:

“6. Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.”



Quindi, l'aggiudicatario dell'immobile in unico lotto potrebbe avanzare richiesta di condono entro 120 giorni dall'atto di trasferimento. Però l'area su cui ricade l'immobile e ricade nel Paesaggio Locale 15 g e quindi ha vincolo archeologico indiretto e vincolo paesaggistico, normato dall'art.35 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico che recita:

"15g Area dell'agglomerato costiero di Manfria Area di recupero

Si attua quanto previsto nelle norme generali di cui all'art. 20 "Aree di recupero". I piani di recupero dovranno essere indirizzati a: - recupero urbanistico ambientale dell'agglomerato interamente circondato da aree di elevata qualità ambientale, culturale paesistica quali le aree archeologiche e i siti di interesse comunitario e la zona di rispetto costiera mediante piani attuativi di riqualificazione urbanistico-ambientale, corredati di progetti di sistemazione paesistica di dettaglio. Tali piani debbono prevedere interventi di disinquinamento, di razionalizzazione degli spazi con il necessario inserimento, in scale adeguate, di parcheggi alberati, di attrezzature sociali, di aree a verde, viali alberati, e di recupero paesaggistico con particolare attenzione alla qualità architettonica e ai colori delle superfici costruite, anche al fine di mitigare gli impatti sul paesaggio derivanti dalla disarmonia dell'edificato e di promuovere la realizzazione di corridoi ecologici che connettano il mare con i boschi sui versanti. Contestualmente va inibita l'ulteriore edificazione per una fascia di 300 metri dalla battigia, per mantenere il carattere di relativa bassa densità degli insediamenti al di fuori dei nuclei di edilizia "spontanea" realizzati negli scorsi anni anche in assenza delle prescritte autorizzazioni."

Dopo di che mi sono recato presso gli Uffici della Soprintendenza dei BB. CC. AA di Caltanissetta, distaccati presso il Bosco Littorio di Gela, cercando delucidazioni in merito con il responsabile atto al rilascio dei Nulla Osta, Geom. Salvatore Stimolo, il quale conosceva la procedura dell'art. 40 della L. 47/85, e mi invitava ad attingere informazioni nella Circolare n. 15 del 06/07/2006, **rilasciata dall'Assessorato dei Beni Culturali e Ambientali della Regione Sicilia.**

Dalla lettura di tale circolare si rileva la mancanza di alcun riferimento alla casistica di immobile trasferito con procedura esecutiva, e prevede la presentazione dell'istanza di condono edilizio, ai sensi della ultima legge sul condono (L. 326/03), prevedendo la sanabilità ed il relativo rilascio di Nulla Osta Paesaggistico per quelle costruzioni che sono state edificate entro il dicembre 2003. A tal fine recita:

"Si rammenta a questo riguardo che la sanatoria (straordinaria) penale degli abusi paesaggistici, introdotta dalla norma suddetta, richiede ad substantiam:



a) che i lavori da sanare siano stati ultimati entro e non oltre il 30 settembre 2004. b) che sia stato richiesto alla Soprintendenza entro il termine perentorio del 31 gennaio 2005 l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

In assenza di questi presupposti l'accertamento eventualmente espresso dalla Soprintendenza sarebbe del tutto illegittimo”.

A questo punto sembrerebbe che in applicazione della Circolare l'immobile non sarebbe passibile di rilascio di N.O. paesaggistico da parte della Soprintendenza dei BB.CC.AA., se non fosse che si tratti di istanza di condono in applicazione dell'art. 40 della L. 47/85.

Il Geom. Salvatore Stimolo non mi ha saputo dare una risposta e un chiarimento che possa fugare ogni dubbio circa la sanabilità dell'immobile, e mi ha invitato, al fine di fugare ogni dubbio di inviare un quesito, alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Caltanissetta (Vedasi Allegato A). Sono attesa di riscontro.

In considerazione di quanto sopra esposto appare necessario distinguere le due ipotesi di sanabilità e di insanabilità del nuovo corpo di fabbrica.

Nel caso che l'immobile risulti insanabile, lo stesso si configura non trasferibile e quindi soggetto a demolizione, con relativo costo per la demolizione, trasporto e conferimento a discarica, al fine di ripristino dello stato dei luoghi. Per cui, in tal caso, non solo l'immobile aggiunto non risulterebbe commerciabile, (non avrebbe valore commerciale, prezzo di mercato) di conseguenza non trasferibile ma, come detto sopra, comporterebbe un aggravio di costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi.

Nel caso in cui invece l'immobile fosse sanabile, si avrebbero i seguenti costi:

1. costo oblazione abusivismo edilizio (superfici x €/mq. sanzione applicata);
2. costo oneri concessori ((volume x €/mc) + (superfici x €/mq));
3. costo per pratica catastale (Tipo Mappale + Docfa);
4. costo Sanzione pecuniaria applicata dalla soprintendenza BB. CC. AA.;
5. costo della pratica da parte di tecnico per sanatoria al Comune;
6. costo della pratica da parte di tecnico per sanatoria al Genio Civile;
7. costo della pratica da parte di tecnico per sanatoria alla Soprintendenza BB.CC.AA.;
8. costo per diritti amministrativi per il rilascio della Concessione edilizia in Sanatoria;

Quesito H: Allo stato attuale l'immobile pignorato è nella piena disponibilità del debitore;

Quesito I: L'immobile si trova ubicato in C.da "Manfria" del Comune di Gela nella via del Riso, risulta essere una tipologia abitativa di tipo residenziale in villino, costituito da un corpo di fabbricato principale di piano terra e primo con annessa corte, viale di accesso e veranda coperta, internamente è costituito da un cucinino, un bagno e un soggiorno – pranzo, da una scala di tipo a chiocciola si accede al piano primo costituito da 3 camere da letto, un disimpegno ed un bagno, aventi tutte illuminazione esterna, tale fabbricato principale ha una superficie commerciale pari a mq.104,60; e da un corpo di fabbrica aggiunto, avente una superficie commerciale di 50,00mq., costruito fra il muro di recinzione lato nord ed est ed il corpo di fabbrica principale, esso è composto da un disimpegno di accesso, da due camere da letto con annessi bagni. Urbanisticamente il fabbricato ricade, per effetto del nuovo PRG del Comune di Gela approvato con DDG dell'Ass. Territorio e Ambiente n.169 del 12/10/2017, in zona mentre C5: aree per edilizia stagionale ed insediamenti turistici (art. 49 delle NTA); e sussistono i seguenti vincoli:

- Area sottoposta a vincolo panoramico D.A.n.15 del 21/01/1987;
- Ricade nella fascia di 300m (legge Galasso dalla battaglia soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art.142 comma 1 lett.c) C.BB.CC. e PP.D.lgs n 42 del 22/01/2004;
- Ricade nell'elenco attualmente vigente delle aree SIC E ZPS dei siti di importanza comunitaria della Regione Sicilia (ITA 050011 Torre di Manfria) individuati ai sensi delle direttive n.78/409/CEE e n. 92/43/CEE Decreto n.46/CAB del 31/02/2005;

Quesito J: Come sopra specificato gli immobili sono quantificati in :

- €.91.960,91 (immobile di piano terra e primo pari a mq.104,60 di Sup. Comm.);
- €.43958,00 (immobile di nuova costruzione di mq.50,00 di Sup. Comm.);

Quesito K: Per la conformazione del lotto in esame, è necessario che la vendita avvenga come unico lotto, viste le caratteristiche che nella fattispecie lo configurano come unico complesso edilizio, avente unico accesso da zona cintata; inoltre per potervi accedere al corpo aggiunto (di nuova costruzione) occorre attraversare per intero la corte, da sud ad est fino a nord;

Quesito L: Allego foto del fondo oggetto di stima, effettuate il 07/02/2018;

Quesito M Il bene appartiene ad un solo proprietario;

Quesito N: Per l'adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA, il trasferimento dell'immobile del debitore esecutato soggetto privato è un'operazione fuori campo IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria);

Quesito O: I dati riportati nell'atto appaiono corretti;

Quesito P: L'immobile non è dotato di alcun Certificato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) dal quale si possa presumere la classe energetica dell'edificio. Tale certificato viene redatto al momento del trasferimento dell'immobile e registrato presso il Registro Energetico della Regione Sicilia.

CONCLUSIONI

Sulla base delle operazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il più probabile valore di mercato complessivo del bene oggetto di stima, riferito alla data odierna, viene determinato **€.91.960,91** (Cespite di vecchia costruzione) + **€.43.958,00** (Immobile di nuova costruzione) per un totale di **€.135.918,91** che pertanto può, equamente, essere assunto a base di contrattazione per il suo acquisto.

Certo di avere svolto il mandato in fede, rimango a disposizione per ogni chiarimento che il signor. Giudice voglia porgermi e ringrazio per la fiducia accordatami.

Mazzarino, 07/04/2018

Il CTU

Dott. Agr. Ambrogio Mistrangelo

Allegati

1. Verbale di inizio operazioni peritali;
2. Foglio di Mappa e le visure catastali ;
3. Comparabile 1-2-3 (Foto);
4. Quesito inviato alla Soprintendenza di Caltanissetta;
5. Planimetrie 1-2-3-4 (Modifiche dell'immobile);
6. Elaborato grafico per determinare la superficie commerciale;
7. Foto realizzate il 07/02/2018.