

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N. 4/07 R.G.E.

promossa da **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE**

di Caltanissetta e Pietraperzia, contro

Nell'udienza del 13/06/2007 lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per l'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, ha convocato le parti a mezzo raccomandata postale A.R. del 11/08/2007 per il giorno 22/08/2007. A seguito del ricevimento di detta convocazione, la parte ha contattato lo scrivente, chiedendo, per esigenze personali, di rinviare il sopralluogo al giorno 06/08/2007.

Accordata tale richiesta, si è proceduto in detta data ad effettuare il sopralluogo accertando in tal modo tutti gli aspetti necessari relativi alla descrizione e valutazione dell'immobile in questione.

Identificazione e descrizione sommaria dell'immobile

L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo n. 4/07 R.G.E. riguarda i seguenti immobili:

casa unifamiliare sita in Comune di Barrafranca in c.da Torre insistente su un appezzamento di terra pertinenziale di mq 4.342, compresa la superficie del fabbricato, il tutto confinante con S.P. n. 15, [redacted]

[redacted] distinto in parte al C.E.U. di Barrafranca al fgl. n. 7, part. 1908, Cat. A/7, cl. 2, vani 8,5 in parte al N.C.T. al fgl. n. 7, part. 1907 di are 39 e centiare 29.

La casa unifamiliare oggetto del pignoramento si sviluppa su un unico livello fuori terra, vi si accede dopo avere percorso un viale di ingresso, chiuso con un cancello in legno e prospiciente la S.P. n. 15, che collega il Comune di Barrafranca con quelli di Pietraperzia e Piazza Armerina.

La casa risulta composta da un ampio soggiorno-salotto di mq 45,10 al quale si accede subito dopo entrati dall'ingresso principale, da una cucina-pranzo di mq 16 con annessa lavanderia-w.c di mq 6,80, da una camera da letto matrimoniale di mq 16, da due camere da letto singole, di mq 10,50 e mq 10,60 da un w.c. di mq 5, da un ripostiglio di mq 2,90 e da un locale caldaia non rifinito di mq 14,50.

Le superfici sopra indicate sono da intendersi al netto dei muri diOMPagnamento esterni e di quelli di divisione interni.

Prospiciente il locale cucina-pranzo vi è un portico avente una superficie di mq 40,50, realizzato con travi di legno e copertura con tegole Wierer, coppo trinaccia antichizzato, pilastri in mattoni pressati in cotto siciliano e pavimento in clinker da esterno. Detto portico risulta edificato in epoca successiva a quella dell'immobile.

L'interno dell'immobile risulta ben rifinito in ogni sua parte, presenta il pavimento in ceramica, le pareti rifinite e tinteggiate con pittura ducotone lavabile ad eccezione della camera da letto matrimoniale che risulta rifinita con carta da parati, le porte in legno laccate di colore bianco, gli infissi esterni in legno con persiana esterna.

I bagni risultano regolarmente piastrellati fino all'altezza di circa m 2,00 e risultano ben rifiniti con piastrelle e sanitari in stile classicheggiante.

Tutti gli impianti tecnologici risultano realizzati sotto traccia ed adeguati alle normative in vigore.

L'impianto termoidraulico, per ciò che concerne l'acqua calda, risulta alimentato con una caldaia a legna posta nell'apposito vano caldaia; i termosifoni esistenti sono in alluminio del tipo ad aria.

All'interno del locale cucina-pranzo, è collocato un condizionatore d'aria elettrico, che provvede al trattamento dell'aria rinfrescandola durante i mesi estivi e riscaldandola durante quelli invernali.

Tutti i locali citati, risultano illuminati ed areati naturalmente ad eccezione del locale ripostiglio che non presenta alcuna apertura.

Per ciò che concerne l'esterno del fabbricato, si evidenzia che risulta privo di colore esterno, infatti si trova rifinito con una mano di intonaco cementizio, pronto a ricevere la mano di intonaco colorato.

La copertura risulta realizzata con tegole Wierer, coppo trinacria antichizzato, mentre gli infissi esterni risultano realizzati in legno.

La sistemazione degli esterni, risulta realizzata con pietra arenaria, clinker per esterni e calcestruzzo grezzo. Il viale di ingresso è battuto con misto di cava.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante la condotta comunale esistente in zona, così come lo smaltimento dei reflui che avviene anch'esso mediante l'allaccio alla condotta comunale.

Per ciò che concerne il gas, vi è l'esistenza di un bombolone anche se, a detta del proprietario, non viene utilizzato; per le esigenze di cucina, si provvede mediante la fornitura di bombola a gas.

Sono presenti sia la linea telefonica che quella elettrica alle quali il fabbricato risulta collegato.

A pochi metri dal fabbricato vi è un immobile di mq 42 destinato ad autorimessa, realizzato con struttura mista, calcestruzzo e muratura, avente una altezza alla linea di gronda di m 2,70 ed un volume urbanistico di mc 113,4.

Detto fabbricato risulta all'esterno rifinito con mattoni pressati in cotto siciliano sul lato principale ed intonaco cementizio, privo di colore sugli altri lati.

Sono presenti due grandi aperture per consentire l'ingresso alle automobili, chiuse con due grandi porte basculanti in legno.

Documentazione ipo-catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca al foglio n. 7 part. 1908 cat. A/7, classe 2 ed al Catasto Terreni al fgl. n. 7, part. 1907 di are 39 e centiare 29.

La particella indicata nell'atto di pignoramento corrisponde perfettamente con quanto riscontrato negli uffici dell'Agenzia del Territorio di Enna (ex Catasto) come si evince dalle visure e dalle planimetrie catastali in SC: 1:200 allegate alla presente (all.D).

Accertamento della proprietà

Il fabbricato ed il terreno in questione, avente i dati sopra riportati, alla data di trascrizione del pignoramento degli immobili pignorati, risultava di esclusiva proprietà dell'esecutato, infatti il terreno, sul quale lo stesso esecutato ha provveduto ad edificare la casa, risulta donato dal [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di donazione, rogato dal Notaio Aldo BARRESI con atto Rep. N. 2160, Racc. n. 859 (all.E).

Diritti reali e vincoli

Nell'immobile in questione, alla data di trascrizione del pignoramento, non esistono diritti reali a favore di terzi, né esistono, sia per l'area e conseguentemente anche per la casa, vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, archeologico.

Occupazione dell'immobile

L'immobile pignorato, risulta abitato dalla famiglia dell'esecutato [REDACTED]

Valutazione dell'immobile

a) Scelta del criterio di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di

immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

b) Valutazione

La proprietà in esame, presenta un buon valore di appetibilità, nella considerazione che si trova ubicata in una zona appena fuori il centro abitato del Comune di Barrafranca, lungo la S.P. n. 15, (all.C) Barrafranca - Piazza Armerina. Detta zona, denominata c.da Torre, pur avendo una destinazione urbanistica agricola – *zona E* del P.R.G., ha assunto, di fatto, una valenza residenziale a causa della presenza di una edilizia residenziale sparsa, dovuta alla edificazione di fabbricati abusivi, successivamente condonati con le varie leggi sul condono edilizio, succedutesi nel corso degli anni (L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03).

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto e di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato, si è considerato, per ciò che concerne la casa unifamiliare, un valore al mq di superficie pari ad €. 1.100,00 (millecento/00), mentre per quanto riguarda il terreno, nella considerazione della destinazione urbanistica agricola, *zona E del P.R.G.* e nella considerazione che lo stesso terreno, nonostante dal punto vista agricolo abbia potenzialmente un indice di 0,03 mc/mq, tenuto conto che con la realizzazione della casa unifamiliare in misura eccessiva a quella consentita dai parametri urbanistici di zona, ha perso ogni potenzialità edificatoria, si assume un valore di € 5,00 (cinque/00) al mq.

Si specifica inoltre, che per detti immobili non è conveniente ipotizzare una vendita frazionata del terreno e della casa.

Situazione urbanistica

Il terreno in questione ha una destinazione urbanistica agricola, *zona E* del P.R.G. del Comune di Barrafranca, come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune (all. F).

La casa unifamiliare esistente, risulta abusivamente realizzata ed oggetto di Condonio Edilizio ai sensi della L. 724/94. Alla data odierna non risulta ancora rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, per la quale, come accertato con il tecnico esterno al Comune, incaricato dallo stesso Comune per la definizione della pratica, occorre ancora un versamento di circa € 3.00,00 quali somme per il pagamento degli oneri concessori ed una spesa di circa € 500,00 quali somme per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, marche da bollo, diritti di segreteria e trascrizione alla Conservatoria.

Naturalmente non essendo ancora rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria della casa, la stessa non può ancora essere dichiarata agibile.

Occorre comunque specificare che, proprio per il carattere di eccezionalità della legge sul condono edilizio, in deroga a leggi e norme urbanistiche, il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, comporta, ai sensi della L. n. 47/85, la dichiarazione implicita di abitabilità dell'immobile.

Risulta doveroso, inoltre, evidenziare che poco distante dalla casa, di fronte l'ingresso carrabile al terreno, vi è una costruzione, adibita ad autorimessa, avente dimensioni di 42 mq ed un volume urbanistico di 113,4 mc abusivamente realizzata e non oggetto di condono edilizio.

Vi è altresì, sul lato nord-est, prospiciente il locale cucina-pranzo, un portico di mq 40,50 realizzato in legno e muratura, anch'esso realizzato abusivamente e non oggetto di condono edilizio.

Per detto fabbricato e per detto portico, non si procede alla valutazione in quanto non risultano oggetto del pignoramento e poiché, essendo costruzioni abusive non condonate, non possono essere oggetto di trasferimento di proprietà.

Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e da sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla valutazione dell'immobile:

casa unifamiliare:

mq 167,80 (superficie complessiva)

Prezzo stimato dell'immobile: €. 1.100,00 al mq

mq 167,80 x 1.100,00 = **€ 184.580,00**

terreno:

mq 3.929 (superficie complessiva)

Prezzo stimato dell'immobile: €. 5,00 al mq

mq 3.929 x 5,00 = **€ 19.645,00**

valore complessivo del bene:

€ 184.580,00 + € 19.645,00 = **€ 204.225,00**

Con la determinazione di tale valore il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione di stima.

Documentazione allegata:

- A) Scheda riepilogativa
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali, sopralluoghi e verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa SC. 1:2.000, stralcio P.R.G. SC. 1: 2000
- D) Planimetrie catastali in SC. 1:200
- E) Titolo di proprietà (Atto di donazione)
- F) CDU (certificato di destinazione urbanistica)
- G) Relazione fotografica

La presente relazione estimativa si compone di n. 8 pagine e della nona sino alla sottoscrizione nonché di n. 7 allegati.

Piazza Armerina, 06/10/2007

 Il C.T.U.
Arch. Giuseppe Di Vincenzo

ud. 29/2/12

anfruso



TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Integrazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio del 06/10/2007

nella Esecuzione Immobiliare N. 4/07 R.G.E. promossa da

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE

di Caltanissetta e Pietraperzia, contro

Nell'udienza del 28/09/2011 lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n. 149, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, veniva incaricato dal G.E., dott. Giovanni Milano, di redigere una relazione scritta a chiarimento di quanto contenuto nella CTU depositata, come evidenziato dal professionista delegato alla procedura di vendita, Dott. Claudio Mellia.

Oggetto di chiarimento alla CTU depositata, vengono posti un piccolo manufatto ed un portico esistenti nell'area oggetto della procedura esecutiva, censita in catasto del Comune di Barrafranca al fgl. n. 7, part. 1907 di are 39 e centiare 29; detti manufatti risultano entrambi pertinenze del fabbricato principale, per i quali, durante gli accertamenti tecnici esperiti, non sono stati riscontrati alcuni atti concessori e/o autorizzatori a regime od in sanatoria che ne attestino la regolare esistenza.

Nella consulenza tecnica, infatti, si perviene alla conclusione che detti manufatti, nello specifico, fabbricato destinato ad autorimessa di mq 42 e portico di mq 40,50, sono stati abusivamente realizzati e mai condonati.



Alla data di redazione della CTU e possiamo affermare anche alla data odierna, in quanto nel tempo intercorso, non sono sopraggiunte norme che ne possano consentire il condono, detti manufatti non sono sanabili.

A seguito di detta constatazione, nella stima presentata, per detti manufatti non si è proceduto alla valutazione economica.

In realtà, com'è noto, il proprietario del suolo in forza del principio generale espresso dall'art. 934 del codice civile, acquista, a titolo originario, qualunque piantagione, costruzione od opera insistente sopra o sotto il medesimo suolo.

Negli atti di trasferimento (o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali) aventi ad oggetto edifici o loro parti, stipulati dopo il 17 marzo 1985, è infatti obbligatorio per l'alienante dichiarare gli estremi del permesso di costruire (Licenza, Concessione Edilizia), della denuncia di inizio attività o del permesso in sanatoria, mentre per gli edifici costruiti in data antecedente al 1 settembre 1967, l'alienante deve rendere in atto una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante detta situazione (ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47).

Quindi si può affermare, che il trasferimento della proprietà del suolo implica, per il generale principio di accessione, anche il trasferimento della proprietà delle costruzioni in esso incorporate, anche se è bene precisare che, a far tempo dall'entrata in vigore delle citate norme edilizie, come già accennato, non tutte le costruzioni possono essere oggetto di un trasferimento implicito per il solo fatto di essere unite al suolo per accessione.

Nel caso specifico, in cui dette costruzioni sono il risultato di opere totalmente abusive, a nulla varrebbe stipulare un atto di trasferimento del suolo senza

✓
L'ottenimento di una Concessione Edilizia in sanatoria; dette opere rimangono abusive e pertanto assoggettate all'art. 7 della legge n. 47/85.

Pertanto, a completamento della relazione depositata, si ritiene di dovere quantificare le spese per un eventuale abbattimento di dette opere per come previsto all'art. 7 della L.n. 47/85 (all.1).

Detti lavori di demolizione, come si evince nell'all. 1, stimati utilizzando il prezziario regionale vigente per le opere pubbliche in Sicilia, ammonterebbero ad € 4.200,00.

Tuttavia, a completamento di quanto espresso, si evidenzia altresì, un ulteriore casistica che potrebbe verificarsi in favore, piuttosto che in danno, del nuovo proprietario; potrebbe accadere, che a seguito di acquisto della proprietà, prima di procedere alla demolizione di dette opere abusive, venga introdotta in Italia un'ulteriore norma sul condono edilizio che consenta di sanare le opere abusivamente realizzate in precedenza, con il conseguente notevole vantaggio, per il nuovo proprietario, di ritrovarsi sul proprio terreno, a seguito di presentazione di istanza di condono con i relativi pagamenti prescritti, dei corpi di fabbrica in deroga alle normative urbanistiche ed al Piano Regolatore Generale vigente.

Naturalmente, trattandosi di una semplice ipotesi, non si possono quantificare le somme eventualmente necessarie a condonare le opere in questione.

La presente relazione integrativa si compone di n. 2 pagine e della terza sino alla sottoscrizione, nonché di n. 1 allegato.

Piazza Armerina, 24/10/2011

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo



26/10/2011
L. Di Vincenzo Locini



ALLEGATO "1"

STIMA PER OPERE DI DEMOLIZIONE



La presente stima viene redatta utilizzando il "Nuovo prezziario unico regionale per i lavori pubblici" approvato con Decreto Presidenziale 16/04/2009 e pubblicato sulla GURS del 24/04/2009

<i>Voce prezziario</i>	<i>lavori</i>	<i>Costo unitario in Euro</i>	<i>quantità</i>	<i>Importo stimato</i>
1.3.3	Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, con superfici laterali totalmente libere, da eseguirsi a mano o con martello demolitore, escluso le mine e compresi (la misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani - Per ogni mc vuoto per pieno (113,4 + 109,35) = 222,75 mc	4,97	222,75	1.107,06
1.3.5	Trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 a rifiuto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo per distanza superiori a 5 Km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte: - per ogni mc vuoto per pieno e per ogni Km mc 222,75 x Km 10 = 2.227,5	0,31	2.227,5	690,52
	Conferimento a discarica del materiale proveniente dalle demolizioni	A corpo		500,00
		SOMMANO		2.297,58

Lavori = 2.297,58

Costi sulla sicurezza 5% = 114,87

Spese tecniche = 1.000,00

Sommano 3.412,46

IVA 21% = 716,61

TOTALE 4.129,07

Si approssima a: € 4.200,00

