

SOMMARIO

1. Premesse	1
2. Dati catastali	3
3. Ricostruzione ventennale della situazione degli immobili	5
4. Formalità	8
5. Descrizione degli immobili	9
5.1 <i>Immobile sito in via Principessa Deliella civ.85</i>	10
5.2 <i>Immobili siti in Contrada Cottone</i>	14
6. Situazione urbanistica e catastale	18
5.1 <i>Immobile sito in via Principessa Deliella civ.85</i>	19
5.2 <i>Immobili siti in Contrada Cottone</i>	21
7. Disponibilità degli immobili	24
8. Stima degli immobili	25
8.1 <i>Immobile sito in via Principessa Deliella</i>	26
8.2 <i>Immobili siti in Contrada Cottone</i>	29
9. Conclusioni	35

OGGETTO : Tribunale di Enna - Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Proc. N. 57/08 R.G.E.I.- BCC San Michele c/=====

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. Premesse

La sottoscritta Dott. Ing. Maria Lina Miccichè, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4712, è stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe e in data 16/12/08 ha accettato l'incarico con il seguente mandato:

- *“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 corrispondano 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...preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

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

In ragione del mandato conferito, in data 06/02/09 la scrivente, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A/R, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Pietraperzia via Principessa Deliella n.85 e, successivamente, in data 21/02/09 si è recata presso l'appezzamento di terreno sito in Pietraperzia contrada Cottone [v.verbali in allegato]. Nel frattempo si è inoltre proceduto ad avviare le indagini presso l'Agenzia del Territorio e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia.

2. Dati catastali

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- I) Immobile sito Pietraperzia tra la via Principessa Deliella n.85 (già n.135) e la via Sant'Elia n.12, censito al N.C.E.U. del Comune di Pietraperzia alla partita 1002614, sezione C foglio 31 part. 930 così distinto:
- part. 930 sub 3, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 34 mq, rendita catastale € 87,80, via Sant'Elia n.12 P.T.;
 - part. 930 sub 11, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 1 vano, rendita catastale € 39,77, via Principessa Deliella n. 135 P.T.;
 - part. 930 sub 12, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 1 vano, rendita catastale € 39,77, via Principessa Deliella n. 135 P.T.;

➤ part. 930 sub 13, categoria A/4, classe 3[^], consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 59,65, via Principessa Deliella n. 135 P.1.

in testa a =====, proprietà per un mezzo ($\frac{1}{2}$) e =====, proprietà per un mezzo ($\frac{1}{2}$);

II) appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Pietraperzia in contrada Cottone, censito al N.C.T. del Comune di Pietraperzia al foglio 56

➤ part. 165, superficie catastale di are 12,00, uliveto 2[^], reddito dominicale € 6,20, reddito agrario € 3,72, partita catastale 11959;

➤ part 167, superficie catastale di are 12,00, mandorleto 2[^], reddito dominicale € 8,06, reddito agrario € 3,72, partita catastale 11959;

➤ part. 216, superficie catastale di are 11,00, uliveto 2[^], reddito dominicale € 5,68, reddito agrario € 3,41, partita catastale 5161;

➤ part. 222, superficie catastale di are 10,00, mandorleto 2[^], reddito dominicale € 6,71, reddito agrario € 3,10, partita catastale 5161;

in testa a ===== per la quota di un terzo ($\frac{1}{3}$) e ===== per la quota di due terzi ($\frac{2}{3}$);

III) appezzamento di terreno agricolo sito nel Comune di Pietraperzia in contrada Cottone, censito al N.C.T. del Comune di Pietraperzia al foglio 56

➤ part. 217, superficie catastale di are 13,00, uliveto 2[^], reddito dominicale € 6,71, reddito agrario € 4,03, partita catastale 84;

➤ part 223, superficie catastale di are 9,00, uliveto 2[^], reddito dominicale € 6,04, reddito agrario € 2,79, partita catastale 84;

in testa a ===== per la quota di cinque dodicesimi ($\frac{5}{12}$) e

===== per la quota di sette dodicesimi (7/12).

3. Ricostruzione ventennale della situazione degli immobili

Di seguito si riporta la ricostruzione della situazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (25/07/2008) risultante dalle visure catastali storiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna e dalla disamina della documentazione presente agli atti.

1) Immobile Sezione C Foglio 31 part. 930

Dalle visure catastali effettuate sulle unità immobiliari censite N.C.E.U. del Comune di Pietraperzia sezione C foglio 31 part. 930 sub 3, sub 11, sub 12 e sub 13 risulta quanto segue:

- il mappale 930 sub 3 deriva dalla part. 930 sub 1 a seguito di variazione del 01/03/93 n.1033.1/1993 per frazionamento in atti dal 06/03/97 e di successiva variazione del 13/03/1993 n. 1276.1/1993 per rettifica nella presentazione della n.c. 1033/93 in atti dal 06/03/97;
- i mappali 930 sub 11, sub 12 e sub 13 sono originati dai mappali soppressi 930 sub 4, sub 5 e sub 6 a seguito di variazione del 13/03/1993 n. 1276.1/1993 in atti dal 06/03/97 per rettifica nella presentazione della n.c. 1033/93. A loro volta i mappali 930 sub 4, sub 5 e sub 6 derivavano dal mappale 930 sub 1 a seguito di variazione del 01/03/93 n.1033.1/1993 per frazionamento in atti dal 06/03/97.

In particolare in merito agli avvicendamenti proprietari dalle visure catastali risulta quanto segue:

- l'originario mappale 930 sub 1 dall'impianto meccanografico del 30/06/87 fino al 01/01/93 risulta di proprietà di =====;

- a seguito del frazionamento del 01/03/93 n.1033.1/1993, dall'originario mappale 930 sub 1 sono derivati i mappali part. 930 sub 3, sub 4, sub 5 e sub 6 in testa a =====;
- a seguito di variazione del 13/03/1993 n. 1276.1/1993 i mappali 930 sub 4, sub 5 e sub 6 sono stati soppressi e sono stati costituiti i nuovi mappali 930 sub 11, sub 12 e sub 13 in testa a =====;
- a seguito di donazione del 08/04/93 e voltura n.1697.1/1993 i mappali 930 sub 3, sub 11, sub 12 e sub 13 sono divenuti di proprietà dei coniugi ===== e ===== per la quota di ½ ciascuno.

In effetti dalla relazione notarile del notaio Aldo Barresi di Enna, presente agli atti, risulta che a seguito di atto di donazione a rogito notaio S. Catti di Barrafranca del 08/04/93, trascritto a Enna il 23/04/93 ai nn. 3581/3164 ai coniugi ===== e ===== è pervenuto l'originario mappale 930 sub 1, della consistenza di 4,5 vani, da potere di ===== e che a quest'ultimo era pervenuto giusto possesso pacifico e ininterrotto da oltre 35 anni, come dichiarato dallo stesso nel citato atto di donazione immobile. [v. anche nota di trascrizione nn.3581/3164 prodotta in allegato].

II) Appezamento di terreno foglio 56 part. lle 165, 167, 216 e 222

Dalla relazione notarile del notaio Aldo Barresi di Enna, presente agli atti, risulta che l'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Pietraperzia foglio 56 part. 165, 167, 216 e 222 risulta in proprietà di ===== per 1/3 e ===== per 2/3 ai quali è pervenuto:

- a ===== in regime di comunione legale dei beni con =====, per 2/3 indivisi in forza di atto di compravendita a

rogito notaio S. Romano di Caltanissetta del 08/08/2000, trascritto a Enna il 08/09/2000 ai nn.8173/7382, da potere delle signore
===== e =====;

- alla sola Sig.ra ===== per la quota di 1/3 indiviso e alle predette sig.re ===== per la quota di 1/3 e ===== per la quota di 1/3, l'immobile era pervenuto in forza della successione legittima al coniuge e padre ===== e deceduto il ===== den. succ. n.1533 vol. 310 registrata a Enna il 01/10/1993 e ivi trascritta il 20/05/1996 ai nn..3834/3443.

L'immobile era pervenuto al sig. ===== nel seguente modo:

- le part.ile 165 e 167 in forza di atto di donazione a rogito notaio L. Romano di Pietraperzia del 06/04/1970, trascritto a Caltanissetta il 29/04/1970 ai nn. 6296/ 5456, da potere di =====;
- le part.ile 216 e 222, in nuda proprietà, in forza di atto di compravendita a rogito notaio L. Romano di Pietraperzia del 18/10/72, trascritto a Caltanissetta il 16/11/72 ai nn.17612/15500, da potere di ===== e per avere consolidato l'usufrutto alla proprietà in seguito a morte di =====.

III) Appezamento di terreno foglio 56 part.ile 217 e 223

Dalla relazione notarile del notaio Aldo Barresi di Enna, presente agli atti, risulta che l'appezzamento di terreno censito al N.C.T. del Comune di Pietraperzia foglio 56 part. 217 e 223 risulta in proprietà di ===== per la quota di 5/12 e ===== per la quota di 7/12 ai quali è pervenuto :

- a ===== in regime di comunione legale dei beni con

Territorio- Ufficio Provinciale di Enna- Servizio Pubblicità Immobiliare, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, per il montante di € 26.947,02 a favore della Montepaschi SE.R.I.T. s.p.a. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Enna e contro ===== gravante sull'unità negoziale sopra descritta I) per la quota di ½ ;

- ipoteca legale iscritta il 26/05/2006 ai nn. 6552/1350, presso l'Agenzia del Territorio- Ufficio Provinciale di Enna- Servizio Pubblicità Immobiliare, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 per il montante di € 26.003,22 a favore della Montepaschi SE.R.I.T. s.p.a. Servizio Riscossione Tributi, con sede in Enna e contro ===== gravante sull'immobile I) per la quota di ½ ;
- ipoteca giudiziale iscritta il 27/06/2008 ai nn. 6620/801, presso l'Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Enna- Servizio Pubblicità Immobiliare, per il montante di € 220.000,00, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Enna in data 15/01/08 rep. 57/2008, a favore del Sig Blasco Andrea, nato a Barrafranca il 20/04/46, e contro ===== gravante sull'unità negoziale sopra descritta I) per la quota di ½, sull'unità negoziale sopra descritta II) per la quota di 1/3 e sull'unità negoziale sopra descritto III) per la quota di 5/12;
- pignoramento immobiliare, trascritto il 25/07/08 ai nn.7819/6204 in favore della Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. Coop. per Azioni, con sede in Caltanissetta, contro ===== gravante sull'unità negoziale sopra descritta I) per la quota di ½, sull'immobile II) per la quota di 1/3 e sull'immobile III) per la quota di 5/12 e contro ===== gravante sull'unità negoziale I) per la quota di ½, sull'unità negoziale II) per la quota di 2/3 e sull'unità negoziale III) per la quota di 7/12.

Inoltre si fa presente che a favore dell'esecutata ===== e contro il Comune di Pietraperzia risulta trascritta il 02/03/2001 ai nn. 1664/1520 Concessione Edilizia del 05/02/2001 rep. n.14/2001 relativa agli immobili II) e III).

5. Descrizione degli immobili

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 06/02/2009 si è recata presso l'immobile sito in Pietraperzia via Principessa Deliella n. 85 e in data 21/02/2009 ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili siti in Pietraperzia c.da Cottone censiti al N.C.T. foglio 56 part.165, 167, 216, 222, 217 e 223, riscontrando quanto di seguito descritto, evidenziato dalla documentazione fotografica e dagli schizzi planimetrici prodotti in allegato alla presente.

5.1 Immobile sito in via Principessa Deliella civ.85

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si trova nella parte alta nord-ovest del centro urbano pietrino. L'immobile fa parte di uno stabile prospiciente su via Principessa Deliella e sulla sottostante via S.Elia costituito da due abitazioni cui si ha accesso da due ingressi indipendenti sulla via Principessa Deliella rispettivamente al civico n. 85, da cui si accede all'immobile oggetto di pignoramento, e al civ.n.87 da cui si accede ad altro unità immobiliare. Lo stabile, realizzato con struttura portante in muratura di antica fattura, è composto da tre livelli e presenta due elevazioni fuori terra dal lato di via Principessa Deliella e tre elevazioni fuori terra sul fronte di via S.Elia. Le facciate esterne prospicienti sulle suddette vie sono rifinite con intonaco tradizionale e sono in buone condizioni.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un immobile per civile abitazione e si articola su tre livelli, un piano terra prospiciente solo su via Principessa Deliella, cui si ha accesso dal civico n.85, un piano primo prospiciente su via Principessa Deliella e su via S.Elia e un piano seminterrato adibito a garage al quale si accede a quota terra dalla via S.Elia n.12 [v. foto n.1 e 2]. Il piano terra e il piano primo sono collegati da una scala interna con

struttura in c.a. mentre il piano terra e il piano seminterrato sono collegati da una scala interna a chiocciola in ferro.

L'immobile confina a ovest con proprietà Lico Michele, ad est con proprietà =====, sul lato nord con la via Principessa Deliella e sul lato sud al piano seminterrato e al piano primo con la via S.Elia, al piano terra con proprietà =====.

Di seguito si descrive la composizione dei diversi livelli.

Abitazione: piano terra e piano primo

Il piano terra, cui si ha accesso da via Principessa Deliella, è costituito dai seguenti ambienti:

- un vano ingresso avente superficie utile netta di circa 10,0 mq [v.foto n.3];
- un w.c – lavanderia, ricavato nel sottoscala [v.foto n.14].

Il piano primo, prospiciente su via Principessa Deliella al primo livello fuori terra e sulla via S.Elia al secondo livello fuori terra, è costituito dai seguenti ambienti:

- una cucina avente superficie utile netta di circa 14,6 mq prospiciente su via Principessa Deliella [v.foto n.6,7];
- un ripostiglio avente superficie utile netta di circa 2,2 mq [v.foto n.9];
- due camere da letto aventi superficie utile netta rispettivamente di 15,3 mq e di 13,7 mq prospicienti su via S.Elia [v.foto n.10,12];
- un bagno avente una superficie utile netta di circa 6,3 mq prospiciente su via S.Elia [v.foto n.11];
- un balcone prospiciente su via Principessa Deliella, cui si accede

dalla cucina, avente lunghezza di circa 2,55 m e una superficie utile di circa 2,04 mq [v.foto n.8];

- un balcone prospiciente su via S.Elia, cui si accede dalle camere da letto, avente lunghezza di circa 6,66 m e superficie utile di circa 5,33 mq [v.foto n.13];
- un corridoio centrale avente una superficie utile di circa 6,1 mq [v.foto n.5].

Vani /Accessori <i>Descrizione</i>	Superficie utile netta [mq]
<i>Vano ingresso</i>	10,0
<i>Cucina</i>	14,6
<i>Ripostiglio</i>	2,2
<i>Camera da letto</i>	15,3
<i>Bagno</i>	6,3
<i>Camera da letto n.2</i>	13,7
<i>WC-lavanderia sottoscala</i>	-
<i>Corridoio</i>	6,1
<i>Scala</i>	5,1
<i>Balcone lato via Principessa Deliella</i>	2,0
<i>Balcone lato via Sant' Elia</i>	5,3

L'altezza utile netta è di 3,25 m al piano terra e di 2,70 m al piano primo.

Nel vano ingresso a piano terra è presente la scala che collega al piano superiore rivestita con lastre di marmo tipo botticino e provvista di ringhiera in ferro battuto [v.foto n 4]. Nel locale w.c.– lavanderia nel sottoscala vi è un foro nel solaio da cui si diparte la scala a chiocciola che collega il piano terra al piano seminterrato adibito a garage [v.foto n.14].

L'immobile è dotato di ingresso con portone in alluminio color ottone a

vetri. I pavimenti del vano di ingresso sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in legno, il soffitto e le pareti del vano ingresso sono tinteggiate, i pavimenti e le pareti del wc-lavanderia al piano terra sono rivestiti con piastrelle di ceramica, il w.c – lavanderia è provvisto di vaso e pila.

L'appartamento al piano primo è dotato di ingresso con porta in legno. I pavimenti degli ambienti interni sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in ceramica. I soffitti sono tinteggiati, le pareti delle camere da letto e del corridoio sono tinteggiate, le pareti della cucina sono in parte rivestite da piastrelle di ceramica e in parte tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. I diversi ambienti sono dotati di porte interne in legno tamburato. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso con infisso interno in alluminio anodizzato color ottone e persiane esterne con doghe regolabili in alluminio color ottone. La cucina è dotata di un'ampia porta in legno a vetri. Il bagno è provvisto di apparecchi igienico sanitari quali vaso, bidet, lavabo e vasca. Sono presenti cornici decorative a soffitto nelle camere da letto e ad altezza di circa 1,20 m lungo il corridoio e lungo la scala interna.

Garage: piano seminterrato

Il piano seminterrato cui si accede da via S.Elia n.12 è adibito a garage. Il garage presenta pareti portanti in muratura ed è composto da due parti. Un primo locale antistante realizzato con copertura a volta a botte lunettata in pietrame di antica fattura, avente larghezza in pianta di circa 3,57 m, sviluppo in direzione longitudinale di 5,14 m, altezza massima in chiave di circa 3,14 m e superficie utile di circa 18,3 mq. Tale locale è separato tramite arco in muratura di antica fattura, da un secondo locale, realizzato con copertura piana, avente larghezza in pianta di 3,57 m, lunghezza di 3,70 m, altezza utile di 3,10

m, e superficie di circa 13,2 mq [vedi foto n.15, 16].

Il garage è provvisto di apertura esterna con portone in ferro a 3 ante ed è provvisto di scala interna in ferro comunicante con i locali siti al piano terra.

Dotazione impiantistica

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni distribuiti nei diversi ambienti, impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia. Nel garage al piano seminterrato vi è la caldaia dell'impianto di riscaldamento e le tubazioni dell'impianto di riscaldamento sono a vista.

Considerazioni generali

L'immobile, pur essendo di antica costruzione, è stato sottoposto a lavori di manutenzione al suo interno e all'esterno e si presenta in buono stato di conservazione. La distribuzione planimetrica interna dell'abitazione risulta funzionale. Le finiture e gli impianti dell'abitazione sono di buona fattura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale sia dell'immobile adibito ad abitazione sia del garage è buono.

5.2 Immobili siti in Contrada Cottone

Ai lotti di terreno siti in Pietraperzia contrada Cottone riportati al N.C.T. foglio 56 part.165, 167, 216, 222, 217 e 223 si giunge percorrendo la S.P. 10 Pietraperzia - Confine provinciale, direttrice che conduce a Riesi, a circa 1,5 Km dal centro abitato. I lotti di terreno sono facilmente raggiungibili in quanto dal viale Guglielmo Marconi, arteria principale della viabilità urbana, ci si immette direttamente alla S.P. 10, che nel tratto ricadente nel centro abitato assume la denominazione di via San Giovanni Bosco.

La superficie complessiva occupata dai suddetti appezzamenti di terreno è delimitata con recinzione ed è presente al suo interno un fabbricato per civile abitazione non riportato nella mappa catastale.

Lungo il confine est, che dà sulla strada provinciale, l'appezzamento di terreno è recintato con un muro in c.a. sormontato da recinzione costituita da paletti in acciaio e rete metallica, lungo i lati di confine sud, nord e ovest la recinzione esterna è in paletti di cemento con rete metallica. Inoltre lungo i confini vi sono piante di medio ed alto fusto tipo cipressi e palme [v.foto n.19].

Si accede all'appezzamento di terreno tramite un cancello in ferro battuto automatico che immette in un viale carrabile pavimentato con cemento rosso levigato [v.foto n.18, 20]. L'area antistante il cancello di ingresso è pavimentata con lastre di pietra naturale chiara a spacco di cava e i tratti di muro adiacenti il cancello sono sormontati da inferriata in ferro battuto. Alla fine del viale vi è uno spiazzo, realizzato in cemento rosso levigato in cui sorge un fabbricato per civile abitazione [v.foto n.21]. Nello spiazzo antistante il fabbricato sul lato nord vi è una struttura in legno costituita da una tettoia adibita ad autorimessa, un box attrezzi, e una tettoia con area attrezzata con caminetto – barbecue [v.foto n.30]. Inoltre sono presenti diversi elementi di arredo giardino: una fontana circolare in pietra bianca, una piccola fontanella a parete in pietra naturale chiara, un'area rialzata pavimentata con lastre di pietra naturale chiara a spacco di cava su cui è posto un finto pozzetto e una panchina in pietra bianca. Il viale dall'ingresso fino al fabbricato è costeggiato da piante da siepe, piccole palme e lampioncini da esterni in ferro battuto. L'area circostante il fabbricato è delimitata da un muro in c.a. di altezza variabile a tratti da circa 85 cm a circa 2,00 m, rivestito in parte con paramento in

pietrame e coperto con coppi [v.foto n. 22, 26, 27].

Il tratto di terreno antistante il fabbricato a destra e sinistra del viale di accesso è coltivato con alberi da frutta (agrumi, drupacee, ecc) e presenta un sistema di irrigazione aereo con tubi in p.v.c. di colore nero [v.foto 34,35]. Il tratto di terreno retrostante il fabbricato è coltivato con mandorli e alberi di ulivo sia secolari che di recente impianto [v.foto n 32,33].

Si segnala inoltre che dalla mappa catastale in corrispondenza della particella 165 risulta l'esistenza di un fabbricato rurale riportato al N.C.T. foglio 56 part. lle 166 e 228 in testa a =====, =====, =====, =====, =====, ===== [v. visura catastale riportata in allegato]. Si tratta in realtà di un rudere ormai completamente distrutto e abbandonato [v.foto n 31].

Fabbricato

Il fabbricato realizzato in c.da Cottone è un fabbricato a una elevazione fuori terra costituito da struttura portante verticale in muratura e tetto di copertura a padiglione. All'esterno è circondato da una loggia-porticato aperto disposto su tre fronti, lungo i prospetti nord, est e sud, con pilastri in c.a. su cui poggia il tetto di copertura. Il tetto è realizzato con orditura principale e secondaria in travi di legno lamellare e tavolato e copertura in coppi di tipo greca (tegole di tipo speciale simili ai coppi siciliani) [v.foto n.36].

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, è costituito dai seguenti ambienti:

- un ampio vano di ingresso avente superficie utile netta di circa 33,53 mq [v.foto n.38,39];
- una cucina avente superficie utile netta di circa 14,15 mq prospiciente a nord [v.foto n.40,41];

- due camere da letto aventi superficie utile netta rispettivamente circa di 10,07 mq e di 9,17 mq prospicienti a nord [v.foto n.42,43];
- un bagno avente una superficie utile di circa 7,53 mq completo di vaso, bidet, lavabo, vasca e doccia prospiciente con finestra ad ovest [v.foto n.44];
- una camera da letto avente superficie utile di circa 14,43 mq con cabina a armadio avente superficie utile di circa 4,33 mq prospiciente con finestra ad ovest [v.foto n.45,46];
- un w.c avente superficie utile di circa 4,16 mq con vaso e doccia con porta finestra a sud [v.foto n.47].
- una loggia-porticato sui fronti est, nord e sud che ricopre una superficie utile di circa 115,25 mq [v.foto n.21,36].

Inoltre vi sono le seguenti ulteriori pertinenze di ornamento e di servizio

- struttura in legno con tettoia parcheggio auto e box attrezzi avente una superficie di circa 68 mq;
- area scoperta antistante il fabbricato

L'altezza utile netta è di circa 2,80 m.

La facciata esterna del fabbricato è trattata con intonaco di tipo tradizionale. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso con infisso interno in alluminio color legno e persiane esterne in doghe regolabili in alluminio color legno. Il portone di ingresso è in ferro battuto. All'interno l'immobile risulta privo di infissi. I pavimenti del vano di ingresso sono in piastrelle di ceramica rosso con battiscopa similare. I soffitti sono tinteggiati. Le pareti delle camere e dell'ingresso soggiorno sono tinteggiate.

Le pareti della cucina sono rivestite in parte con piastrelle di ceramica e in parte tinteggiate. Le pareti del bagno e del secondo servizio sono rivestite da piastrelle di ceramica. Nella cucina vi è un controsoffitto in cartongesso con faretti e nel vano ingresso-soggiorno vi è una cornice perimetrale e una parte con controsoffitto e faretti incassati. La loggia è delimitata lungo il perimetro con una ringhiera in ferro battuto. La loggia è pavimentata in piastrelle di ceramica con zocchetto simile e soglie di marmo. Il piano sottotetto non è accessibile dall'interno mentre si può accedere dall'esterno munendosi di scala a pioli.

Dotazione impiantistica

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni distribuiti nei diversi ambienti e termoconvettore nell'ingresso soggiorno, impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Considerazioni generali

Il fabbricato adibito a civile abitazione è di recente costruzione e si presenta in buono stato di conservazione. La distribuzione planimetrica interna dell'abitazione risulta funzionale. Le finiture e gli impianti dell'abitazione sono di buona fattura. L'appezzamento agricolo è curato e in buono stato ed è servito da rete elettrica e idrica.

6. Situazione urbanistica e catastale

Si è proceduto all'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica degli immobili in oggetto, verificandone la conformità agli strumenti urbanistici e ai contenuti dei titoli abilitativi edilizi, e delle corrispondenza dello stato di fatto reale ai dati catastali risultanti dalle planimetrie catastali, dagli estratti di

mappa catastale e dalle visure catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Enna e riportate in allegato alla presente.

5.1 Immobilabile sito in via Principessa Deliella civ.85

Tale immobile ricade nel Programma di fabbricazione attualmente vigente in zona classificata come B1 comprendente tutte le parti del territorio interamente o parzialmente edificate diverse dalla zona A. In tale zona attualmente vigono le prescrizioni e gli indici indicati nella tabella di seguito riportata:

Destinazione d'uso	Tutte le destinazioni esistenti. Per le nuove costruzioni: residenze, uffici e negozi, esercizi pubblici, laboratori artigiani non rumorosi, autorimesse.
Densità edilizia fondiaria max	5 mc/mq
Prescrizioni particolari	-
Distanza min. tra fabbricati	10,00 m tra pareti finestrate
Distanza min dal confine	Non inferiore a 5,00 m
Distanza min assoluta	Non fissata
Distanza min ciglio strada	Non fissata
Altezza max assoluta	Non superiore a quella degli edifici circostanti e in ogni caso non superiore a 10,00 m
Rapporto altezza-distacco	-
N° max piani fuori terra	Da fissare in relazione all'altezza massima con un massimo di 3
Rapporto di copertura	Non fissato
Dimensione minima del lotto	Non fissato
Lunghezza massima del fronte	Non fissato
Lunghezza minima del fronte	Non fissato
Costruzioni accessorie	Non ammesse
Note	L'edificazione e' subordinata alle disposizioni contenute nell'art.28 della L.R. 21/73

Non si è riuscita a reperire alcuna documentazione relativa all'epoca della costruzione dell'immobile né l'autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Si segnala che si sono riscontrate alcune discordanze tra i dati risultanti dalle planimetrie catastali e il contenuto delle visure catastali e inoltre si sono riscontrate delle non corrispondenze tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato negli elaborati grafici posti in allegato alla presente. In particolare tra le planimetrie catastali e le visure catastali sono state rilevate le seguenti discordanze:

- la planimetria catastale del foglio 31 part. 930 sub 3 non è disponibile mentre dalla visura catastale risulta censita l'unità immobiliare di categoria C/6 cui si accede da via Sant'Elia P.T.;
- la planimetria del foglio 31 part. 930 sub 12 riporta l'unità immobiliare cui si accede da via Sant'Elia P.T. invece dell'unità immobiliare di categoria A/4 e consistenza 1 vano sita in via Principessa Deliella P.T. [v. planimetria e visura in allegato].

Tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto sono state rilevate le seguenti discordanze:

- l'unità immobiliare cui si accede da via Sant'Elia di fatto riscontrata non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale sez C foglio 31 part. 930 sub. 12. Infatti secondo la planimetria catastale, il garage è costituito da un locale avente dimensioni in pianta di circa 2,60 m di larghezza e circa 5,20 m di profondità e confina a nord con proprietà =====. Invece nello stato di fatto il garage è costituito da un primo locale avente dimensioni di circa 3,57 m x 5,14 m ed è seguito da un secondo locale, avente

dimensioni di 3,57 m x 3,70 m [v. planimetria e rilievo in allegato];

- l'immobile sito in via Principessa Deliella P.1 presenta una sagoma diversa e una consistenza maggiore da quanto riportato nella planimetria catastale sez. C foglio 31 part.930 sub 13 [v. planimetria e rilievo in allegato].

5.2 Immobili siti in Contrada Cottone

Il fabbricato riscontrato nei lotti di terreno siti in c.da Cottone, censiti al N.C.T. foglio 56 part. 165, 167, 216, 222, 217 e 223, non risulta riportato nella mappa catastale [v. estratto di mappa fg 56 in allegato].

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pietraperzia in data 09/02/2009 e prodotto in allegato alla presente risulta che le particelle di terreno censite al N.C.T. foglio 56 part. 165, 167, 216, 222, 217 e 223 ricadono nel Programma di Fabbricazione del Comune di Pietraperzia attualmente vigente in Zona Agricola E, comprendente le parti del territorio destinate all'uso agricolo. In tale zona vigono le prescrizioni e gli indici indicati nella seguente tabella:

Destinazione d'uso	Zona agricola
Densità edilizia fondiaria max	0,03 mc/mq
Prescrizioni particolari	Gli edifici a servizio dell'agricoltura sono concessi oltre i limiti di densità
Distanza min. tra fabbricati	15 m
Distanza min dal confine	7,5 m
Distanza min assoluta	15 m
Distanza min ciglio strada	Secondo le limitazioni previste dal programma
Altezza max assoluta	8 m
Rapporto altezza-distacco	1/2

N° max piani fuori terra	2
Rapporto di copertura	Non superiore al 1% per le abitazioni
Dimensione minima del lotto	Non fissata
Lunghezza massima del fronte	-
Lunghezza minima del fronte	-
Costruzioni accessorie	Non ammesse
Note	Sono ammessi impianti e manufatti edilizi secondo le indicazioni dell'art.22 della L.R.71/78 e s.m.i.

La tutela ed edificabilità di tali zone sono disciplinate dall'art. 22 della L.R. n.71/78 e successive modificazioni.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia è stato inoltre possibile reperire la seguente documentazione prodotta in allegato alla presente:

- copia della Concessione Edilizia n.14 del 05/02/2001 relativa al fabbricato realizzato in c.da Cottone;
- copia della Relazione tecnica del Geom. Calogero La Mattina relativa al progetto di costruzione del fabbricato sito in c.da Cottone e della Tavola tecnica unica allegata;
- copia della "Domanda di definizione degli illeciti edilizi" prot. n. 14192 del 10/12/2004 a nome di ===== e dei versamenti effettuati.

L' appezzamento di terreno foglio 56 part. 165, 167, 216, 222, 217 e 223, ha una superficie catastale complessiva di 6700 mq. Il fabbricato che insiste su tale appezzamento è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 14 rilasciata il 05/02/2001 e secondo il progetto originario, per cui è stata rilasciata la suddetta C.E., esso risultava così costituito da [v. relazione tecnica e tavola allegata]:

- una porzione di fabbricato, avente una superficie di 69,28 mq e altezza lorda di 2,90 m, era destinata a civile abitazione, per un volume di progetto di 200,91 mc, pari alla volumetria massima ammissibile determinata moltiplicando la superficie complessiva dei lotti in cui sorge il fabbricato per l' indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq;
- la restante porzione di fabbricato, avente una superficie di 29,97 mq e altezza lorda di 2,90 m, avente ingresso autonomo, era destinata ad uso agricolo per un volume di 86,91 mc consentito, in conformità alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, oltre i limiti di densità in quanto adibito ad uso agricolo.

Con la C.E. n 14/2001, i lotti di terreno distinti al foglio 56 part. 165, 167, 216, 222, 217 e 223 sono stati sottoposti ai seguenti vincoli:

- *vincolo di inedificabilità per l'intera superficie complessiva di 6700 mq, in quanto asservita alla realizzazione del fabbricato avente volumetria di progetto pari a quella massima ammissibile;*
- *vincolo permanente di destinazione a parcheggio, ai sensi dell'art. 40 della L.R. n.19/72, per una superficie di 10 mq.*

Si segnala che, dalle visure ipotecarie effettuate, l'atto di vincolo a favore del Comune di Pietraperzia e contro ===== non risulta trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna- Servizio Pubblicità Immobiliare.

Sulla base di quanto riscontrato in corso di sopralluogo ed evidenziato dalla documentazione fotografica l'immobile risulta non conforme ai contenuti della C.E. n. 14/2001. Infatti sono presenti delle difformità rispetto al progetto approvato consistenti in opere di ampliamento con variazione di sagoma e

volumetria e di cambio di destinazione d'uso dell'area adibita ad uso agricolo con trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo in superfici e volumi con destinazione residenziale. In particolare il fabbricato risulta per intero adibito a civile abitazione per una superficie utile abitabile totale pari a circa 97,4 mq.

Dagli accertamenti effettuati risulta che in data 10/12/04 è stata presentata istanza di condono edilizio, a nome di =====, relativa alle opere di *"ampliamento e cambio di destinazione d'uso di una parte di fabbricato"* ultimate in data 26/03/2003. L'oblazione autodeterminata è stata quantificata in 3.161,78 € e risulta effettuato il versamento della 1° rata di 948,53 €; l'anticipazione degli oneri concessori è stata quantificata in 819,50 € e risulta pagata la 1° rata di 250,00 €.

La richiesta di condono degli illeciti edilizi di cui trattasi, disciplinato dall'art.32 della Legge n.326/2003, non è stata completata non essendo stata presentata tutta la documentazione prescritta e non essendo stato effettuato il pagamento delle rimanenti rate. Pertanto è necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile provvedendo al pagamento delle somme dovute, alla integrazione al Comune della documentazione mancante e alla denuncia in Catasto dell'immobile oggetto di sanatoria.

7. Disponibilità degli immobili

Dal sopralluogo effettuato in data 06/02/2009 è risultato che l'immobile sito in Pietraperzia via Principessa Deliella n.85 è attualmente abitato dalla Sig. ===== la quale è ivi residente e vi abita con i figli.

Per quanto riguarda l'immobile realizzato in contrada Cottone alla data del sopralluogo effettuato il 21/02/2009 l'immobile risultava disabitato. In

particolare, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta in allegato alla presente, tutti gli ambienti dell'immobile erano privi di mobili, mancavano gli infissi interni e la corrente elettrica era staccata. Dalla documentazione agli atti risulta che presso tale immobile è residente il debitore esecutato Sig. =====.

8. Stima degli immobili

In relazione all'incarico conferito, la scrivente ha proceduto ad effettuare una indagine presso il mercato immobiliare locale, che si caratterizza per una certa staticità, relativamente a beni simili a quelli oggetto di esecuzione immobiliare onde procedere alla valutazione del valore di mercato attuale degli immobili in oggetto, tenuto conto della natura, della ubicazione e dello stato dei beni.

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno adottare due metodi di stima: il metodo diretto sintetico – comparativo e il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico).

Per la stima degli immobili con il metodo di stima comparativo si è fatto riferimento alla superficie commerciale che è pari alla somma:

1. della superficie commerciale dei *vani principali e degli accessori a servizio diretto*, (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali);
2. della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle *pertinenze di uso esclusivo di ornamento* quali terrazze, balconi, porticati, logge, patii, giardini, aree scoperte di uso esclusivo e similari;

3. della superficie omogeneizzata delle *pertinenze di uso esclusivo di servizio* quali cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box e similari non costituenti unità immobiliari a se stanti.

8.1 Immobile sito in via Principessa Deliella

La superficie commerciale omogeneizzata dell'abitazione a P.T. e P.1 con accesso da via P.Deliella valutata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie interne e della scala interna, computata nella sua proiezione, risulta essere di circa 79 mq

Destinazione d'uso descrizione	Superficie commerciale misurata [mq]	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata [mq]
Vani principali e accessori a servizio diretto	76,5	1,00	76,5
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	7,4	0,30	2,2
Superficie commerciale complessiva			79

La superficie commerciale del garage, valutata al netto delle murature esterne e al lordo delle divisioni interne, risulta essere di 34,00 mq.

8.1.1 Stima abitazione:P.T. e P.1

Metodo di stima comparativo

A seguito delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e degli attuali valori unitari per mq per immobili simili ricadenti nella zona, per l'abitazione si è stimato un valore unitario di 700,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale fornisce un valore di 55.300,00 €. Il valore di mercato attuale dell'immobile valutato con il metodo di stima sintetico risulta pertanto,

Valore di stima sintetica 79 mq x 700 €/mq = 55.300,00 €

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è inoltre proceduto a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile, con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori aggiornati del reddito netto annuo per immobili simili e del tasso di capitalizzazione.

Per l'abitazione si è stimato un reddito lordo mensile di 220,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 2.640,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 1980,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 56.571,00 €.

Descrizione	Importo [€]
Reddito mensile	220,00
Reddito annuo lordo	2640,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-660,00
Reddito annuo netto	1980,00
Tasso di capitalizzazione	0,035
Valore stimato	56571,00

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in via Principessa Deliella n. 85 a piano terra e piano 1, ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico e analitico, è risultato pari a 55.935,50 €.

Valore di stima finale arrotondato **56.000,00 €**

8.1.2 Stima Garage

Metodo di stima comparativo

Per il garage a piano seminterrato, cui si ha accesso da via Sant'Elia n.12, si è stimato un valore unitario per mq di 500,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale dà un valore di € 17.000,00

Valore di stima sintetica 34,00 mq x 500 €/mq = 17.000,00 €

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Per il garage si è stimato un reddito lordo mensile di 60,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 720,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si è pervenuto a un reddito netto annuo di 540,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di € 15.429,00

Descrizione	Importo [€]
Reddito mensile	60,00
Reddito annuo lordo	720,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-180,00
Reddito annuo netto	540,00
Tasso di capitalizzazione	0,035
Valore stimato	15429,00

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato del garage a piano seminterrato con accesso da via Sant'Elia, ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due metodi di stima sopra citati, è risultato pari a 16.214,50 €

Valore di stima finale arrotondato

16.000,00 €

8.2 Immobili siti in Contrada Cottone

La superficie commerciale dell'immobile di tipo unifamiliare realizzato in c.da Cottone è stata computata pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, al lordo delle pareti divisorie interne e dei muri esterni perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (loggia-porticato e aree scoperte di ornamento);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (tettoia posti auto coperti – box attrezzi).

Nel computo della superficie commerciale non è stata considerata la superficie del sottotetto non praticabile.

La quota delle part.lle 167, 222 e 223 compresa tra il confine est con la S.P.10, il confine sud con la part.681, il confine nord con la part.592 e il muro di sostegno retrostante il fabbricato che ricopre una superficie di circa 2300mq e di circa 2000 mq, al netto della superficie occupata dal fabbricato, dal porticato-loggia circostante e dalla tettoia autorimessa, è stata considerata area scoperta di pertinenza del fabbricato.

La superficie commerciale omogeneizzata del fabbricato e relative pertinenze di ornamento e di servizio è così risultata essere di 235 mq

Destinazione d'uso descrizione	Superficie commerciale misurata [mq]	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata [mq]
Vani principali e accessori a servizio diretto	115,3	1,00	115,3
Verande - Portici fino a 25 mq	25,0	0,30	7,5
Verande - Portici quota eccedente	90,2	0,10	9,0
Superficie scoperta fino al quintuplo superficie vani principali e accessori diretti	576,3	0,10	57,6
Superficie scoperta quota eccedente	1423,3	0,02	28,5
Cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box e sim. non comunicanti con i vani principali e accessori diretti	68	0,25	17,0
sommano	2298		235

8.2.1 Stima del fabbricato per civile abitazione

Metodo di stima comparativo

L'immobile, che ricade in zona Agricola E, si trova in una posizione facilmente raggiungibile vista la vicinanza al centro abitato per cui si ritiene che possa avere una buona appetibilità sul mercato immobiliare locale. A seguito delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e degli attuali valori unitari per mq per immobili simili ricadenti nella zona, per il fabbricato si è stimato un valore unitario di 750,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie commerciale fornisce un valore di 176.250,00 €.

Valore di stima sintetica 235,0 mq x 750 €/mq = 176.250,00 €

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è effettuata la valutazione del valore di mercato attuale dell'immobile

con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori del reddito netto annuo per immobili simili e del tasso di capitalizzazione.

Per il fabbricato per civile abitazione si è stimato un reddito lordo mensile di 650,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 7.800,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 5.850,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 167.143,00 €.

Descrizione	Importo [€]
Reddito mensile	650,00
Reddito annuo lordo	7800,00
a detrarre Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-1950,00
Reddito annuo netto	5850,00
Tasso di capitalizzazione	0,035
Valore stimato	167143,00

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato del fabbricato sito in c.da Cottone con le relative pertinenze di ornamento e di servizio, ottenuto effettuando la media dei valori determinati con il metodo sintetico e il metodo analitico, è risultato pari a 171.697,00 €

Valore di stima finale **171.697,00 €**

8.2.2 Stima dell'appezzamento di terreno agricolo

L'appezzamento di terreno foglio 56 part.lle 165, 167, 216, 222, 217 e 223 ha una superficie catastale di 6700 mq. Detraendo le superficie del

fabbricato e delle pertinenze di ornamento e di servizio, pari a circa 2300 mq, rimane una superficie di terreno agricolo pari a circa 4400 mq.

Metodo di stima comparativo

Per il terreno si è stimato un valore unitario di 8.000,00 € a tumulo ovvero di 36.000,00 €/ha, che moltiplicato per la superficie del terreno agricolo fornisce un valore di € 15.840,00

Valore di stima sintetico-compartiva 4400mq x 3,60€/mq = 15.840,00 €

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Per appezzamenti di terreno simili si è stimato un reddito netto annuo medio 1000,00 €/ha per cui per l'appezzamento oggetto si stima un reddito netto annuo di circa 440,00 €. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,0% si perviene a un valore di stima di 14.667,00 €

Descrizione	Importo [€]
Reddito annuo netto	440,00
Tasso di capitalizzazione	0,03
Valore stimato	14667,00

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato dell'appezzamento di terreno agricolo, ottenuto effettuando la media dei valori determinati con il metodo sintetico-comparativo e con il metodo analitico, è risultato pari a 15.253,50 € .

Valore di stima finale arrotondato 15.000,00 €

8.2.3 Valutazione delle spese di regolarizzazione degli immobili

La scrivente ha inoltre effettuato il calcolo degli importi dovuti per la regolarizzazione degli illeciti edilizi ovvero per il completamento del procedimento di sanatoria relativo al fabbricato per civile abitazione sito in

c.da Cottone. La valutazione è stata effettuata sulla base delle informazioni acquisite presso l'Ufficio condono del comune di Pietraperzia e delle superfici riscontrate e rilevate in fase di sopralluogo. Le superfici residenziali e non residenziali da sanare sono state determinate sottraendo alle superfici residenziali e non residenziali rilevate le superfici rispettive riportate nell'elaborato grafico di progetto allegato alla C.E. n.14/2001. Gli importi stimati sono riepilogati nella seguente tabella:

Descrizione	Importo [€]
Conguaglio oblazione al 10/12/2004	11549,17
Interessi legali su conguaglio oblazione maturati dal 10/12/2004 al 13/03/2009	1315,64
Conguaglio oneri concessori al 10/12/2004	1645,13
Interessi legali su conguaglio oneri concessori maturati dal 10/12/2004 al 13/03/2009	187,41
<i>Totale da versare</i>	14697,35

Oltre ai diritti di rilascio e trascrizione della Concessione Edilizia in sanatoria e alle spese tecniche.

Le opere da sanare rientrano nella tipologia di abuso 1, essendo opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso, volte alla trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo in superfici o volumi con destinazione residenziale, realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle normative e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'entrata in vigore del D.L. 269/03. L'oblazione determinata con riferimento alla tabella C della Legge n.326/2003 in misura proporzionale alla superficie risulta:

Calcolo dell'oblazione

Superficie utile residenziale Su [mq]	Superficie non residenziale Snr [mq]	Superficie complessiva Sc=Su+0.60Snr [mq]	Tipologia di abuso	Misura oblazione [€/mq]	Importo totale oblazione [€]
39,06	143,20	124,98	1	100	12497,70

dove

- la superficie utile residenziale da sanare, pari a 39,06 mq, è stata ottenuta sottraendo alla superficie utile abitabile reale di 97,4 mq la superficie utile abitabile di 58,31 risultante dalla tavola di progetto in allegato alla C.E.n.14/2001;
- la superficie utile non residenziale da sanare, pari a 143,20 mq, è stata ottenuta sottraendo alla superficie utile non residenziale reale pari a 183,2, computata come somma della superficie della loggia-porticato (115,2mq) e della tettoia (68 mq), la superficie utile abitabile di 40,05 risultante dalla tavola di progetto in allegato alla C.E. n.14/2001.

Il conguaglio dell'oblazione è stato infine ottenuto sottraendo all'importo sopra determinato la prima rata dell'oblazione versata dal richiedente in fase di presentazione di istanza di condono pari 958,53 €.

Il conguaglio degli oneri concessori da versare è risultato come di seguito specificato:

Descrizione	Importo [€]
Oneri sul costo di costruzione residenza	1760,93
detrazione rate versate	-250,00
Oneri di urbanizzazione	134,76
Importo da versare	1645,69

Di seguito si riporta inoltre il calcolo degli interessi legali su conguaglio

oblazione e sul conguaglio oneri concessori:

Calcolo degli interessi legali su conguaglio oblazione

Interesse	Decorrenza		Giorni	Importo [€]
2,50%	dal 10/12/2004	al 31/12/2007	1116	895,06
3,00%	dal 01/01/2008	al 13/03/2009	437	420,58
			sommano	1315,64

Calcolo degli interessi legali su conguaglio oneri concessori

Interesse	Decorrenza		Giorni	Importo [€]
2,50%	dal 10/12/2004	al 31/12/2007	1116	127,54
3,00%	dal 01/01/2008	al 13/03/2009	437	59,93
			sommano	187,47

9. Conclusioni

La scrivente con la presente ha inteso rispondere ai quesiti posti fornendo i dati relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e effettuando la stima del più probabile valore di mercato degli stessi.

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili e degli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia e presso l'Agenzia del Territorio di Enna si sono riscontrate delle irregolarità edilizie e delle incongruenze tra le planimetrie, le visure catastali e lo stato di fatto riscontrato e riportato negli elaborati grafici allegati alla presente. In particolare si segnala che:

- presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Pietraperzia via Principessa Deliella civ. 85, costituito da un piano seminterrato adibito a garage, un piano terra con accesso da via Principessa Deliella e un piano primo, si è riscontrata una mancata

corrispondenza tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali in quanto le unità immobiliari al piano seminterrato e al piano primo presentano una consistenza diversa da quanto riportato nelle planimetrie catastali; di tali discordanze occorre fare denuncia presso l'Agazia del Territorio [v. tavola A 01 in allegato e planimetrie catastali];

- presso le particelle di terreno site in Pietraperzia c.da Cottone censite al N.C.T. foglio 56 part.165, 167, 216, 222, 217 e 223, oggetto di pignoramento, si è riscontrata la presenza di un fabbricato per civile abitazione non riportato nella mappa catastale. Tale fabbricato è stato realizzato a seguito di C.E. n.14/2001 e in corso di sopralluogo si è riscontrata la presenza di opere edilizie in essere difformi dal progetto originario di cui alla suddetta C.E. e consistenti in opere di ampliamento e cambio di destinazione d'uso volte alla trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo in quanto adibite ad uso agricolo in superfici o volumi con destinazione residenziale, realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle normative e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti. Per tali opere è stato avviato in data 10/12/2004 il procedimento di condono degli illeciti edilizi, ai sensi dell'art. 32 della Legge 326/03, rimasto non concluso per documentazione mancante. Pertanto è necessario procedere alla regolarizzazione edilizia delle opere suddette pagando le quote residue dell'oblazione e degli oneri concessori, presentando presso l'U.T.C. del Comune di Pietraperzia la documentazione prescritta ed effettuando la denuncia in catasto. È inoltre necessario effettuare la

trascrizione presso l'Agazia del Territorio di Enna – Servizio Pubblicità immobiliare dell'atto di vincolo di inedificabilità gravante a seguito della C.E. n.14/2001 sulla superficie complessiva di 6700 mq, dei lotti distinti al foglio 56 part. 165, 167, 216, 222, 217 e 223 [v. tavola A 02-A03 in allegato e elaborati allegati alla C.E. n.14/2001].

La valutazione degli immobili è stata effettuata sia mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, tenendo conto dei valori di mercato di recenti contrattazioni di beni simili a quelli oggetto di stima, dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, sia mediante il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

Per l'immobile sito in via Principessa Deliella censito al N.C.E.U. sez. C foglio 31 part.930 sub 3, 11, 12 e 13 il più probabile valore di mercato è stato stimato pari a **56.000,00 €** per l'abitazione al piano terra e piano primo con accesso da via Deliella n. 85 e pari a **16.000,00 €** per il garage al piano seminterrato con accesso da via Sant'Elia n.12. Pertanto il valore di mercato dell'intera proprietà sita in Pietraperzia via Principessa Deliella civ. 85 risulta pari a **72.000,00 €**.

Per quanto riguarda gli immobili siti in c.da Cottone censiti al N.C.T. foglio 56 part.165, 167, 216, 222, 217 e 223, per il fabbricato per civile abitazione con relative pertinenze di ornamento e di servizio si è stimato un valore di mercato pari a 171.697,00 €. A tale valore occorre detrarre le spese necessarie per regolarizzare gli illeciti edilizi, ovvero gli importi da versare a titolo di conguaglio oblazione e conguaglio oneri concessori compresi gli interessi legali maturati dalla data di presentazione dell'istanza di condono, che sono complessivamente stati valutati in 14.697,97 €. Pertanto per il fabbricato

si perviene a un valore di stima finale arrotondato di **157.000,00 €**. Per il terreno agricolo asservito al fabbricato si è stimato un valore di mercato di **15.000,00 €**. Pertanto il valore di mercato dell'intera proprietà sita in Pietraperzia c.da Cottone risulta di **172.000,00 €**.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania li, 13/03/09

Dott. Ing. Maria Lina Miccichè

