RISPOSTA AI QUESITI:----------

1) Relativamente al **lotto 1**), appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella *zona "E" – Verde Agricolo del vigente P.R.G.*. Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. Relativamente ai lotti nn. 3, 4, 5, 6, 8; dopo ulteriori indagini si è venuti in possesso dei seguenti documenti: relativamente al **lotto 8**) unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1 e 4890/1, ctg. A/3, classe 1^, piano terra; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* **lotto 5)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/2 e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e 4890/2, ctg. A/3, classe 2^, piano primo e terzo; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* **lotto 6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi p.lle 4482/3 e

4890/3, ctg. A/3, classe 2^, piano secondo e terzo; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* Sono state realizzate con concessione edilizia prot. n° 1814 del 17/10/1972, prat. 97/72, inoltre la sig. Gulino Liboria ha presentato domanda di sanatoria pratica 575/86 prot. n. 5011, del 11/04/1986, per il secondo piano e parte del terzo. Tale sanatoria è in corso di definizione. Per il **Lotto 3)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1; ricade nella *zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.* Per tale lotto è stata presentata domanda di sanatoria pratica 659/95



sub. 4. Tale pratica è in corso di definizione. **lotto 4)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186; ricade nella *zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.*

Per tale lotto non sono stati trovati documenti presso l'ufficio tecnico comunale di Barrafranca.----------

2) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. ----------

3) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risultano variazioni catastali dalla costituzione della particella. Dalla ricognizione effettuata nel corso della prima perizia e dalla ricognizione fotografica effettuata sempre in predetta data, si evince che non esiste alcun cortile, ovvero il cortile presente davanti all'ingresso fa parte della particella 1439 e non della particella 1440. ----------

4) chiarisca se l'estensione di mq. 20 espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20.Sul quesito n° 4 la particella 361 del fg. 7 è quella espropriata dal demanio regionale Ramo LL.PP. così come evidenziato dalle visure storiche ed aggiornate per immobile. Pertanto il valore del LOTTO 7 sarà: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- PART. 360, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00----------

5) Per quanto attiene i lotti 5-6-8, aventi accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia, essi hanno vano d'accesso e vano scala in comproprietà e sono separate dal resto dell'immobile ed individuate graficamente anche nelle planimetrie catastali. ----------

6) devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore chiarimento.----------

Enna, 10.10.2010

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda) _____

13/10/2010

STUDIO TECNICO
Giovanni Zodda – Ingegnere
Via Marchese Grimaldi, 8 – 94100 Enna – Tel. 0935.504406

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA

CONTRO

[redacted]

ALLEGATI:
1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Documentazione di Concessioni e domande di sanatorie edilizie rilasciate dal comune di Barrafranca.

Il C.T.U.
Ing. Giovanni Zodda

22/2/2011

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia

[redacted]

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data 25.05.2005, e prima integrazione depositata in data 16.10.2007, ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Marianna Tiseo, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.----------

QUESITI: in data 14.04.2009 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Fabbricato rurale di cui al lotto 1 risulta essere ampliato passando da superficie indicata al catasto in mq. 27 a 190 mq per piano con due piani di sviluppo; le tre unità immobiliari di cui al Lotto n. 3 di cui due in corso di costruzione; magazzino del lotto n. 4; le unità immobiliari per civile abitazione lotti nn. 5, 6, 8; chiarisca il CTU se le opere sono state costruite in assenza e/o difformità di concessione ed in tale caso se le opere realizzate sono sanabili con quantificazione dei relativi costi da decurtare dai rispettivi valori di stima. **2)** in catasto sono state introdotte le modifiche di ampliamento del fabbricato rurale fg. 68 part. 89 oggi con superficie totale 380 (190 a piano); variazione di superficie della part. 88 di originarie are 30,10. **3)** chiarisca la discordanza tra i dati catastali e i dati riportati nell'atto di acquisto relativi all'estensione ed alla consistenza del bene Lotto n. 4 fg. 7 part. 1440. **4)** chiarisca se l'estensione di mq. 20

espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. **5)** I lotti 5-6-8 hanno accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia e devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del vano d'accesso e vano scala. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente. ----------

ACCESSO AI LUOGHI: considerato che i luoghi di cui ai quesiti, proposti sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.—

Considerato che per poter rispondere ai quesiti proposti era necessario trovare tutte le documentazioni necessarie, concessioni edilizie, domande di sanatorie presso i Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina. Le ricerche di predette documentazioni, già effettuate prima della consegna della relazione del 25.05.2005 e di quella integrativa del 16.10.2007, aveva dato esito negativo, e solo dopo accurate indagini presso diversi uffici ed archivi ha dato esito positivo presso il Comune di Barrafranca e non presso il Comune di Piazza Armerina. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.----------



RISPOSTA AI QUESITI:----------

1) Relativamente al **lotto 1**), appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella *zona "E" – Verde Agricolo del vigente P.R.G.*. Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. Ovvero non si sono trovati ne sanatorie edilizie presentate, ne richieste di concessioni edilizie e/o richieste di concessioni ai sensi dell'art. 13 Legge n. 47/85. Da indagine tramite aerofotogrammetrie si evince le dimensioni di circa 180 mq a piano dichiarati nelle precedenti perizie. Si è verificato anche la possibilità di sanare tale immobile ai sensi dell'art. 13 legge 47/85, siccome l'appezzamento di terreno è di mq. 3.010,00 si possono sanare a fini residenziali solo, mq. 30 circa (pari allo 0,03 mq/mc), quindi, non è possibile regolarizzare i circa 360 mq realizzati. Pertanto, l'immobile non è sanabile ai sensi delle normative vigenti, non avendo riscontrato domande di concessioni in sanatoria. Infine, l'immobile non è stato regolarmente catastato, infatti risulta tra i fabbricati non dichiarati al fg. 68 part. 88, del sito dell'agenzia del territorio, comunicato in G.U. il 15/12/2009. Relativamente ai lotti nn. 3, 4, 5, 6, 8; dopo ulteriori indagini si è venuti in possesso dei seguenti documenti: relativamente al **lotto 8**) unità immobiliare sita

nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1 e 4890/1, ctg. A/3, classe 1^, piano terra; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* **lotto 5)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/2 e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e 4890/2, ctg. A/3, classe 2^, piano primo e terzo; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* **lotto 6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi p.lle 4482/3 e 4890/3, ctg. A/3, classe 2^, piano secondo e terzo; ricade nella *zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.* Sono state realizzate con concessione edilizia prot. n° 1814 del 17/10/1972, prat. 97/72, inoltre la sig. Gulino Liboria ha presentato domanda di sanatoria pratica 575/86 prot. n. 5011, del 11/04/1986, per il secondo piano e parte del terzo. Tale sanatoria è in corso di definizione. Per il **Lotto 3)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di

costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1; ricade nella *zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.* Per tale lotto è stata presentata domanda di sanatoria pratica 659/95

[redacted]

sub. 4. Tale pratica è in corso di definizione. **lotto 4)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186; ricade nella *zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.* Per tale lotto non sono stati trovati documenti presso l'ufficio tecnico comunale di Barrafranca.----------

2) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. ----------

3) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risultano variazioni catastali dalla costituzione della particella. Dalla ricognizione effettuata nel corso della prima perizia e dalla ricognizione fotografica effettuata sempre in predetta data, si evince che non esiste alcun cortile, ovvero il cortile presente davanti all'ingresso fa parte della particella 1439 e non della particella 1440. ----------

4) chiarisca se l'estensione di mq. 20 espropriata da Demanio Reg.le

Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20.Sul quesito n° 4 la particella 361 del fg. 7 è quella espropriata dal demanio regionale Ramo LL.PP. così come evidenziato dalle visure storiche ed aggiornate per immobile. Pertanto il valore del LOTTO 7 sarà: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- PART. 360, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00----------

5) Per quanto attiene i lotti 5-6-8, aventi accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia, essi hanno vano d'accesso e vano scala in comproprietà e sono separate dal resto dell'immobile ed individuate graficamente anche nelle planimetrie catastali. ----------

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore chiarimento.----------

Enna, 10.10.2010

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda) _____

ORIGINALE PER IC TRIBUNALE

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

Causa Civile iscritta al n° **61/1999** R.G. E.

Promossa da: **BANCO DI SICILIA**

ATTORE

Difensore: Avv. POLIZZOTTO Antonia Marcella

Contro: [redacted]

CONVENUTI

Difensore: Avv. ----------

Consulenza Tecnica d'Ufficio (Udienza 07.10.2015)

Ill.mo Sig. Giudice D.ssa TRICANI,

il sottoscritto Dott. ing. Salvatore Melita, avente Studio professionale in Enna, via Libertà n. 93, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 474, con notifica del 23/04/2012 ha ricevuto incarico dal Sig. Giudice Dott. Milano Giovanni per la Consulenza Tecnica d'Ufficio inerente la **Causa Civile iscritta al n° 61/1999 R.G.E.**, promossa da [redacted]

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., così come disposto nella suddetta notifica si è presentato alla data di udienza del 09/05/2012 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, con termine di gg.90 per il deposito della relazione peritale, ponendo al sottoscritto C.T.U. il quesito così come da stesso verbale di udienza e qui di seguito specificato:

"...quantificare le spese necessarie per completare le pratiche di sanatoria edilizia dei singoli lotti pignorati, con prossima udienza fissata per il giorno 03/10/2012.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 26/09/2012, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale di gg 120 dettata dal **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 01/10/2012 al 29/12/2012 presso l'ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO di stanza a ROMA,** autorizzato dal Sig. Giudice Dott. MILANO in data 27/09/12.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 11/01/2013, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale di gg 120 o eventuale sostituzione del C.T.U. dettata dal prolungamento del **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 14/01/2013 al 29/03/2013 presso il Reparto Operativo Genio Infrastrutturale (R.O.G.I.) dell'Esercito di stanza a ROMA,** autorizzato dal Sig. Giudice Dott. ORRIGO in data 15/01/13.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 01/02/2014, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un ulteriore e necessario rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale dettata dal nuovo **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 07/10/2013 al 20/12/2013 e dal 03/02/2014 al 18/04/2014 presso il COMANDO INFRASTRUTTURE CENTRO DI FIRENZE.**

Successivamente in data 19/02/2014, in occasione dell'astensione alle udienze degli Avvocati, così come da verbale, è stata rinviata l'udienza al giorno 25/06/2014.

Successivamente all'udienza del 25/06/2014 è stato chiesta dal sottoscritto C.T.U.

ulteriore proroga per il deposito della relazione peritale nonché delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche (A.P.E.) degli immobili inseriti nei lotti oggetto di causa, assegnando il Sig. Giudice Dott. Orrigo, un ulteriore termine di gg. 120 e rinviando la prossima udienza al giorno 07/01/2015.

Successivamente all'udienza del 07/01/2015 il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione in atti e tenuto conto della necessità di effettuare una dettagliata analisi al fine di rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice effettuando accertamenti documentali presso i Comuni di competenza (Barrafranca e Piazza Armerina) circa le spese necessarie per la sanabilità degli immobili oggetto di causa, è stato chiesto e ottenuto dal Sig. Giudice termine di gg. 90 per il deposito della relazione peritale, fissando la prossima udienza per il giorno 27/05/2015.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 30/01/2015, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per eventuale sostituzione del C.T.U. o in subordine l'autorizzazione all'ausilio di un collaboratore tecnico dettata da un nuovo **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 02/02/2015 al 26/06/2015 presso il 3° REPARTO INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO di stanza a MILANO,** autorizzato dal Sig. Giudice D.ssa TRICANI in data 14/02/15.

Successivamente all'udienza del 27/05/2015 si è presentata l'Ing. Renna Annalisa n.q. di collaboratore tecnico del C.T.U. autorizzato dal Sig. Giudice, in sostituzione del sottoscritto C.T.U., assente perché per quella data in servizio militare presso il 3° Reparto Infrastrutture di stanza a Milano, chiedendo un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale giustificato dall'assenza di riscontro alle istanze trasmesse rispettivamente agli U.T.C. dei Comuni di Piazza Armerina e Barrafranca con le quali si chiede necessaria informazione finalizzata al quesito posto al C.T.U., ed allegate in copia allo stesso verbale di udienza.

Il Sig. Giudice D.ssa TRICANI concede la richiesta proroga dei termini fissando la prossima udienza per il giorno 07/10/2015.

ANALISI DEI QUESITI

Si procede qui di seguito all'analisi dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice, in modo da dare risposte puntuali e dettagliate.

ACCERTAMENTI

Il compito che mi è stato assegnato è quello di rispondere ai quesiti descritti in premessa. Letti gli atti è stata presa visione dei fascicoli di causa al fine di accertare quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice nel quesito posto al sottoscritto C.T.U. *"...quantificare le spese necessarie per completare le pratiche di sanatoria edilizia dei singoli lotti pignorati"*.

Si relazionano qui di seguito i singoli lotti nn. 1-3-5-6-8 oggetto di causa:

LOTTO 1: Fabbricato rurale sito nel Comune di Piazza Armerina (EN), c.da Albana distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. 68, p.lla n. 89 esteso 27 mq.

Per tale immobile in data 06/05/2015 è stata trasmessa a mezzo PEC, presso il Comune di Piazza Armerina – Ufficio Urbanistica, regolare richiesta di riscontri su eventuali istanze [redacted]

L'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina con nota prot. n. 26708 del 28/09/2015 ha dato riscontro a quanto richiesto. Da controlli ed accertamenti eseguiti negli [redacted] già oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) così come pubblicato in G.U. del 15/12/2009 con avviso di accertamento prot. n. EN0029371 con periodo di pubblicazione dell'accertamento dal 03/05/20012 al 02/07/2012 sul lotto di terreno sul quale insiste, identificato con p.lla n. 88.

L'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) per i suddetti immobili ha già attribuito una rendita presunta identificandoli con nuova particella n. 467 e suddividendola in sub, così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
68	467	1	C.da Albana T-1	2	A/3	2	4,5 vani	€ 183,60
68	467	2	C.da Albana T	2	C/2	3	25 mq	€ 47,77
68	467	3	C.da Albana T	2	C/6	3	100 mq	€154,94
68	467	4	C.da Albana T	2	C/2	3	20 mq	€ 38,22

La regolarizzazione dell'attuale fabbricato insistente sulla particella 88 esteso, così come già accertato dal precedente C.T.U. Ing. Zodda, per una superficie di circa 190 mq su due livelli, è eventualmente possibile solo ed esclusivamente mediante deposito di istanza di Sanatoria Edilizia speciale prevista ai sensi dell'art. n. 40 c. 6 della L. n. 47/85 – 724/94 e 326/03, trattandosi di Procedura esecutiva purchè le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul Condono (ultima legge la n.326/03 con termine ultimo di realizzazione dell'abuso fissato al 31/03/2003), presso l'ufficio tecnico del Comune di competenza, nel caso specifico Piazza Armerina, entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La presentazione della suddetta istanza ovviamente è subordinata ai seguenti adempimenti amministrati e tecnici redatti da professionista abilitato e regolarmente iscritto al proprio Ordine:

- pagamento dell'oblazione e oneri concessori calcolati secondo le tariffe stabilite dalla norma di riferimento all'epoca dell'abuso;
- presentazioni degli elaborati tecnici (piante, prospetti, sezioni e part. costruttivi);
- Perizia giurata;
- Certificato di idoneità statica o sismica;

- Inserimento in mappa e accatastamento dell'immobile;

- Parere igienico sanitario;

- Eventuali pareri di Enti vincolanti;

e quant'altro ancora previsto dalla norma finalizzato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione di quanto sopra specificato risulta ad oggi di difficile quantificazione poiché il calcolo è subordinato ai requisiti di chi ne fa richiesta, mentre la redazione della documentazione tecnica richiede un dettagliato rilievo geometrico sull'immobile nonché una tempistica adeguata.

La prestazione professionale di cui sopra rimane subordinata ad un preciso incarico autorizzato dal Sig. Giudice su richiesta dei creditori procedenti o dalle parti convenute.

La spesa del suddetto incarico rimane comunque subordinata alla presentazione di una dettagliata parcella da parte del sottoscritto CTU per la successiva autorizzazione.

Per gli stessi motivi sopra specificati non è stato possibile predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la sola parte destinata a civile abitazione (part. n. 467/1 Cat. A/3) trattandosi di fabbricato parzialmente abusivo urbanisticamente e catastalmente e non avendo contezza delle caratteristiche tecniche dell'immobile nonché della realizzazione e presenza degli impianti tecnici al suo interno.

LOTTO 3: Fabbricato sito nel Comune di Barrafranca (EN), Via Generale Cannada distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. 7, p.lla n. 1436 suddivisa in sub così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
7	1436	1	Via G.Cannada T-1		D/8	--	---------	€ 6.285,28
7	1436	2	----------		----	--	---------	soppressa
7	1436	3	Via G.Cannada T-1		C/2	2	174 mq	€ 377,43

7	1436	4	Via G.Cannada 1	C/2	2	149 mq	€ 323,20

Per tale immobile è stata trasmessa nota al Comune di Barrafranca (EN) – Ufficio Tecnico, così come già presente e allegata nel verbale di udienza del 27/05/2015, con la quale venivano richiesti riscontri sulle istanze di sanatoria edilizia presentate dai Sig.ri [redacted] agli atti.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca con nota prot. n. 0010874 del 01/10/2015 ha fornito i richiesti riscontri per gli immobili, sopra specificati, così come segue:

1) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 1 ubicato al piano terra e parte del primo piano adibito ad attività artigianale, oggi in catasto Cat. D/8. Per il suddetto immobile è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 659/95) [redacted] 01/01/1950 n.q. di comproprietario. La destinazione d'uso dichiarata è di locale artigianale. Visionata dall'U.T.C. la pratica, al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

   a. Differenza di oblazione di circa euro 7.557,40;
   b. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 965,67;
   c. Trascrizione Concessione Edilizia:
      i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00:
      ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;
      iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

2) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 4 (ex sub n. 2 oggi soppressa) piano primo dichiarato originariamente a civile abitazione in corso di costruzione, oggi in catasto censito con destinazione d'uso Cat. "C/2". piano terra adibito ad attività artigianale, oggi in catasto Cat. D/8. Per il suddetto immobile è stata presentata istanza di

sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 657/95) in data 03/03/1995 prot. [redacted]

costruzione. Visionata la pratica dall'U.T.C., al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

a. <u>Ipotesi dichiarata con diritto alle riduzione</u>:

i. Differenza di oneri concessori (Legge Bucalossi) di circa euro 2.242,31;

b. <u>Ipotesi differente dalle dichiarazione rese agli atti in assenza di riduzioni</u>:

i. Differenza di oblazione di circa euro 5.987,23;

ii. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 3.699,43;

c. <u>Ipotesi con destinazione d'uso attuale Categoria catastale "C2" deposito</u>:

i. Differenza di oblazione calcolabile in circa euro 4.000,00;

ii. Differenza per oneri concessori calcolabile in euro 200,00;

In qualsiasi delle suddette ipotesi a, b e c risultano necessari i seguenti adempimenti:

d. Trascrizione Concessione Edilizia:

i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00:

ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;

iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

3) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 3 (ex sub n. 2 oggi soppressa) pianto terra e primo dichiarato originariamente a civile abitazione in corso di costruzione, oggi in catasto censito con destinazione d'uso Cat. "C/2". Per il suddetto immobile è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 658/95) in [redacted]

29/11/1976 n.q. di destinatario e possessore. La destinazione d'uso dichiarata è di civile abitazione in corso di costruzione. Visionata la pratica dall'U.T.C., al fine del rilascio

della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

a. <u>Ipotesi dichiarata con diritto alle riduzione</u>:

i. Differenza di oneri concessori (Legge Bucalossi) di circa euro 2.142,31;

b. <u>Ipotesi differente dalle dichiarazione rese agli atti in assenza di riduzioni</u>:

i. Differenza di oblazione di circa euro 5.987,23;

ii. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 3.699,43;

c. <u>Ipotesi con destinazione d'uso attuale Categoria catastale "C2" deposito</u>:

i. Differenza di oblazione calcolabile in circa euro 4.000,00;

ii. Differenza per oneri concessori calcolabile in euro 200,00;

In qualsiasi delle suddette ipotesi a, b e c risultano necessari i seguenti adempimenti:

d. Trascrizione Concessione Edilizia:

i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00:

ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;

iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

<u>LOTTO 5-6-8</u>: Fabbricato sito nel Comune di Barrafranca (EN), Via Ferreri Grazia, n. 54 distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. ex 14/A, p.lle nn. ex 395 e 396 oggi censiti al Fg. n. 14 alle nuove p.lle nn. 4882 e 4890 graffate tra loro e suddivise in sub così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
14	4882	1	Via G. Ferreri T.		A/3	1	3,5 vani	€ 113,88
	4890	1						
14	4882	2	Via G. Ferreri 1-3		A/3	2	7 vani	€ 274,76
	4890	2						
14	4882	3	Via G. Ferreri 2-3		A/3	2	6,5 vani	€ 255,13
	4890	3						

Per tale immobile è stata trasmessa nota al Comune di Barrafranca (EN) – Ufficio Tecnico, così come già presente e allegata nel verbale di udienza del 27/05/2015, con la quale [redacted]

L'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca con nota prot. n. 0010874 del 01/10/2015 ha fornito i richiesti riscontri per gli immobili, sopra specificati, così come segue:

1) Fabbricato realizzato originariamente con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barrafranca n. 1814 del 17/10/1972 pratica n. 97/72 e censito all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Fg n. 14/A p.lle nn. 395-396. Trattasi di ampliamento di parte del piano terra e primo piano con sopraelevazione del secondo e terzo piano. Per il suddetto abuso nell'immobile è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della [redacted] dichiarata è di locale a civile abitazione. Visionata dall'U.T.C. la pratica, al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

   a. Differenza di oblazione di circa euro 1.144,19;
   b. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 207,96;
   c. Trascrizione Concessione Edilizia:
      i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00:
      ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;
      iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Allo scopo di rendere intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce l'oggetto della causa, ritengo opportuno fare una descrizione dei luoghi. Il sottoscritto C.T.U. al fine

di redigere le Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili oggetto di causa, come richiesto dai creditori procedenti a verbale e incaricato dal Giudice, ha inviato in data 17/09/2015 comunicazione a mezzo raccomandata A/R e PEC alle parti avvisando che per il giorno giovedì 24/09/2015 avrebbe effettuato un sopralluogo presso gli immobili al fine di accertarne le caratteristiche tecniche, dando appuntamento presso il comune di Barrafranca alla Via Ferreri Grazia, n. 54.

Successivamente in data 24/09/2015 il sottoscritto C.T.U. Ing. Salvatore Melita congiuntamente al collaboratore tecnico, già precedentemente autorizzato dal Sig. Giudice, Ing. Annalisa Renna si è recato presso i luoghi di appuntamento in Barrafranca, Via Ferreri Grazia, n. 54. Ivi giunti abbiamo avuto la presenza del Sig. Bonfirraro Salvatore n. q. di parte convenuta. Alla presenza costante degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione delle singole unità immobiliari (U.I.U.) costituenti l'intero fabbricato verificandone le caratteristiche tecniche.

Successivamente ci siamo trasferiti presso gli immobili siti sempre in Barrafranca alla Via Generale Cannada. Alla presenza costante degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione dei locali oggetto di causa.

Successivamente ci siamo trasferiti presso gli immobili siti in Piazza Armerina, C.da Albana. Alla presenza degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione sommaria per verificarne le caratteristiche tecniche, considerato che in questo l'attuale immobile risulta in difformità rispetto alla documentazione depositata in catasto e già verificata dal precedente C.T.U. Ing. Zodda.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, dallo studio dei fascicoli del procedimento, dai documenti acquisiti e dagli accertamenti effettuati il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione e resta a disposizione del Sig. Giudice per definire tempi per eventuali

osservazioni dalle parti nonché per eventuali successivi chiarimenti.

Ciò è quanto posso rassegnare in espletamento all'incarico ricevuto. Ringraziando per la fiducia concessa al sottoscritto C.T.U., resto a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o adempimento necessario. La presente relazione peritale si compone di n° 12 pagine. Si allegano inoltre:

- All. A - Verbale di sopralluogo;
- All. B - N° 03 Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) del fabbricato sito in Barrafranca, Via Ferreri Grazia, n. 114 distinto all'Agenzia del territorio al Foglio n. 14 particella 4890 sub. nn. 1 (All. B1) -2 (All. B2) -3 (All. B3);
- All. C – Proposta di Parcella C.T.U.

Del che il presente letto, confermato e sottoscritto.

Enna lì 06/10/2015

Il C.T.U. Nominato

Dott. ing. Salvatore Melita

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dott. Ing. MELITA SALVATORE N. 474