



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 61/2022 R.G. E.

PERIZIA ESPERTO
Stima dei beni pignorati
Deduzioni

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. PALAZZO DAVIDE

CREDITORE

APORTI S.R.L.

rappresentata e difesa da:

Avv. Felicita Fenaroli

CREDITORE PROCEDENTE

APORTI SRL

rappresentata e difesa da:

Avv. Felicita Fenaroli

DEBITORE

Calandra Pina

rappresentato e difeso da:

CUSTODE

Avv. Aldo Bellomo

ESPERTO STIMA DEI BENI

Dott. Ing. VICARI PAOLO



(rappresentato e difeso dall' [REDACTED])

2) Documentazione acquisita

- In data 12/10/2023 è stata depositata una relazione di stima dei beni da stimare dal Consulente tecnico di parte nominato dai debitori;
- In data 26/10/2023 ho ricevuto comunicazione da parte del Giudice dell'esecuzione per il deposito delle deduzioni alla relazione di stima del Consulente tecnico di parte incaricato dal debitore.

3) Deduzioni alla relazione di stima del Consulente di parte

Premesso che in data 05/06/2023 il sottoscritto depositava la relazione di stima, successivamente a seguito del deposito della relazione di stima redatta dal consulente di parte del debitore, si relaziona quanto segue:

Nella perizia di stima prodotta dal Consulente di parte a pag n°3 scrive: “Viabilità interna: Il fondo è dotato di stradelle con fondo naturale, quindi risulta fornito di viabilità interna”

Il sottoscritto conferma quanto già descritto nella relazione peritale, i terreni in oggetto sono ubicati in agro di Calascibetta (EN), sono raggiungibili percorrendo la SS 290, dopo aver percorso 12 Kilometri dal centro abitato, si giunge in prossimità di un bivio, la cui segnaletica stradale indica le strade per raggiungere le frazioni di Villapriolo, e Villadoro, alla distanza di 100 m circa, prima di arrivare al suddetto bivio, si svolta destra e si percorre una strada asfaltata per circa 3 Km, quindi si giunge in una stradella interpodereale, in cattivo stato di manutenzione, transitabile solo con veicoli tipo fuoristrada, dopo aver percorso 700 ml circa, si arriva nei terreni pignorati. Essi hanno



forma irregolare e pendenze variabili, in alcuni terreni non è stato possibile visionarli da vicino, in quanto l'accesso all'interno era impossibile, essi sono raggiungibili solo con mezzi meccanici agricoli, come trattori ecc.. Pertanto quanto riportato dal Consulente di parte nella relazione di stima, non risponde allo stato effettivo dei luoghi, in quanto nel fondo la viabilità interna che collega le particelle, composta da stradelle in terreno vegetale, in parte è percorribile solo con mezzi agricoli, in alcune particelle la viabilità è inesistente. Nelle pagine 3,4,5 della relazione di stima, il Consulente di parte, espone i metodi di stima utilizzati:

- a) Stima a vista o a impressione;
- b) Stima per comparazione;
- c) Stima analitica o per capitalizzazione del reddito.

Il procedimento di stima utilizzato dal Consulente di parte, sono generici non supportati da dati e valori di mercato, essi sono stati ricavati da formule analitiche presunte, non rispondenti a mio avviso ai valori di mercato dove insistono i fondi

4 Conclusioni

A giudizio del sottoscritto si conferma il valore degli immobili e terreni, determinato nella perizia di stima depositata in data 05/06/2023, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Enna, lì 14/02/2024

IL PERITO
Ing Vicari Paolo

