

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE FALLIMENTARE

Stefano

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 12/00

“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ”

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n.26/B – 94015 Piazza Armerina

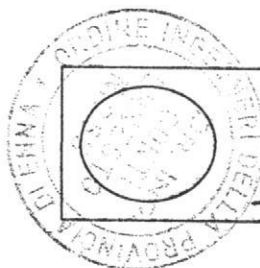
- | | | | |
|---|---------------------------------|---|----------------------|
| 1 | RELAZIONE | 7 | SPECIFICA COMPETENZE |
| 2 | VERBALE DI SOPRALLUOGO | | |
| 3 | FOTOGRAFIE | | |
| 4 | DOCUMENTAZIONE CATASTALE | | |
| 5 | FORMALITA' CONSERVATORIA RR.II. | | |
| 6 | PIANO DI VENDITA | | |

Depositato in Cancelleria
il 19/07/2001
Il Direttore
Il Cancelliere

[Signature]

PIAZZA ARMERINA

18/07/2001



IL C.T.U.

(Ing. Ernesto Conti)

[Signature]

Ill.mo Signor **Giudice Esecutore** della Sezione Fallimentare del
Tribunale di **E N N A .**



OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.12/00 - “ **Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A.** ” - contro - [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. - PREMESSA

In data 05 Aprile 2001, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto e lo stesso giorno compariva dinanzi al Sig. Giudice per accettare l'incarico e prestare giuramento di rito. Veniva a conoscenza dei quesiti richiesti, così come riportati nel Verbale di giuramento. Le parti non nominavano propri consulenti tecnici. Le operazioni avevano inizio alle ore 9,30 del 28.05.2001, presso l'immobile esecutato, sito a Pietraperzia in Via Canalicchio n. 61 - 63, per concludersi lo stesso giorno. L'esecutata non è intervenuta al sopralluogo e nessuno in sue veci, pertanto è stato possibile eseguire soltanto una ripresa fotografica dall'esterno, ritenendo la planimetria catastale fedele alla distribuzione interna e le condizioni non diverse da quelle che si potevano notare all'esterno. Il Giudice Esecutore autorizzava l'uso del mezzo proprio, con esonero d'ogni responsabilità per la P.A. e concedeva un termine di giorni 120 per il deposito della relazione.

2. - L' IMMOBILE DA VALUTARE

Oggetto della seguente procedura è un immobile urbano, sito a Pietraperzia nella Via Canalicchio ai n. 61 - 63, poco distante dalla centralissima Piazza V. Emanuele.

Descrizione e Caratteristiche costruttive: Il fabbricato, che si sviluppa su tre elevazioni, costeggia per un buon tratto la Via Canalicchio, che assume un andamento quasi curvilineo, per la forma del caseggiato. L'immobile è un vecchio fabbricato, probabilmente risalente ai primi anni del '900, costruito in conci di pietra, al piano terra e primo, ed in conci di tufo nei corpi di fabbrica aggiunti al secondo piano. Dall'esterno risulta abbandonato da qualche anno, presentando crepe alle pareti laterali dei muri portanti e presentando dei dissesti in alcune parti strutturali. All'interno, non si ritiene vi sia una situazione migliorativa (allegato 3, foto da n. 1 a 5).

Dall'esame della planimetria catastale, ritenendo che quanto in essa rappresentato sia di fatto la distribuzione reale, si nota al piano terra, la zona destinata a stalla e pagliere, al primo e secondo piano, l'abitazione formata da tre stanze comunicanti tra loro ed

accessori ricavati da sottoscala e sottotetto. Si ritiene, che gli impianti siano quelli strettamente necessari, quali idrico, fognario ed elettrico, quest'ultimo non a norma con le leggi vigenti.

Descrizione della zona: L'immobile in oggetto, appartiene al vecchio, popolare, ma centrale quartiere del centro storico, sito nella parte bassa della centralissima Piazza Vittorio Emanuele, tutt'oggi abitata da famiglie che, nel tempo hanno adeguato, per lo più abusivamente, le proprie abitazioni alle personali esigenze abitative.

Nelle immediate vicinanze, trovandosi in prossimità del centro, vi sono negozi, scuole e chiese. Molti alloggi risultano lo stesso liberi, per i continui flussi migratori.

Dati catastali: L'immobile è censito all'Ufficio del Territorio di Enna, al foglio 31/E di Pietraperzia, alla Partita 1001439, intestata a [REDACTED] ciascuno proprietaria di 1/2, particelle 3068 sub 2 e 3070 sub 2 - ubicazione Via Canalicchio n.61 e 63 - categoria A/4 - classe 2 - vani 6 - Rendita £.384.000.

Possesso, Vincoli e Servitù: Attualmente l'immobile non risulta abitato. Ne hanno il possesso entrambi gli intestatari, ognuno per la spettante quota parte. Si presenta senza vincoli e servitù.

Coerenze: L'immobile in questione, procedendo in senso orario confina: a Nord, ad Est ed a Sud, con fabbricati di altre Ditte, ad Ovest, con la Via Canalicchio e con fabbricato di altra Ditta.

Conformità tra dati emergenti e certificati:

Da quanto potuto sapere e da quanto potuto rilevare sul posto, sembra esserci piena conformità tra la planimetria catastale, scheda n. 08557555 (allegati n. 4), e quanto potuto riscontrare sui luoghi.

Regolarità Edilizia: Tutte le modifiche apportate all'originario assetto, non sono recenti e sicuramente antecedenti all'acquisto dell'immobile, avvenuto nel 1995. Si è riscontrata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, la richiesta di concessione in sanatoria n. 239, ai sensi dell'art. 39 della L. 724/94, [REDACTED]

[REDACTED] prot. n.2465 del 28.02.1995, mirata a sanare opere abusive per mq. 9,76 avvenute nel 1976, dal precedente proprietario. La pratica è ancora in fase d'espletamento. Si prevede, che per regolare l'immobile, occorrerà presentare la documentazione richiesta dall'ufficio tecnico del Comune e procedere al pagamento degli oneri rimanenti, il tutto per circa £.1.500.000.

Data l'età dell'immobile, non si sono svolte altre particolari indagini concernenti la regolarità edilizia. Lo stesso non è d'interesse storico-artistico e non è soggetto alla Legge 1089/39.

Si è accertato, presso l'ufficio tecnico del Comune, che a Pietraperzia vige il P.d.F. e la zona è individuata come zona B1 (d'interesse urbano), con ammissibilità di sostituzione parziale o totale degli immobili esistenti, fino ad un'altezza di ml.10, fermo restando i limiti volumetrici e d'altezza circostante, e con un indice di 5 mc/mq., purché vengano mantenute le caratteristiche morfo-tipologiche prevalenti.

Divisibilità e consistenza: Per le variazioni costruttive già apportate, tendenti a migliorare la vivibilità nell'unica abitazione, lo scrivente, ai fini della vendita, ritiene opportuno considerare l'immobile **un unico lotto**. L'abitazione, sviluppantesi su tre livelli, compreso il piano terra, è principalmente composta da due ambienti al 1° piano ed uno al 2° piano, collegati da scala interna, per una superficie lorda di circa mq. 150, a lordo dei muri interni e perimetrali, e di 1/3 della superficie della terrazza.

Valutazione: Il mercato immobiliare, pur risentendo della crisi che ha investito il settore edile, provocando un ristagno delle compravendite, in alcune zone, sembra avere segnali di ripresa. Ciò, in particolare nelle zone in cui può operarsi una ristrutturazione totale o parziale degli immobili, come nel caso in specie, per adeguarli alle moderne esigenze abitative. Pertanto, alla luce di quanto sopra, considerate le "caratteristiche costruttive" degli immobili ed il loro valore complementare, procedendo con una stima sintetica e con comparazioni similari esistenti nel mercato locale, si è ricavato che il più **probabile valore unitario di mercato** risulta oscillare tra £/mq 200.000 e 500.000, per superficie lorda. Pertanto, fissato un valore unitario pari a £./mq. 350.000, si ha che il più probabile valore di mercato dell'immobile è: mq. 150 x £./mq. 350.000 = **£.52.500.000**

(diconsi Lire cinquantaduemilionicinquecentomila)

Al suddetto valore, occorre detrarre l'importo di £.1.500.000 per regolare l'immobile, ottenendo un **valore commerciale di £. 51.000.000=.**

Stante che i millesimi di proprietà, per ciascuno degli intestatari sono pari a 500, il valore della quota esecutata [REDACTED] pari a **LIRE 25.500.000.**

- **FORMALITA' da cancellare con il decreto di trasferimento.**

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

1) iscrizione ipoteca giudiziale Reg.Gen.. n.1822 del 16.03.1998 a favore della Banca

Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. di Milano, C.F. 00537070583 (la presente iscrizione riguarda l'intero immobile);

2) trascrizione pignoramento Reg. Gen. n. 4605 del 15.05.2000 a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A di Milano, C.F. 00537070583 (la presente Trascrizione riguarda la quota di 1/2 dell'immobile).

4. - INVIM

Da quanto potuto rilevare all'Ufficio Registro di Enna, poiché il titolo d'acquisto è successivo al 31.12.1992, non c'è INVIM da compilare.

5. - CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie conclusioni nel modo seguente:

- per quanto riguarda i dati di descrizione dell'immobile, ci si è pronunciati al § 2;
- per quanto concerne la titolarità del bene, si conferma che l'immobile pignorato è di proprietà degli intestatari [redacted] ciascuno per la quota di ½, mentre la quota esecutata riguarda soltanto la metà indivisa ed indistinta di [redacted]
- per quanto concerne il valore dell'immobile, ci si è pronunciati al §2, in cui si è riportato che il più probabile valore commerciale è di Lire 51.000.000 già decurtato delle spese per la messa in regola dell'immobile;
- in merito all'opportunità della vendita in uno o più lotti, a parere del sottoscritto, sembra opportuna la vendita dell'immobile in un unico lotto;
- in merito alle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, ci si è pronunciati al §3;
- per quanto concerne l'INVIM, ci si è pronunciati al § 4, in cui si dice che non c'è INVIM da compilare;

La presente relazione viene depositata in un originale con relativo piano di vendita in carta da bollo per il Tribunale oltre a due copie della sola relazione, una per ciascuna delle parti interessate alla presente procedura; vengono altresì depositati tutti i documenti a suo tempo prelevati dalla Cancelleria per l'espletamento dell'incarico peritale. Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

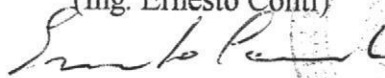
Depositato in Cancelleria
oggi 19/07/2001

Il Direttore



Il C. T. U.

(Ing. Ernesto Conti)



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione immobiliare N. 12/00 R.E. -

“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ” - contro - [REDACTED]

Art. 68 C.P.C. - stimatore: Ing. Ernesto Conti

Unico Lotto : Immobile urbano sito a Pietraperzia, in Via Canalicchio n.61 - 63, su tre elevazioni, censito all'Ufficio de Territorio di Enna alla partita 1001439, Fg. E/31 di Pietraperzia, particelle 3068/2 e 3070/2, vani 6, categoria A/4, classe 2.

Quota di proprietà di [REDACTED] pari a 1/2 dell'immobile, indistinta ed indivisa.

Prezzo base di vendita: **Lire 51.000.000** (diconsi Lire cinquantunomilioni).

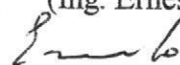
Formalità gravanti su detti immobili da cancellare:

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

- 2) iscrizione ipoteca giudiziale Reg.Gen.. n.1822 del 16.03.1998 a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. di Milano, C.F. 00537070583 (la presente iscrizione riguarda l'intero immobile);
- 2) trascrizione pignoramento Reg. Gen. n. 4605 del 15.05.2000 a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A di Milano, C.F. 00537070583 (la presente Trascrizione riguarda la quota di 1/2 dell'immobile).

Il C.T.U.

(Ing. Ernesto Conti)



Ilmo Signor **Giudice Esecutore** della Sezione Fallimentare del
Tribunale di **ENNA**.

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare N.12/00 + 40/01 - " **Banca Nazionale della
Agricoltura S.p.A.** " - contro - [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - PREMESSA

In data 03 Ottobre 2002, lo scrivente C.T.U. veniva richiamato per il procedimento in oggetto, **relativamente ai beni pignorati con la procedura N. 40/01**. Compariva dinanzi al Sig. Giudice giorno 31 Ottobre 2002, per accettare l'incarico e prestare giuramento di rito. Veniva a conoscenza dei quesiti richiesti, così come riportati nel Verbale di giuramento. Le parti non nominavano propri consulenti tecnici. Le operazioni avevano inizio alle ore 10,00 del 04.12.2002, presso l'immobile esecutato, sito a Pietraperzia in Via Canalicchio n. 61 - 63, per concludersi lo stesso giorno. Al sopralluogo non è intervenuto nessuno per parte esecutata, permanendo le condizioni di impossibilità ad accedere all'interno dell'immobile, come già verificatosi nella C.T.U. principale. Pertanto è stato possibile eseguire soltanto una ripresa fotografica dall'esterno, ritenendo la planimetria catastale fedele alla distribuzione interna e lo stato dell'interno non diverso da quello visibile all'esterno. Il Giudice Esecutore autorizzava l'uso del mezzo proprio, con esonero d'ogni responsabilità per la P.A. e concedeva un termine di giorni 120 per il deposito della relazione.

2 - L'IMMOBILE DA VALUTARE

Per l'immobile in questione, si conferma tutto quanto già detto nella principale relazione di C.T.U del 17 Luglio 2001, anche se con il sopralluogo del 4 Dicembre 2002 si è verificato l'abbandono del fabbricato ormai da alcuni anni.

Valutazione: Considerato quanto già detto nella relazione di C.T.U. principale, considerato l'ulteriore stato di abbandono dell'immobile, con conseguente aggravio dello stato di degrado, considerato l'incremento valutativo che il settore degli immobili ha avuto con il crollo dei mercati azionari, si ritiene di poter confermare il **valore commerciale dell'immobile di £.51.000.000, pari ad Euro 26.340,00** (diconsi euro ventiseimilatrecentoquaranta).

che i millesimi di proprietà, per ciascuno degli intestatari sono pari ad 1/2
indistinti ed indivisi, il valore della quota esecutata a [REDACTED] è
pari ad Euro 13.170,00 e la quota esecutata a [REDACTED] è pari ad Euro

FORMALITA' da cancellare con il decreto di trasferimento.

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

- iscrizione ipoteca giudiziale Reg.Gen.e Part. nn.1822/117 del 16.03.1998 a favore
della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. di Milano, C.F. 00537070583, contro
[REDACTED] (l'iscrizione riguarda l'intero immobile);

- iscrizione ipoteca giudiziale Reg.Gen.e Part. nn.6954/377 del 21.07.2000 a favore
della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. di Milano, C.F. 00537070583, contro
[REDACTED]

- trascrizione pignoramento Reg. Gen.e Part. nn. 4605/4176 del 15.05.2000 a favore
della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A di Milano, C.F. 00537070583, contro
[REDACTED] (la trascrizione riguarda la quota indivisa di 1/2 dell'immobile);

- trascrizione pignoramento Reg. Gen.e Part. nn. 8697/7850 dello 08.11.2001 a favore
della Banca Antoniana Popolare Veneta di Padova, C.F. 02691680280, contro
[REDACTED]

INVIM

Da quanto potuto rilevare all'Ufficio Registro di Enna, poiché il titolo d'acquisto è
predecessivo al 31.12.1992, non c'è INVIM da compilare.

CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti posti, il sottoscritto ha articolato le proprie conclusioni nel modo
seguente:

- per quanto riguarda i dati di descrizione dell'immobile, ci si è pronunciati al § 2 della
principale C.T.U del 17 Luglio 2001;

- per quanto concerne la titolarità del bene, si conferma che l'immobile pignorato è di
proprietà degli intestatari [REDACTED] ciascuno per la quota
di 1/2 indivisa ed indistinta, quindi le quote esecutate riguardano le rispettive due metà
del suddetto fabbricato;

- per quanto concerne il valore dell'immobile, ci si è pronunciati al §2 della presente
relazione, in cui si è riportato che il più probabile **valore commerciale** è di Euro
13.340,00 già decurtato delle spese per la messa in regola dell'immobile;

... all'opportunità della vendita in uno o più lotti, a parere del sottoscritto,
... opportuna la vendita dell'immobile in un unico lotto;

... alle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, ci si è
... al §3 della presente relazione;

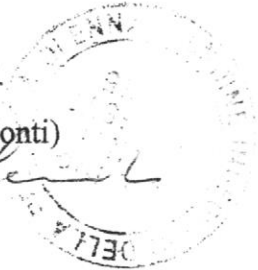
... concerne l'INVIM, ci si è pronunciati al § 4, in cui si dice che non c'è
... da compilare;

... relazione viene depositata in un originale con relativo piano di vendita in
... bollo per il Tribunale oltre a due copie della sola relazione, una per ciascuna
... parti interessate alla presente procedura; vengono altresì depositati tutti i
... a suo tempo prelevati dalla Cancelleria per l'espletamento dell'incarico
... Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Armerina, li 5 FEB. 2003

Il C. T. U.

(Ing. Ernesto Conti)



Depositato in Cancelleria

oggi 14/02/2003

Il Direttore



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 12/00



“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ” – contro [REDACTED]

SERVIZIO FOTOGRAFICO

C.T.U. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n. 26/B – 94015 Piazza Armerina

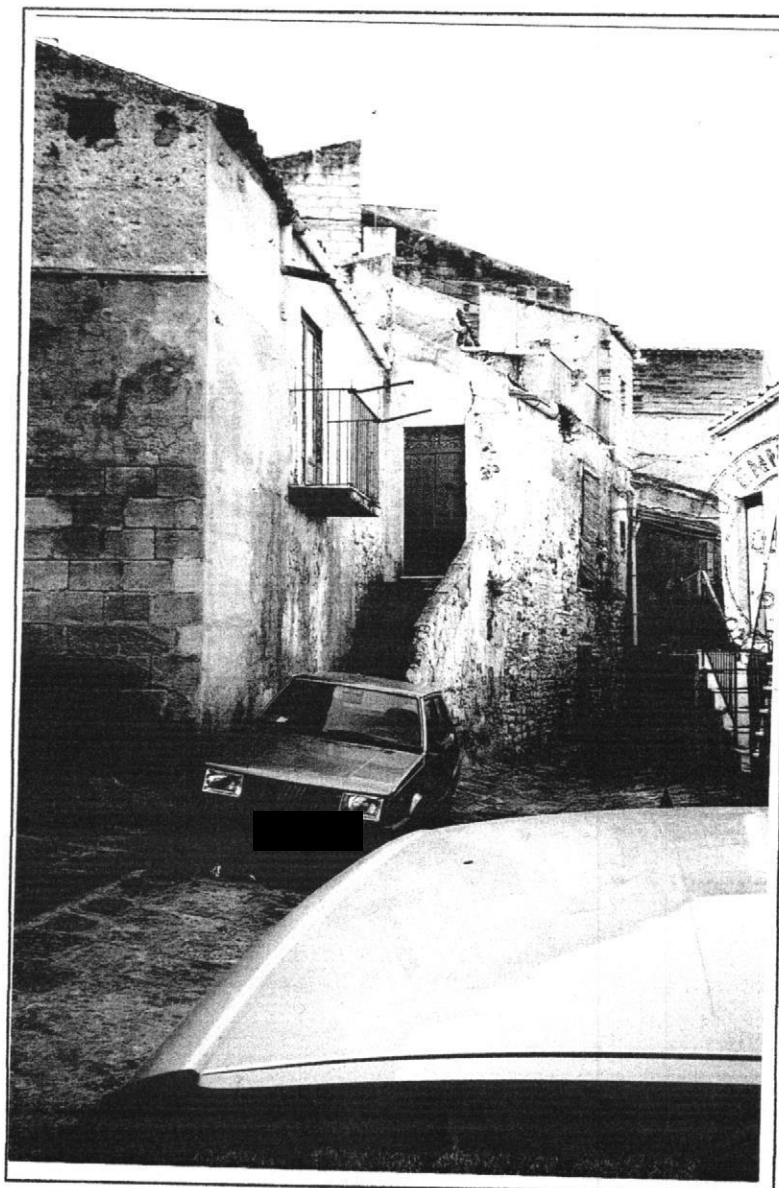


FOTO
N.

1

LA FOTO MOSTRA: La porta d'ingresso dell'immobile in oggetto, a Pietraperzia, in cima alle scale al centro della foto. L'abitazione costeggia la Via Canalicchio fin dove finisce la muratura di pietrame, in corrispondenza del pluviale bianco. E' censito all'Ufficio del Territorio di Enna alla partita n.1001439 - Fg. E/31 di Pietraperzia - particella 3068 sub 2 e 3070 sub 2.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 12/00

“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ” – contro – [REDACTED]

SERVIZIO FOTOGRAFICO

C.T.U. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n. 26/B – 94015 Piazza Armerina

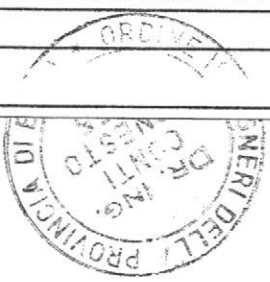
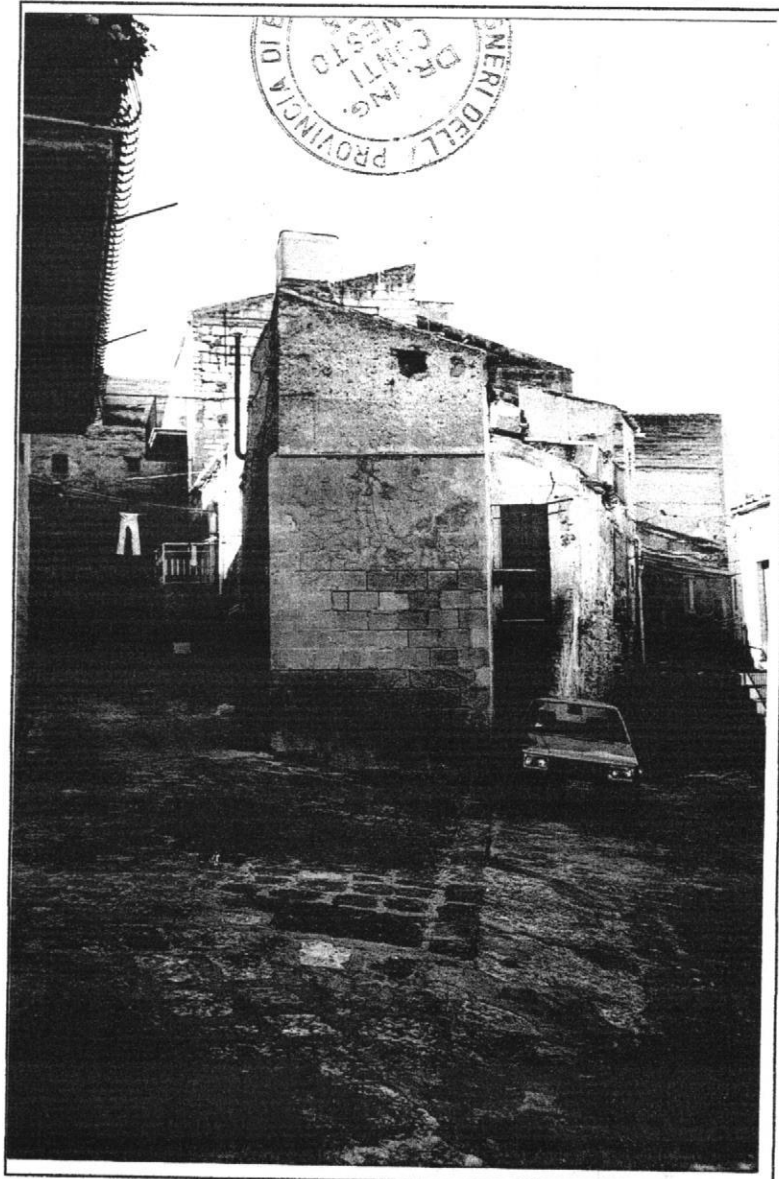


FOTO
N.
2



LA FOTO MOSTRA: Altra vista del fabbricato che comprende l'immobile pignorato. La parte centrale, in blocchi di "sabugina" e tutta la parte prospiciente il vicolo cieco, a sinistra nella foto, è frazionata in altre unità immobiliari, appartenenti ad altre Ditte. Invece l'immobile in questione, si trova posteriormente ed ha una forma quasi triangolare lungo la Via Canalicchio.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 12/00

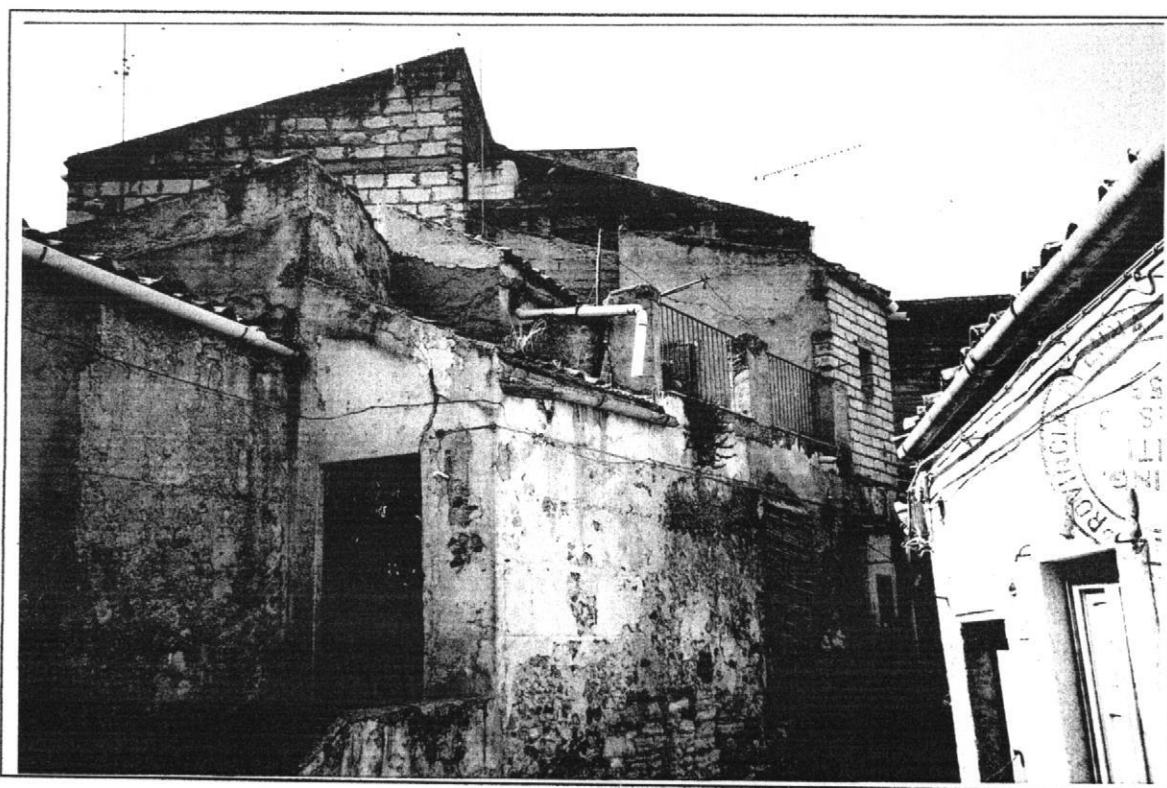
“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ” – contro – [REDACTED]

SERVIZIO FOTOGRAFICO

C.T.U. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n. 26/B – 94015 Piazza Armerina

FOTO
N.

3



LA FOTO MOSTRA: L'immobile in corrispondenza del primo e del secondo piano. Quest'ultimo è formato da diversi piccoli corpi a se stanti, costruiti in periodi diversi, ultimi i corpi in blocchi di sabucina squadrati, che s'intravedono nella foto e rilevabili nella planimetria catastale, oggetto della richiesta di sanatoria n. 239 del 28.02.1995.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 12/00

“ Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. ” – contro – [REDACTED]

SERVIZIO FOTOGRAFICO

CTU. Ing. Ernesto Conti – Via A. Manzoni n. 26/B – 94015 Piazza Armerina

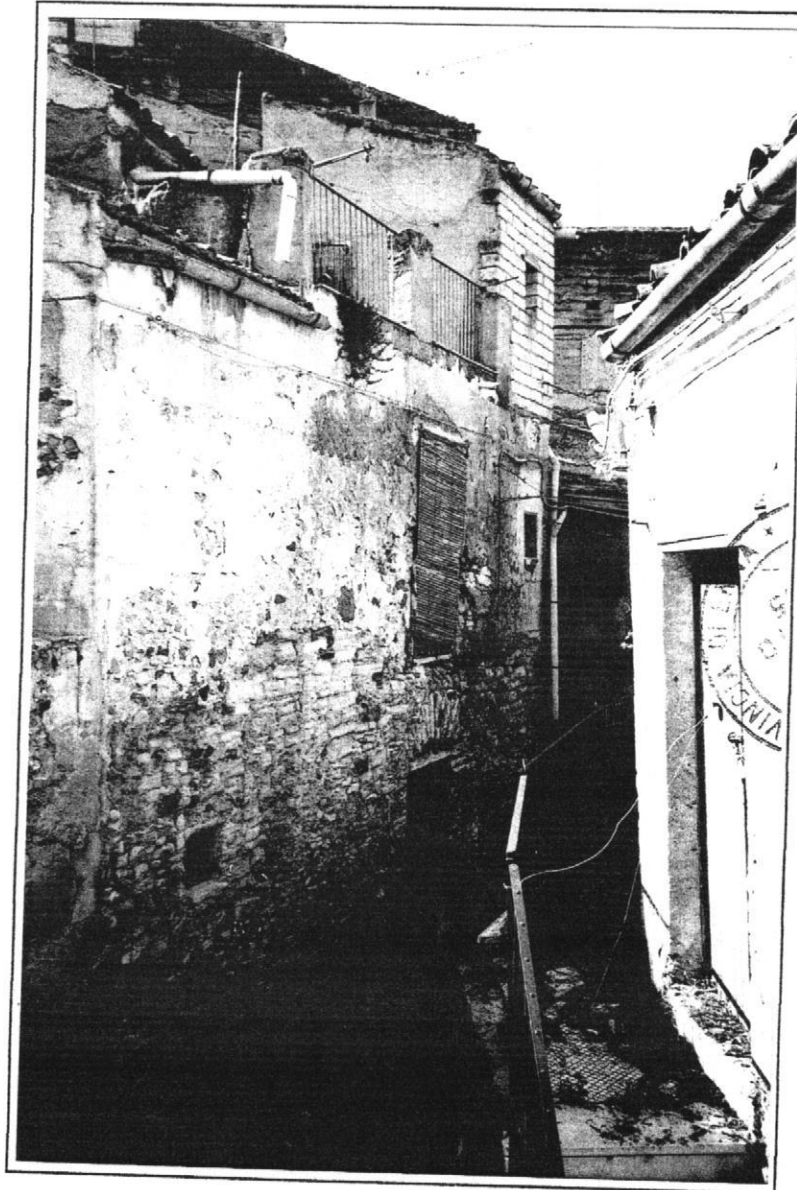


FOTO
N.

4

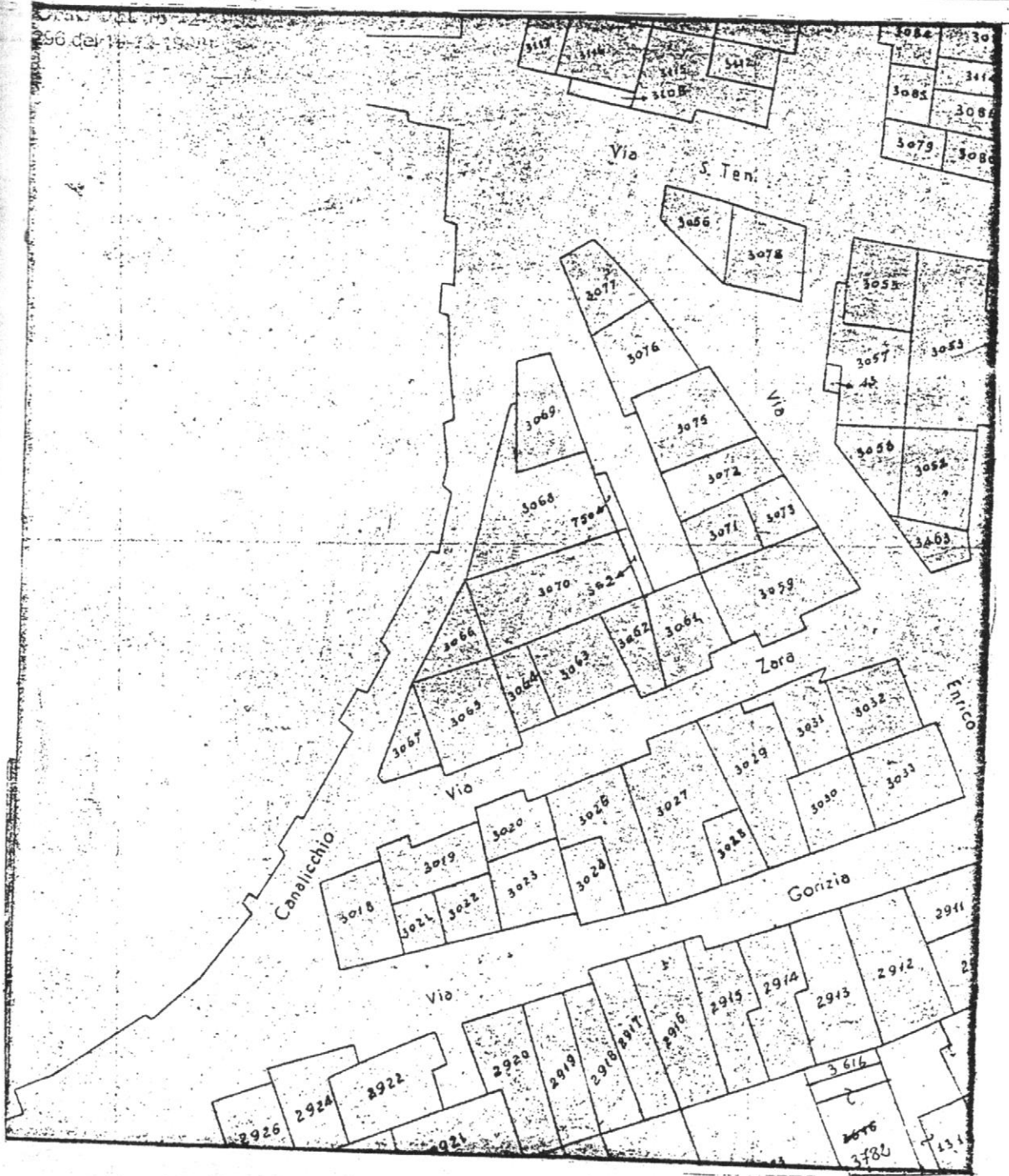
LA FOTO MOSTRA: L'immobile per tutto il suo sviluppo lungo la Via Canalicchio. Sono visibili, al piano terra, la porta d'ingresso dell'ex stalla, al primo piano, il balcone dell'unica grande stanza dell'immobile, al secondo piano, il terrazzino ed il corpo del forno e del wc, quest'ultimo oggetto di sanatoria. Il fabbricato oggetto del procedimento, anche se in condizioni non buone, si pone all'attenzione per la sua vicinanza alla Piazza Vitt. Emanuele, centro storico di Pietraperzia.

- N.C.E.U.

COMUNE DI PIETRAPERZIA

Foglio n. 31/E Scala 1: 000 500

Diritti Riscossi £. 35900



Si attesta che le particelle: 3068-3070

risultano così riportate nell'abbozzo del

foglio di mappa 31/E del comune di Pietraperzia

Si rilascia a richiesta del Signor M. G. G. G.

Enna li. 30 MAR 2000

