

63

TRIBUNALE DI ENNA

GIUDIZIO CIVILE AVENTE AD OGGETTO ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSA DALLA C.R.I.A.S. - Cassa regionale per il Credito alle Imprese

Artigiane - ~~_____~~ *OTISSIS*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA



Il giudizio civile citato in epigrafe riguarda l'esecuzione immobiliare promossa dalla

C.R.I.A.S. - Cassa regionale per il Credito alle Imprese Artigiane - nei confronti di
~~_____~~ *OTISSIS*

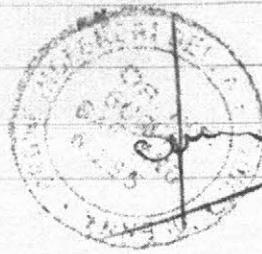
~~_____~~ entrambi residenti in Barrafranca c.da Mintina S.P. 15, coniugi in
regime di comunione e proprietari dei seguenti beni:

1) - fabbricato sito nel comune di Barrafranca al N.C.E.U. alla partita 8474, foglio
30 part. 405 sub 1, piano terra, cat. A/3, cl. 1, vani 3,5 e R.C. £. 220.500, part. 405
sub 2, piano terra, cat. C/6, cl. 3, mq. 128 con R.C. £. 652.800, part. 405 sub 3
unità immobiliare in corso di costruzione a piano primo e part. 405 sub , piano
terra, cat. C/2, cl. 2, mq. 41 con R.C. £. 172.200; di detto bene, pervenuto giusto
atto di donazione e divisione Rep. n. 6203 del 02/04/1986 reg. a Enna il 07/04/86 al
n. 1468 rogito dal Dott. Giovanni Brucia notaio in Barrafranca, ~~_____~~

risulta essere proprietario per 1000/1000;

2) - appezzamento di terreno sito in territorio del comune di Barrafranca c.da
Mintina Sotto Serra al N.C.T. alla partita 18079, foglio 30 part. 400 (ex part. 130/c)
di mq. 2686,00, R.D. £. 30.889 e R.A. £. 6.715; di detto bene, pervenuto giusto atto
di donazione e divisione Rep. n. 6203 del 02/04/1986 reg. a Enna il 07/04/86 al n.
1468 rogito dal Dott. Giovanni Brucia notaio in Barrafranca, ~~_____~~

risulta essere proprietario per 1000/1000.



64

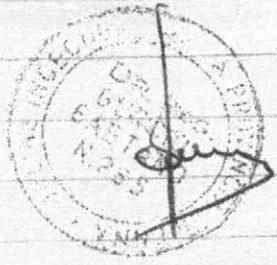
L'INCARICO

In data 15.02.1996 S.E. il Giudice dell'Esecuzione Dott. Stefano Furlani ha incaricato lo scrivente Dott. Ing. Gaetano Guccio, con studio in Piazza Armerina, via Intorcetta 7, di redigere una relazione di consulenza tecnica sugli immobili di proprietà dei Sigg. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ^{DMSSLS}

A tal fine il G.E., dopo aver accolto il giuramento di rito, poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

"Proceda l'esperto:

- A) all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);
- B) alla descrizione degli immobili pignorati, determinando quale sia il valore attuale commerciale dei beni, tenendo conto, ove trattasi di immobili abusivi ma suscettibili di sanatoria, delle spese della relativa procedura;
- C) specificare se l'immobile è occupato o libero da persone o cose;
- D) alla volturazione degli immobili al nome del/dei debitore/i, qualora fossero accatastati, allegando agli atti un estratto catastale di attualità intestato al debitore stesso per uso voltura;
- E) ad indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti, formando ove necessario, i relativi tipi di frazionamento previsti dall'art. 5 della Legge 01.10.1969 n. 679;
- F) alla determinazione del valore iniziale dell'immobile ai fini dell'INVIM.



OPERAZIONI PERITALI

Per visionare i luoghi il C.T.U. ha convocato a mezzo telegramma le parti, fissando appuntamento per le ore 09,00 del giorno 28 maggio 1997.

In quella data era presente la Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ anche in rappresentanza del proprio

65

coniuge, ~~Stefano Giuseppe~~, altra parte in causa.

In sua presenza ho eseguito le operazioni peritali recandomi sui luoghi oggetto dell'esecuzione immobiliare per prenderne visione ed eseguire gli opportuni rilievi dimensionali e fotografici utili allo svolgimento dell'incarico assegnatomi.

Al fine di raccogliere tutta la documentazione relativa agli immobili oggetto della esecuzione, sono state effettuate ricerche presso l'Ufficio Tecnico Erariale, eseguendo delle visure e prendendo visione della mappe catastali riguardanti gli immobili oggetto dell'esecuzione, per eseguire un confronto con i certificati catastali e gli estratti di mappa allegati dagli avvocati ricorrenti al fascicolo datomi in visione, nonché presso l'Ufficio tecnico Comunale per gli aspetti urbanistici.

RISPOSTE AI QUESITI POSTI DA S.E. IL GIUDICE

A) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Dall'esame della documentazione prodotta dalla parte si è evinta la corrispondenza, la completezza e la regolarità dei dati ipo-catastali notificati e quelli quelli dallo scrivente riscontrati e risultanti presso gli uffici preposti con le seguenti eccezioni;

- l'appezzamento di terreno individuato dalla part. 400 (ex part. 130/c) del foglio 30 del comune di Barrafranca, a seguito dell'atto di donazione-divisione sopra citato risulta oggi alla partita catastale 18079 e non alla partita originaria 13697 riportata nell'atto di pignoramento; inoltre la superficie di detto terreno a seguito dell'accatastamento del fabbricato su di esso ricadente ed anch'esso oggetto di esecuzione, risulta ridotta a mq. 2686,00 anziché gli originali mq. 2920,00 riportati nell'atto di pignoramento.



B) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (per la stima vedi capitolo G)

I beni sopra indicati e di cui ai nn. 1-2 ricadono in territorio del comune di

66

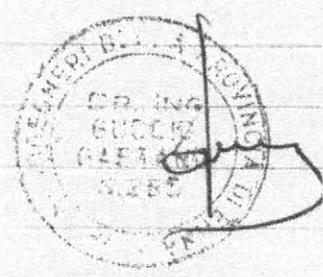
Barrafranca in c.da Mintina Sottoserra.

Lo strumento urbanistico vigente a Barrafranca, individua l'area su cui ricadono i suddetti immobili come zona omogenea "E" (produttivo agricolo) dello strumento urbanistico vigente con le seguenti prescrizioni:

- densità fondiaria massima 0,03 mc/mq
- distanza tra i fabbricati 20,00 mt.
- distanza dai confini 10,00 mt.
- numero massimo di piani 2

Sono ammessi, nella stessa zona, al di fuori della densità fondiaria di 0,3mc/mq, rustici rurali per la stabulazione degli animali, per la conservazione degli attrezzi di lavoro, dei prodotti del suolo, ad un solo piano fuori terra e purché non occupino una superficie di terreno maggiore del 15% dell'area a disposizione.

La porzione di terreno individuata dalla part. 400 di cui al punto 2, di superficie complessiva di mq. 2686, ai fini urbanistici risulta completamente asservita al fabbricato individuato dalla part. 405, costituendone di fatto pertinenza, edificato abusivamente e posto in sanatoria ai sensi della Legge 47/85 con pratica n. 1526/86 in ditta ~~XXXXXXXXXX~~ ^{ORISSIS}, non definita e per la quale, con nota prot. 2633 del 22.02.1996 alla presente allegata, sono stati richiesti tutta una serie di documenti, al momento dell'accertamento non ancora depositati, e le attestazioni di pagamento oblazione dalla 2^a alla 12^a rata che di fatto non sono state mai pagate e che avrebbero dovuto quindi essere corrisposte in misura tripla, per un ammontare di £. 15.567.000, pena l'improcedibilità della richiesta di sanatoria che può solo essere evitata con eventuale intervento giudiziario. Pertanto per il rilascio della concessione in sanatoria sono da tenere in conto le spese da sostenere per il pagamento della somma sopraddeata, di quelle necessarie per competenze



tecniche quantificabili in circa £. 3.000.000 e quelle necessarie al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovuti al comune che ammontano rispettivamente a £. 1.195.000 e a £. 2.009.328 come si può evincere dai prospetti di calcolo alla presente allegati.

Detto fabbricato risulta così composto:

- appartamento a piano terra (part. 405 sub 1) in cui è presente l'ingresso con la scala di accesso al piano superiore, una cucina-pranzo, disimpegno, due camere da letto ed un w.c.;
- garage allo stato rustico a piano terra che occupa una superficie lorda di mq. 138,00 (part. 405 sub 2);
- unità immobiliare in corso di costruzione a piano primo completamente allo stato rustico e senza alcuna divisione interna ed utilizzato come locale di sgombero per una superficie lorda di mq. 234,00 (part. 405 sub 3);
- locale di deposito a piano seminterrato che vede la presenza di un piccolo w.c. e di un ripostiglio ricavato nel sottoscala per una superficie lorda complessiva di mq. 47,00 (part. 405 sub 4)

L'intero stabile è stato realizzato con struttura portante in c.a. e presenta tamponature esterne in blocchi di cls a piano terra e seminterrato e in laterizi forati a piano primo risultando esternamente completamente allo stato rustico.

C) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato sopra descritto ed il relativo appezzamento di terreno, risultano di fatto in possesso ed occupato, costituendone l'abitazione principale, dei coniugi

~~XXXXXXXXXX~~ OMISSIS

D) VOLTURAZIONE DEGLI IMMOBILI A NOME DEI DEBITORI

Non è necessario eseguire alcuna voltura a nome dei debitori in quanto tutti gli



68

immobili pignorati risultano già agli stessi intestati con le rispettive quote di proprietà.

E) INDICAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

Vista la consistenza, l'ubicazione e la destinazione dei beni oggetto del pignoramento, sarebbe consigliabile ed opportuno porli in vendita formando un unico lotto.

F) DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI AI FINI INVIM

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Registro di Enna e dalla certificazione da questo rilasciata si è evinto il seguente valore iniziale dell'appezzamento di terreno pervenuto al Sig. ~~Giuseppe~~ ^{STRESBIS} giusto l'atto di donazione-divisione in premessa citato, visto che il fabbricato è stato posto in essere dallo stesso, che è risultato essere:

- appezzamento di terreno di cui al foglio 30 part. 400 £. 3.255.000 (tremilioniduecentocinquantacinquemila).

G) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE

Il metodo di stima che il sottoscritto ha adoperato per la valutazione degli immobili oggetto della esecuzione è quello del confronto che mette in relazione il valore degli immobili con i valori di mercato di fabbricati e terreni limitrofi delle stesse caratteristiche e consistenza.

- Fabbricato sito in c.da Mintina Sotto Serra e relativa area di pertinenza, di cui alle part. 405 sub 1-2-3-4 e 400 del foglio 30.

I singoli subalterni avendo grado di rifinitura e destinazione diversa, al fine del valore complessivo, vengono valutati singolarmente come di seguito:

- part. 405 sub 1, appartamento a piano terra internamente completamente rifinito ed abitabile: £. 700.000 x mq. 73,00 = £. 51.100.000



69

- part. 405 sub. 2, garage a piano terra allo stato rustico:

£. 500.000 x mq. 138,00 = £. 69.000.000

- part. 405 sub 3, unità immobiliare in corso di costruzione a piano primo allo stato rustico:

£. 400.000 x mq. 234,00 = £. 93.600.000

- part. 405 sub 4, magazzino a piano seminterrato rifinito internamente:

£. 600.000 x mq. 47,00 = £. 28.200.000

- part. 400, appezzamento di terreno a servizio del fabbricato valutato al prezzo medio delle colture:

£. 5.000 x mq. 2686,00 = £. 13.430.000

TOTALE = £. 255.330.000

Avendo assolto all'incarico conferito, il Consulente Tecnico di Ufficio rassegna la presente relazione.

Piazza Armerina, 22 novembre 1997

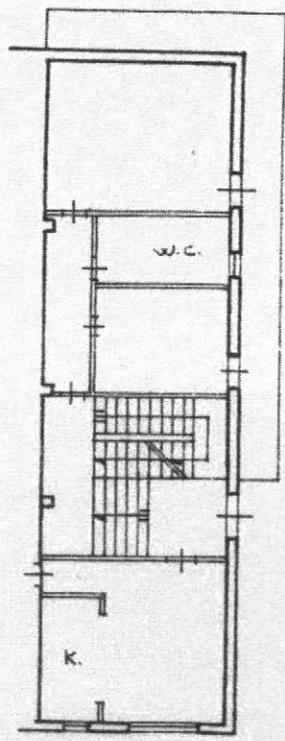
Il C.T.U.

dott. ing. Gaetano Guccio

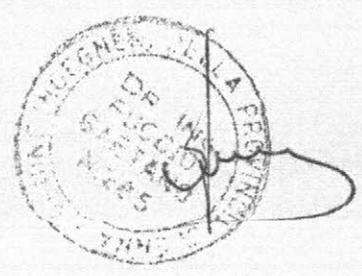


70

FIG. 30 PART. 405 SUB 1

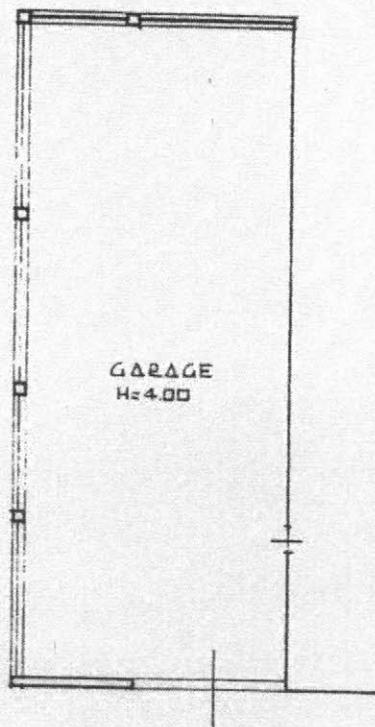


PIANO TERRA
H. 4.00

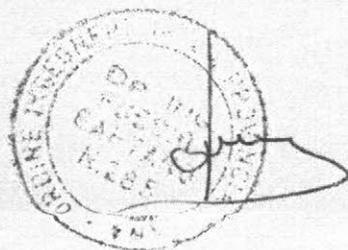


71

FIG. 30 PART. 405 SUB 2

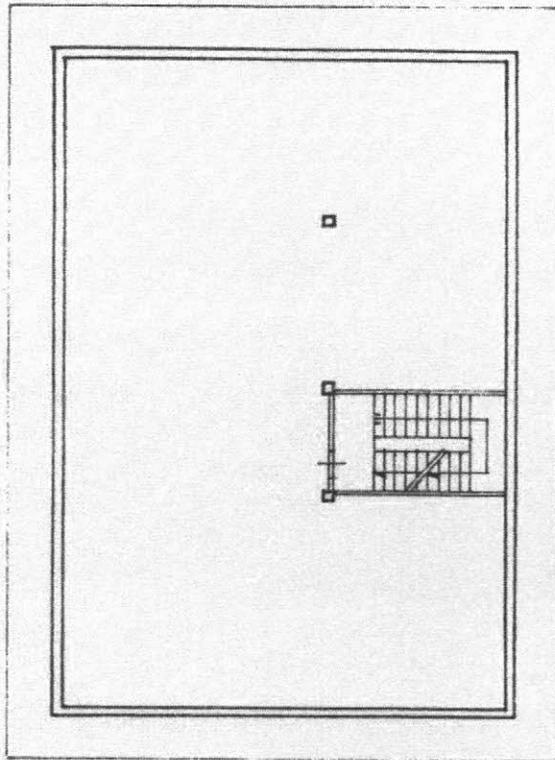


PIANO TERRA



77

FOG. 30 PART. 405 SUB 3

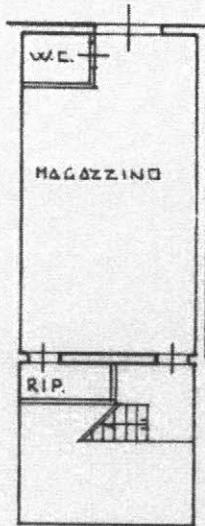


PIANO PRIMO
H. 3.00

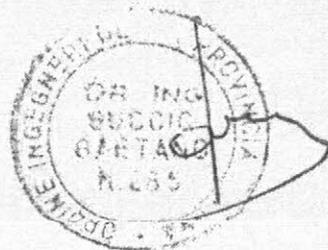


83

FIG. 30 PART. 405 SUB 4



PIANO SEMINTERRATO
H. 2.50



76

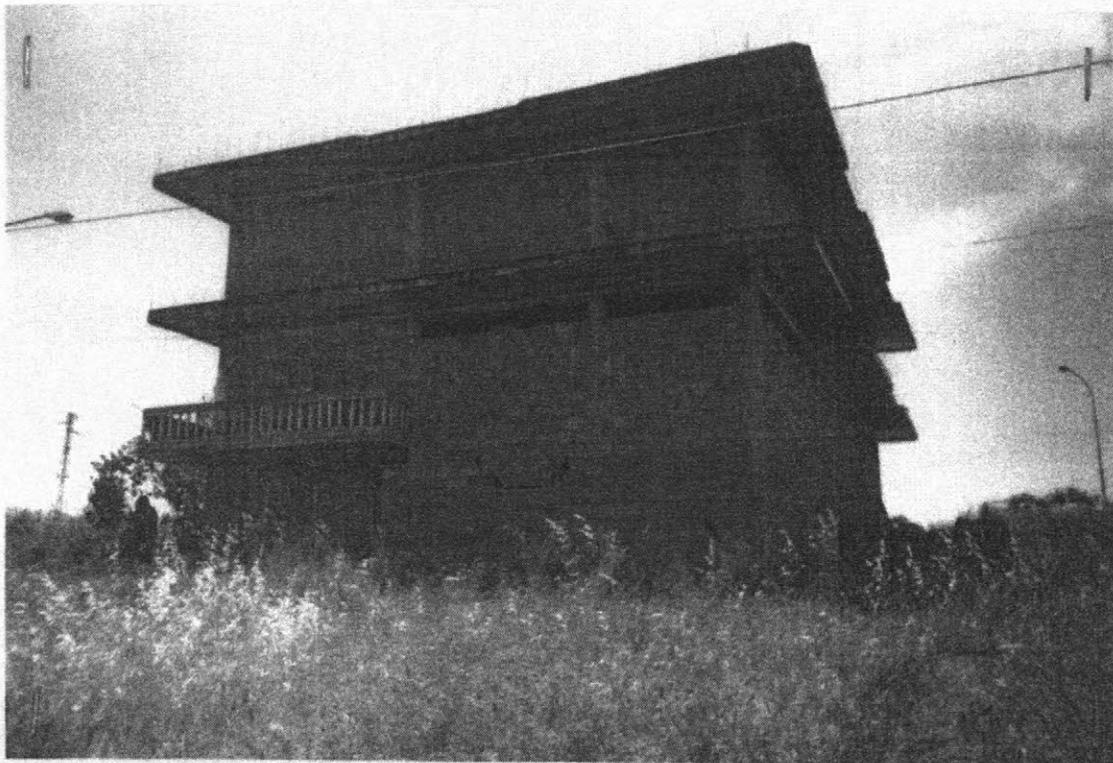
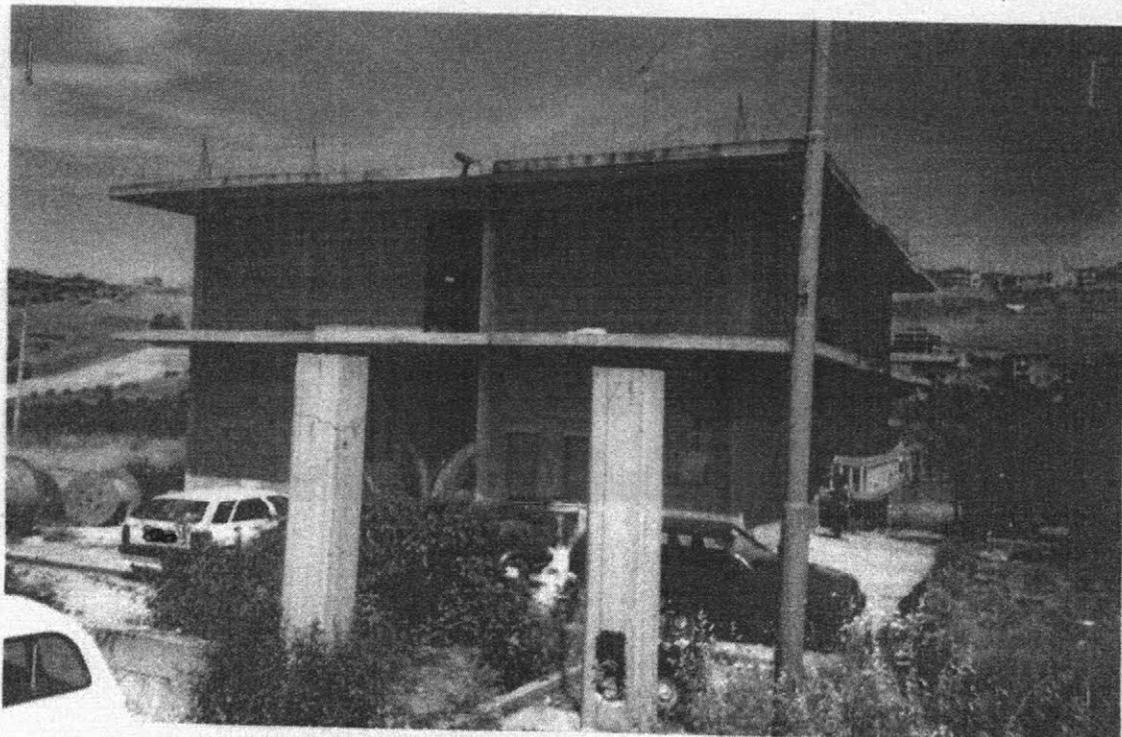
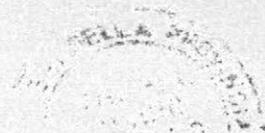


Foto N. 1 - Prospetti Nord e Ovest



Foto N. 2 - Prospetti Sud e Est.



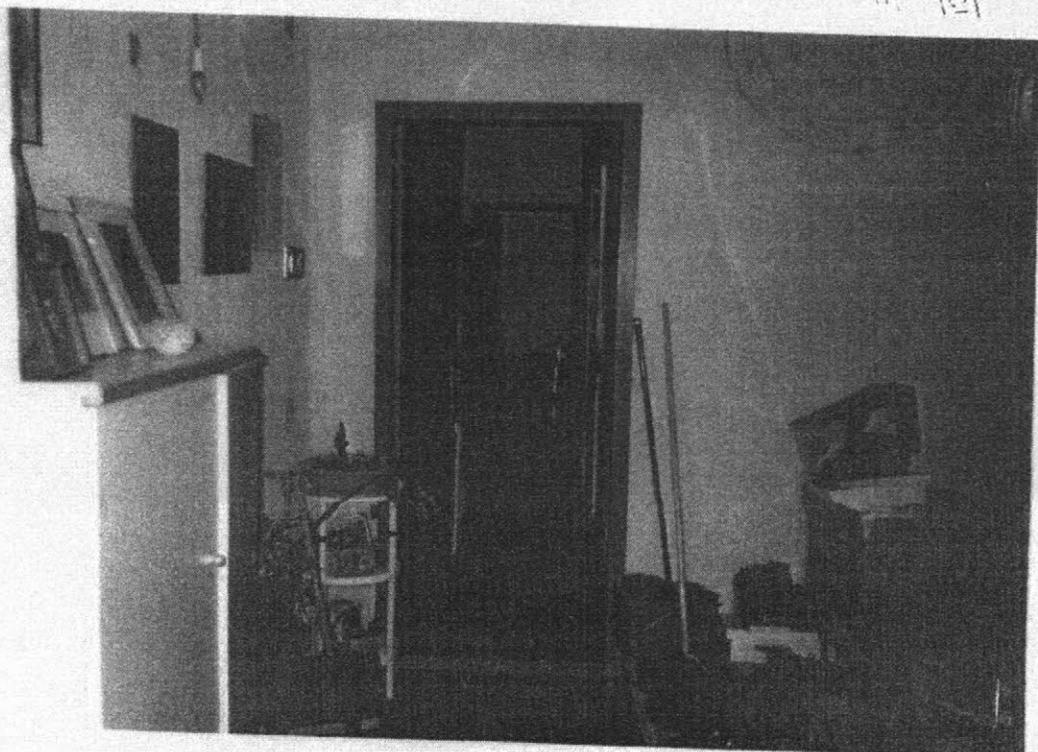
75



Toto 4.3 - Androne di ingresso



Toto 4 - Disimpegno abitazione a piano terra.



77

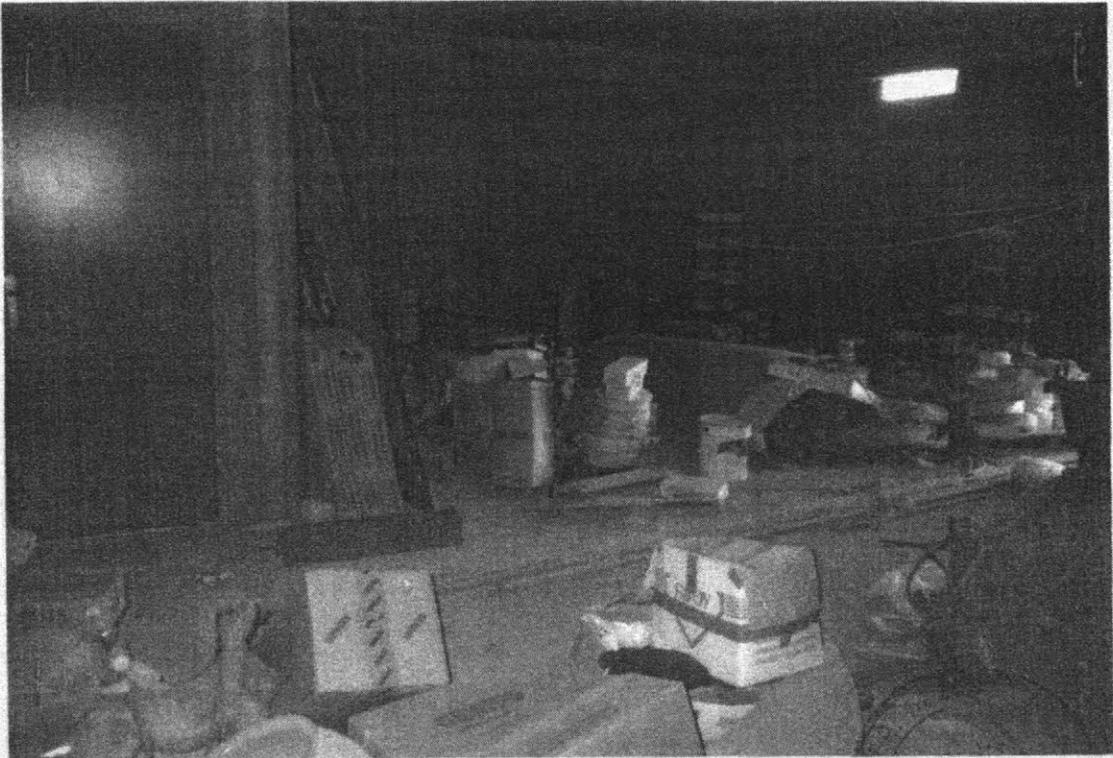


FOTO 6 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE A PIANO PRIMO



FOTO 7 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE A PIANO PRIMO

