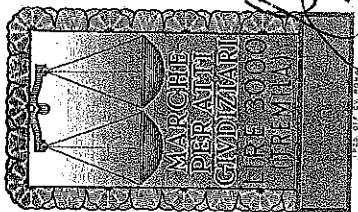


STUDIO—TECNICO

ANGELO MOCERI - INGEGNERE
VIA E. ROMAGNA n. 3 - ENNA - TEL. 0935/29841



TRIBUNALE DI ENNA

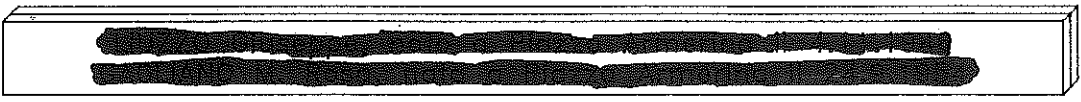
RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 25/93 R. ES.

PROMOSSA DA

SICILCASSA S.P.A. - CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO



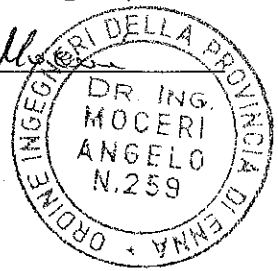
INTERVENUTA QUALE CREDITRICE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "LA CONCORDIA"

Depositato in
oggi 15.6.97
Cancellata

IL C. T. U.
(Ing. Moceri Angelo)

Angelo Moceri





TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 25/93 R.ES.

PROMOSSA DA

SICILCASSA SPA - CREDITORE PROCEDENTE

C O N T R O

[REDACTED]

[REDACTED]

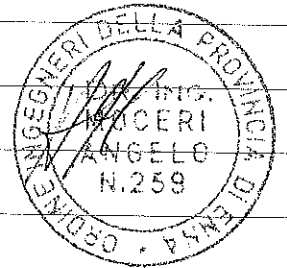
Intervenuta quale Creditrice la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "LA CONCORDIA".

P R E M E S S A

Il sottoscritto Ing. MOCERI Angelo, iscritto allo Albo Professionale dell' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 259, ha ricevuto incarico da parte dell' Ill.mo Signor Giudice Dott. Vincenzo SELMI di assolvere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare di cui sopra.

In data 06.03.1997 il sottoscritto, prestato giuramento con la formula di rito, ha accolto i quesiti proposti dal G.E. qui di seguito espressi:

- 1) procedere all' esame della documentazione ipocatastale riferendo circa la completezza e la regolarità della stessa;
- 2) eseguire la descrizione degli immobili pignorati, determinandone il valore attuale commerciale, tenendo conto, ove trattasi di immobili abusivi ma



suscettibili di sanatoria, delle spese della relativa procedura;

3) specificare se l'immobile pignorato è occupato o libero da persone o cose;

4) procedere alla volturazione degli immobili a nome dei debitori, qualora non fossero accatastati;

5) indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti;

6) determinare il valore iniziale dell'immobile ai fini dell'INVIM.

Consultati i documenti necessari per l'espletamento dell'incarico, ritirati dal fascicolo d'ufficio dopo l'atto del giuramento, ed individuati gli esatti dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento, previo avviso alle parti interessate (Avv. Leonardo Spampinato, Avv. Bevilacqua A. Salvatore, [REDACTED])

a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto ha effettuato, nel giorno ventisette Marzo 1997, le operazioni peritali in Contrada "Bellia", nel Comune di Piazza Armerina, redigendo relativo verbale allegato alla presente.

Successivamente ha effettuato altre visite di sopralluogo nella contrada per le indagini necessarie alla valutazione dei fondi esecutati ed ac-



certamenti presso gli Uffici Tecnici Comunali per constatare la regolarità edilizia del fabbricato. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione dal sottoscritto consultata, al fine di rispondere ai quesiti proposti dall' Ill.mo Signor Giudice, si relaziona quanto segue:

BENI IMMOBILI PIGNORATI

Beni di proprietà di [REDACTED]

1) Edificio sito in Agro di Piazza Armerina, Contrada "Bellia", distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 102 Particella n° 297 Sub 1 e Sub 2, con annessa corte per una superficie complessiva occupata di mq. 216, così composto:

Sub 1 : piano terra - Categ. A/3 - vani 6,5 vani

Sub 2 : piano primo - fabbr.in corso di costruzione

2) terreno in Agro di Piazza Armerina, Contrada "Bellia", distinto al N.C.T. al Foglio n° 102 Particella n° 256 di are quarantadue e centiare ottanta, R.D. 85.600 - R.A. 34.240



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

0
14
5
5
5

0 MISSI

2) Il terreno in Agro di Piazza Armerina, Contrada "Bellia", risulta distinto al N.C.T. al Foglio n° 102 Particella n° 256 con superficie di are quaranta e centiare sessantaquattro, R.D. 81.280 - R.A. 32.512, e non di are quarantadue e centiare ottanta, come dichiarato nell'atto di pignoramento. Inoltre su detto fondo risulta ubicato, oltre al fabbricato oggetto di pignoramento, distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 102 Partt. 297/1 e 297/2, un altro corpo di fabbrica con pianta a forma di L, ad una sola elevazione (piano terra), completamente abusivo, di cui non è stata prodotta alcuna istanza di sanatoria edilizia e non suscettibile di sanatoria ai sensi delle norme vigenti.



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1 - La documentazione ipo-catastale, attentamente esaminata, risulta completa e regolare.

QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E STIMA -

Gli immobili pignorati oggetto di vendita consistono in:

1) Fabbricato sito in Agro di Piazza Armerina, Contrada "Bellia", distinto al N.C.E.U. al Foglio n° 102 Particella n° 297 Sub 1^a e Sub 2, con annessa corte così composto:

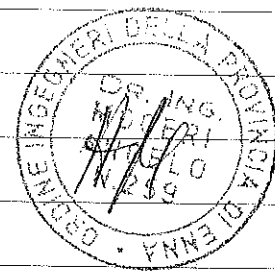
Sub 1 : piano terra - Categ. A/3 - vani 6,5 vani

Sub 2 : piano primo - fabbr.in corso di costruzione e circostante terreno distinto al N.C.T. al Foglio n° 102 Particella n° 256 di are quaranta e centiare sessantaquattro.

L'immobile in questione risulta ubicato in una zona periferica, prettamente pianeggiante, distante 2 km circa dal centro abitato, classificata come zona E (agricola) nel P.R.G., ma che di fatto presenta diverse costruzioni a destinazione residenziale. Tale zona è raggiungibile attraverso la strada vicinale Cannarozzo che si diparte dalla Strada Statale Centrale Sicula a circa 300 metri del bivio per Aidone, nella zona nord del Comune di Piazza Armerina. Esso è costituito da due piani fuori



terra con struttura portante in conglomerato cementizio armato, solai in latero-cemento, tamponature in muratura di blocchetti forati in cemento vibrato e copertura a tetto con falde ugualmente inclinate munite di manto di tegole marsigliesi. I due piani sono indipendenti tra di loro e sono accessibili, il piano terra ad ovest attraverso l'ingresso principale ed a sud attraverso tre aperture che si affacciano sul portico; il piano primo a nord attraverso un'apertura che si affaccia sul pianerottolo di una scala esterna a due rampe in conglomerato cementizio armato priva di qualsiasi rifinitura. Il piano terra risulta costituito da 6,5 vani, completo di normali rifiniture (pavimenti, intonaci per interni e tinteggiature) e dotato di impianti elettrico, idrico, telefonico, rete fognaria ed impianto di riscaldamento privo di elementi radianti; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno tamburato. Il portico, collocato sul prospetto sud del fabbricato, risulta delimitato da muretti in blocchetti di laterizio del tipo frangisole e pavimentato con piastrelle di ceramica. Il piano primo risulta invece in corso di costruzione, privo di qualsiasi rifinitura ad eccezione dei soli



infissi esterni in alluminio anodizzato e dei balconi muniti di inferriate in ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

La costruzione in questione è stata realizzata, nel 1976, in assenza di concessione edilizia ed in difformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e, per la stessa, è stata presentata, al Sindaco del Comune di Piazza Armerina, completa ed esatta domanda di sanatoria, ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985, n° 47. Da accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici Comunali si è potuto constatare che, alla data odierna, non è stata ancora rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria essendo la pratica mancante di:

- 1) Certificato di idoneità statica
- 2) Nulla osta relativo al vincolo idrogeologico
- 3) Autorizzazione per la realizzazione della fossa settica.

Risultano comunque già corrisposte le somme relative all'oblazione, ma non ancora versate le somme relative agli oneri di concessione che ammontano a £. 2.350.000 circa; il rilascio della concessione in sanatoria comporta inoltre delle spese di registrazione che ammontano a £. 1.000.000 circa.





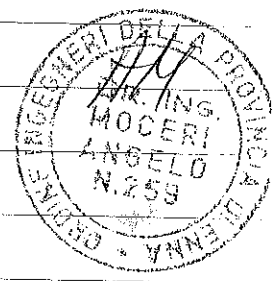
Il corpo di fabbrica abusivo di cui sopra, con pianta a forma di L, ad una sola elevazione (piano terra), risulta collocato, in aderenza alla scala esterna, tra il fabbricato appena descritto ed il confine nord-est del fondo; realizzato con struttura portante mista in conglomerato cementizio armato e muratura, consiste in due ambienti distinti, entrambi accessibili dall'esterno e comunicanti tra di loro; di essi il primo è destinato a garage ed ha una superficie netta di mq 105 mentre il secondo, munito di un piccolo servizio, è destinato a locali di sgombero ed ha una superficie netta di mq 45 per un totale di circa mq 165 di superficie lorda; entrambi gli ambienti hanno copertura piana, altezza utile di metri 3.13 e sono privi di qualsiasi rifinitura.



Entrambi gli immobili descritti ricadono su terreno distinto al N.C.T. al Foglio n° 102 Particella n° 256, di mq 4.064, al quale si accede attraverso una stradella interpoderale che si diparte dalla strada vicinale Cannarozzo. Il fondo, di forma pressochè rettangolare e sostanzialmente pianeggiante, risulta in massima parte piantumato con 48 (quarantotto) alberelli di recente collocazione, e quindi non ancora produttivi (ulivi, noccioli e ciliegi), ed

in minima parte, in vicinanza della casa, sistemato a giardino con fiori, piante di conifere e siepi. I suoi confini sono materializzati con recinzione costituita da paletti in calcestruzzo e rete metallica su tre lati, mentre sul lato est, a delimitazione del fondo, sono stati collocati degli alberelli; l'ingresso, situato a nord-ovest, è munito di cancello in ferro fissato a pilastri in conglomerato cementizio armato. Da tale ingresso al fabbricato si trova uno spiazzale di circa 380 mq realizzato con getto di conglomerato cementizio.

[REDACTED]



CRITERIO E METODO DI STIMA

La definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima ha obbligato lo scrivente ad adottare due diversi procedimenti estimati-

vi; per i beni commerciabili si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica comparativa adottando come parametro economico il prezzo di mercato di beni simili desunto da una indagine conoscitiva condotta attraverso agenzie immobiliari, mediatori ed operatori economici e presso studi di professionisti e studi notarili. Il bene non commerciabile (fabbricato non sanato e non sanabile ricadente sul fondo distinto al fgl. 102 part. 256) è stato stimato analiticamente attraverso il valore di costruzione tenendo conto della tipologia dell'opera e della sua consistenza e considerando l'impiego di materiali ordinari.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

1) Fabbricato Foglio n° 102 Particella n° 297

Sub 1 : piano terra - Categ. A/3 - vani 6,5 vani

Sub 2 : piano primo - fabbr.in corso di costruzione

piano terra mq 183 x 750.000 £/mq = £ 137.250.000

piano primo mq 183 x 450.000 £/mq = £ 82.350.000

Terreno Foglio n° 102 Particella n° 256

mq 4.064 x 20.000 £/mq = £ 81.280.000

TOTALE £ 300.880.000

~~Fabbr.abusivo (costo di costruzione) £ 30.000.000~~

~~_____~~

~~_____~~

[REDACTED]

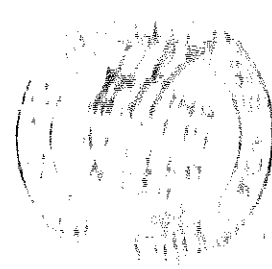
QUESITO N. 3 - Il fabbricato pignorato, attuale residenza del Signor [REDACTED] debitore esecutato, risulta occupato dallo stesso e dalla propria famiglia.

QUESITO N. 4 - Non si è provveduto ad attuare alcuna procedura di volturazione dell'immobile abusivo non accatastato essendo quest'ultimo non sanato e non sanabile.

QUESITO N. 5 - La vendita degli immobili pignorati può avvenire in due distinti lotti di cui uno consistente nel fabbricato comprensivo del circostante terreno e l'altro consistente nel fondo agricolo costituito dalle due particelle nn. 227 e 392 del foglio n. 100.

QUESITO N. 6 - DETERMINAZIONE DEL VALORE INIZIALE
Ai fini del calcolo dell'INVIM si è determinato, attraverso accertamenti eseguiti presso l'Ufficio del Registro di Enna e successive operazioni analitiche, il valore iniziale per ognuno degli immobili pignorati, così espresso:

1) Fabbricato Foglio n° 102 Particella n° 297
Sub 1 : piano terra - Categ. A/3 - vani 6,5 vani
VALORE INIZIALE = £ 11.086.000
Sub 2 : piano primo - fabbr.in corso di costruzione





VALORE INIZIALE = £ 6.652.000

Terreno Foglio n° 102 Particella n° 256

VALORE INIZIALE = £ 530.000



CONCLUSIONI

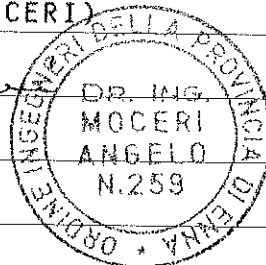
Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte l'incarico ricevuto il sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa disposizione della S.V.Ill.ma per ogni ulteriore chiarimento.

Enna, 25.06.1997

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Angelo MOCERI)

Angelo Mocerì



256-97

Il Direttore

[Signature]