

Tribunale di Enna

Esecuzione Immobiliare n. 10/2019

Promossa da: COMUNE DI REGALBUTO
Contro : Rif. 1 All. A

Giudice: Dott. Nunzio Noto

Consulenza Tecnica d'Ufficio Integrazioni

Nicosia, 25/07/2022

[Il C.T.U.]
(Dott. Ing. Michele Maggio)



TRIBUNALE ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare n. 10/2019 R.G. Es.

Giudice: Dr. Nunzio Noto

Promossa da: Comune di Regalbuto

a carico di Rif.n.1 allegato A

Esperto: Ing. Michele Maggio

1. Premessa

Con decreto del 08.05.2019 e successivo atto di accettazione e giuramento il sottoscritto Dott. Ing. Michele Maggio, con studio tecnico a Nicosia in via F.sco Salomone 11, veniva nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva descritta in epigrafe.

In data 05/08/2019 lo scrivente ha depositato la Relazione.

Successivamente con Ordinanza del 22/06/2022 il Giudice disponeva dei chiarimenti in merito alla presenza di un fabbricato all'interno del lotto n. 4 ed in particolare: *"2) ed il richiamo dell'esperto quanto all'opportunità di valutare lo spiazzo pavimentato in cemento, con accanto un pollaio in struttura precaria di legno, non indicato in perizia, ma presente nel lotto n. 4);"*.

2. Relazione

A confine con la particella 273 e 601 in adiacenza della stradella di accesso, vi è un piccolo fabbricato insistente sulla stessa particella 274.

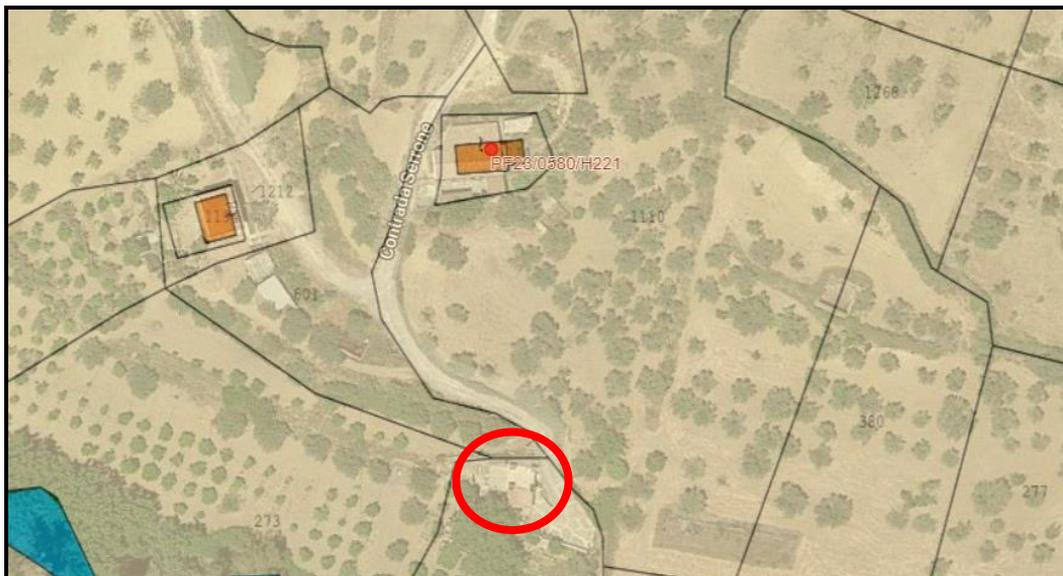


Foto 1

Il fabbricato si compone di due vani principali comunicanti internamente fra loro: il primo delle dimensioni interne di circa ml 4,00x4,00 e il secondo di circa ml 2,70x 4,00. L'altezza interna è

rispettivamente di m 2,35 per il primo vano e di 2,55 per il secondo. All'interno del secondo vano è ricavato un piccolissimo W.C. delle dimensioni di ml 1.00x1.00. Le dimensioni esterne del fabbricato sono di 8,50 m di lunghezza per 5,00 di larghezza.

Si tratta di un piccolo corpo di fabbrica delle dimensioni lorde di circa 42 mq realizzato in epoca remota (**certamente prima del 1967**) in muratura e copertura piana adibito originariamente probabilmente come deposito o guardiania dello stesso agrumeto quando questo era di più ampie dimensioni.

Attualmente si trova in condizioni scadenti necessitando di interventi di ristrutturazione importanti.

Il fabbricato non risulta censito in catasto e neppure negli elenchi dei fabbricati mai dichiarati.

Nella parte antistante vi è una piccola tettoia veramente precaria che insiste su uno spiazzo pavimentato in cls ormai completamente lesionato e ricco di crepe.

Alla luce delle considerazioni prima esposte e a seguito di indagini di mercato compiute dal sottoscritto viste le condizioni attuali in cui versa l'immobile, lo stato di finitura, l'altezza dei vani, ecc. il più probabile valore di mercato del fabbricato appena descritto è di € 150,00/mq per un totale di **€ 6.300,00**.

Come prima accennato, l'immobile non risulta censito in catasto, per procedere ad un eventuale accatastamento considerato che si deve redigere il Tipo Mappale e il Docfa, oltre eseguire i versamenti di rito presso l'Agenzia del Territorio e il Comune, l'ammontare della cifra occorrente comprensiva delle spese per l'iscrizione in Catasto, dei versamenti, dei viaggi, del compenso di un Geometra ausiliario e/o collaboratore, e del compenso vero e proprio si può quantificare complessivamente in **€ 2.500,00**.

3. Documentazione fotografica

Di seguito vengono riportate alcune foto del fabbricato appena descritto.

Nicosia, 25/07/2022

L'Esperto
(Dott. Ing. Michele MAGGIO)



Vista dalla stradella di accesso



Vista della copertura



Vista locale 1



Vista locale 2