

TRIBUNALE DI ENNA

FALLIMENTO N°02/92



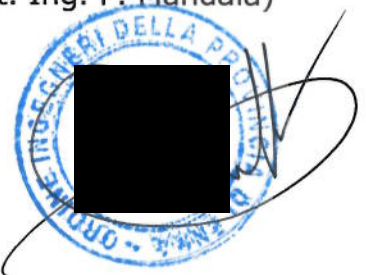
PERIZIA DI STIMA

Calascibetta li 25/04/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dott. Ing. P. Mandalà)

TRIBUNALE DI ENNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Enna, 28-4-08
L'OPERAZIONE 02
RIGO N° 14 P. 14



PREMESSA

Il Giudice Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale di Enna ha disposto la nomina del sottoscritto quale Stimatore nel procedimento relativo al Fallimento N° 02/92 [REDACTED] e del socio accomandatario [REDACTED]

Convocato il sig. [REDACTED] per il giorno 18/01/2008 si è con il sopralluogo del terreno e dell'immobile oggetto della perizia di stima.



DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

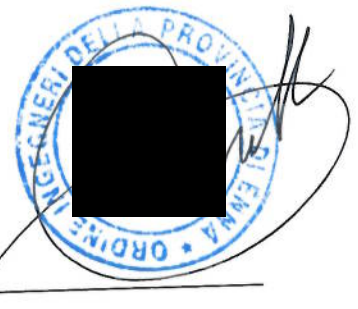
Ubicazione. Il terreno con annesso immobile sono ubicati nel Comune di Enna – Contrada San Giovannello Suriano – Zona omogenea “E – Produttivo agricolo” del vigente P.R.G.

Caratteristiche sommarie. L'immobile oggetto di valutazione consiste in appezzamento di terreno agricolo sito in Contrada San Giovannello Suriano con annesso fabbricato a carattere agricolo ancora allo stato rustico. Detto fabbricato è articolato su un unico piano fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura e cordoli in c.a., solaio di copertura latero-cementizio.

Il fabbricato è costituito da tre corpi di fabbrica rettangolari, di cui il primo delle dimensioni di m 19,15 x m 8,10, per una superficie complessiva lorda di m² 155,00 circa, ed altezza di m 3,35, il secondo delle dimensioni di m 4,10 x m 5,05, per una superficie lorda di m² 20,70 circa, ed un'altezza m 2,65 ed il terzo delle dimensioni di m 1,25 x m 1,20, per una superficie lorda di m² 1,50, ed un'altezza di circa m 2,20.

In terreno, avente una superficie complessiva di 4.046 m², risulta completamente incolto e possedere una giacitura parzialmente declive con esposizione Nord-Est.

Per i rilievi fotografici si rimanda agli allegati.



TRIBUNALE DI ENNA

Data della costruzione. Trattasi di fabbricato realizzato presumibilmente negli anni 80, così come si desume dalla concessione edilizia n. 318 rilasciata al sig. [REDACTED] il 19/11/1984.

Confini. Detto immobile confina: a Nord con proprietari delle particelle n. 77 e n. 78, ad Est con proprietari delle particelle n. 80, n. 81, n. 82, n. 83 e n. 112, a Sud con proprietari delle particelle n. 109 e n. 360, e ad Ovest con proprietari delle particelle n. 326 e n. 359.

Descrizione della zona. La zona di Contrada San Giovannello Suriano è raggiungibile dalla strada statale 117 bis percorrendo la strada comunale Enna-Risicallà. L'immobile di che trattasi si trova quindi in una delle zona di villeggiatura del capoluogo ennese da cui dista circa 3,5 km.

Nella zona di Contrada San Giovannello sono realizzati numerosi fabbricati a destinazione agricola, spesso utilizzati anche come civile abitazione. Proseguendo la strada Enna-Risicallà è possibile raggiungere l'agglomerato urbano di Pergusa.

Caratteristiche costruttive. Il fabbricato rurale è stato realizzato, come già accennato, con struttura portante in muratura e solaio di copertura latero-cementizio. Allo stato attuale detto immobile si trova allo stato grezzo ed in completo abbandono, ma non presenta particolari lesioni strutturali, ad eccezion fatta del solaio di copertura ove necessitano urgenti opere di manutenzione straordinaria in quanto si sono notate infiltrazioni di acqua piovana con conseguente distacco di alcuni laterizi e del calcestruzzo dei travetti.

Dott. Ing. Paolo Mandalà

Relazione CTU



TRIBUNALE DI ENNA

L'immobile si trova senza nessun tipo di intonaco ovvero di pavimentazione, di infissi di impermeabilizzazione della copertura, di impianti tecnologici.

Dati catastali. Il terreno di che trattasi risulta essere così censito presso il N.C.T. del Comune di Enna:

| Catasto | Comune | Foglio | Particella N° | Sub. | Porz. | Qualità | Classe | Superf. | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |
|------------------------------|--------|--------|---------------|--------------|-------|------------|-----------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| Terreni | Enna | 165 | 79 | | - | Seminativo | 2 | mq 4.046 | € 21,94 | € 4,18 |
| Ubicazione | | | | Intestazione | | | Diritti e oneri reali | | | |
| C.da San Giovannello Suriano | | | | | | | | | | |

E' stato riscontrato un errore nell'intestazione dell'immobile in catasto, ossia l'intestataro del terreno risulterebbe essere [REDACTED] anzichè [REDACTED]

Il fabbricato risulta essere invece così censito presso il N.C.E.U. del Comune di Enna:

| N. | Foglio | Particella | Sub | Z.C. | Categoria | Classe | Consist. | Rendita |
|--------------------------------|--------|------------|--------------|------|-------------------------|-----------------------|----------|---------|
| 1 | 165 | 326 | | 2 | In corso di costruzione | | | |
| Ubicazione | | | Intestazione | | | Diritti e oneri reali | | |
| C.da San Rissepe - Piano Terra | | | | | | | | |

Copia delle visure è riportata in allegato



TRIBUNALE DI ENNA

Provenienza. Il suddetto immobile risulta di proprietà del sig. [REDACTED] giusto atto rogato dal Notaio in Valguarnera, Dott. [REDACTED] Rep. n. 2441 del 10.10.1984, registrato presso l'U.R. di Enna al n. 288 del 08.06.1979.

Regolarità edilizia. L'immobile di che trattasi è stato realizzato in forza alla concessione n. 318 del 19.11.1984. Non è stato possibile reperire al Comune di Enna alcun ulteriore atto (Copia del documento riportata in allegato).

Servitù e vincoli. Dai documenti in possesso del sottoscritto, dalle risultanze rilevate in loco e dalle dichiarazioni dell'interessato, non paiono sussistere, sul cespite in esame, vincoli o servitù da limitarne o pregiudicarne il valore.

Valutazione del terreno. Per la valutazione del terreno agricolo si sono presi in considerazione alcuni valori di mercato di terreni vicini aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di valutazione. Si è inoltre tenuto in considerazione che la zona di Contrada San Giovannello Suriano, così come sopra descritta essendo pressocchè equidistante sia dal centro urbano di Enna che dall'agglomerato di Pergusa, e per buona parte urbanizzata sia da villette che da edifici destinati sia a civile abitazione che ad attività produttive, possiede notevoli potenzialità di sviluppo e di ulteriore sfruttamento ed pertanto si può ritenere attendibile il più probabile valore normale di mercato del terreno pari ad €/m² 7,00.

Pertanto moltiplicando tale quotazione per la superficie del terreno è possibile ritenere congruo il valore di mercato del terreno pari ad € 28.322,00, così ottenuto:

Dott. Ing. Paolo Mandalà
[REDACTED]

Relazione CTU



$$\text{€}/\text{m}^2 7,00 \times 4.046 \text{ m}^2 = \text{€ } 28.322,00.$$

Valutazione del fabbricato. Per la valutazione del fabbricato si è scelto di ricavare il costo di costruzione dell'immobile stante che allo stato attuale lo stesso risulta essere incompleto.

Volendo pertanto ricercare il costo di costruzione dell'immobile, dalla conoscenza dei costi medi unitari di costruzione di immobili aventi caratteristiche costruttive simili all'immobile oggetto di valutazione, è possibile ritenere attendibile un costo medio di circa 450,00 €/m².

Pertanto andando a moltiplicare tale valore per la superficie complessiva si ottiene un valore complessivo pari ad € 79.740,00 così ottenuto:

$$\text{€}/\text{m}^2 450,00 \times 177,20 \text{ m}^2 = \text{€ } 79.740,00$$

Il valore di cui sopra sarebbe verosimilmente corretto se la costruzione fosse stata realizzata e completata nel suo complesso e non riportasse nessun segno di degrado.

Pertanto per ottenere il costo di costruzione dell'immobile allo stato in cui si trova necessita sottrarre dallo stesso le opere strettamente necessarie e non ancora realizzate, quali l'intonaco interno ed esterno, la pavimentazione, gli infissi, l'impermeabilizzazione ed il massetto di copertura, il cui costo è possibile considerare congruamente pari ad € 25.000,00 circa.

Si ottiene pertanto un valore del costo di costruzione pari a:



$$\text{€ } 79.740,00 - \text{€ } 25.000,00 = \text{€ } 54.740,00$$

Occorre adesso moltiplicare il valore sopra ottenuto per un coefficiente di differenziazione che tenga conto della vetustà dell'edificio.

Tale coefficiente può essere assunto verosimilmente pari ad $Id = 0,70$, ottenendo quindi un valore dell'immobile allo stato attuale pari a:

$$\text{€ } 54.740,00 \times 0,70 = \text{€ } 38.318,00$$

Considerazioni finali.

Il valore complessivo dell'immobile risulta quindi ottenuto dalla somma dei valori del terreno e del fabbricato risultando quindi essere pari a:

$$\text{€ } 28.322,00 + \text{€ } 38.318,00 = \text{€ } 66.640,00$$

Ossia in c.t. € 67.000,00 (Euro Sessantasettemila/00)



TRIBUNALE DI ENNA

Il consulente tecnico ritiene con la presente relazione che si compone di n° 9 pagine dattiloscritte e n° 4 allegati, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in triplice copia presso la cancelleria.

Calascibetta li 25/04/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Paolo Mandalà

Relazione CTU

9 di 9



TRIBUNALE DI ENNA

FALLIMENTO N°02/92

[REDACTED]

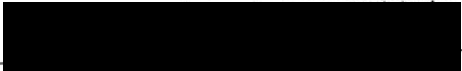
PERIZIA DI STIMA

ALLEGATI

Calascibetta li 25/04/2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Ing. [REDACTED])





ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Rilievi fotografici
- ALLEGATO 2 Visure catastali
- ALLEGATO 3 Aerofotogrammetria
- ALLEGATO 4 Concessione edilizia

