

31

STUDIO TECNICO
Dott. Arch. Angelo RICERCA
Via Verga 2 Enna tel.37557



TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
Esecuzione R. N° 50/95 promossa da

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice per l' esecuzione : Dott. V. SELMI

Deposito
20-11-97

IL C.T.U.
(Dott. Arch. Angelo RICERCA)
[Signature]
Udienza [Signature]

32

SOMMARIO

■ 1 QUESITI POSTI DAL GIUDICE	PAG. 1 - 2
■ 2 PROCEDIMENTO E SCELTA DI STIMA	" 3
■ 3 DESCRIZIONE DEI TERRENI E CONTROLLO ATTI	" 4
■ 4 RISPOSTA AL QUESITO N° 1.....	" 5
■ 5 RISPOSTA AL QUESITO N° 2.....	" 5-6-7-8
■ 6 RISPOSTA AL QUESITO N° 3.....	" 8
■ 7 RISPOSTA AL QUESITO N° 4.....	" 9
■ 8 RISPOSTA AL QUESITO N° 5. (VALORE LOTTI)	" 9
■ 9 RISPOSTA AL QUESITO N° 6 (VALORI INVIM).....	" 10
■ 10 RIEPILOGO VALORE LOTTI DA VENDERE	" 11

ALLEGATI

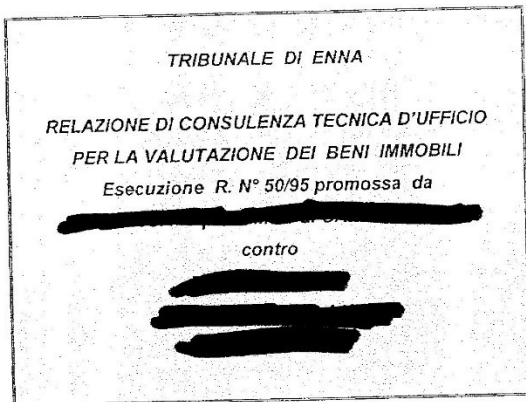
- VERBALE DI ACCESSO AI LUOGHI - ALLEGATO ... A
- VISURE CATASTALI TERREN E FABBRICATI - " ... B
- DOCUMENTAZIONE SPESE SOSTENUTE- ALLEGATO ... E
- PARCELLA ONORARIO E SPESE ALLEGATO.....G



STUDIO TECNICO
Dott. Angelo Ricerca
ARCHITETTO-AGRONOMO
VIA VERGA, 2 - TEL. 37657 - 04100 ENNA

53
C. P. POR NGL 28707 0842E
P. IVA 00104810460

Enna, _____



Il sottoscritto, Dott. Arch. ANGELO RICERCA, con studio in Enna Via Verga 2, all'udienza del 06/03/1997, davanti il Giudice per l'esecuzione, Dott. Vincenzo SELMI, prestava giuramento di rito quale consulente tecnico d'Ufficio per la valutazione dei beni immobili siti nel Comune di Piazza Armerina (EN), di proprietà dei Sigg. [redacted]

[redacted]
Il Giudice per l'esecuzione in detta udienza proponeva al C.T.U. i seguenti quesiti: Proceda l'esperto:

- 1- all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e la regolarità della stessa.
- 2- alla descrizione degli immobili pignorati, determinando quale sia il valore attuale commerciale dei beni, tenendo conto, ove trattasi di

94

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- alla volturazione degli immobili al nome del/dei debitore/i qualora non fossero accatastati, allegando agli atti un estratto catastale di attualità intestato ai debitori stessi per uso voltura;

5- ad indicare se la vendita debba avvenire in uno o più lotti, formando ove necessario i relativi tipi di frazionamenti previsti dall'Art. 5 della legge 31/10/1969 n. 679;

6- alla determinazione del valore iniziale dell'immobile ai fini dell'INVIM.

Descriverà, inoltre, sinteticamente l'immobile o i lotti (consistenza e dati catastali) da vendere, nonché la formalità da cancellare, su apposito modulo da ritirare in cancelleria.

Accerti, infine, il C.T.U. l'attuale possessore dell'immobile pignorato (debitore medesimo, affittuario, comodari, ecc.).

Lo scrivente, previo avvisi raccomandati, del 23/04/1997, alle parti ed ai rappresentanti legali, Avv. [redacted]

Avv. [redacted] comunicava che il giorno 18 del mese di Luglio 1997 alle ore 9, avrebbe effettuato il sopralluogo negli immobili siti in Piazza Armerina oggetto di pignoramento.

Lo scrivente dichiara che il giorno stabilito nessuno degli interessati avvertiti si è trovato sul luogo degli accertamenti.

Successivamente, telefonicamente, lo scrivente riceveva comunicazione dall'Avvocato [redacted]

esecutati il giorno precedente erano partiti per Firenze dove si sarebbero fermati per oltre un mese.

Pertanto lo scrivente, in data 15/09/1997, ripeteva gli avvisi come per la prima data, fissando come ultimo sopralluogo per il giorno 23 Settembre 1997 ore 9 stesso posto di incontro.

99

Solo a quella data lo scrivente ha potuto effettuare il sopralluogo ed i rilievi agli immobili pignorati accompagnato da persona interessata. Per l'inconveniente sopra esposto, non si è potuto osservare il termine assegnato all'atto del giuramento, per cui lo scrivente, fa presente al Sig. Giudice Dott. Selmi, tale ritardo per il deposito della consulenza, ma comunque sempre prima dell'udienza.

Sulla scorta delle planimetrie catastali e dei relativi certificati, lo scrivente ha effettuato i rilievi necessari per reperire i dati necessari alla valutazione degli immobili costituiti da tre fabbricati ed un appezzamento di terra.

Procedimento e scelta del metodo di stima

Per i fabbricati siti in Piazza Armerina alle Vie Mons. Palermo, Via Roccella e Contrada Scarante, circa la scelta del metodo di stima, tra quello analitico, basato sulla capitalizzazione del reddito proveniente da un possibile affitto e quello sintetico detto del "più probabile prezzo di mercato", basato sul probabile costo degli immobili, il sottoscritto ha scelto quello sintetico.

Tale scelta è dettata dalla considerazione di un mercato degli immobili molto instabile, non coerente con la realtà locale a causa della crisi economica e perché la carenza delle abitazioni rende inaccettabile alcune offerte del mercato che, tradotte in termini monetari, sfasano l'andamento dei negozi giuridici, per cui spesso alcuni sono costretti ad accettare tale stato di fatto, ma ciò non può costituire una regola di paragone per la stima.

Quindi ha adottato il metodo di stima del "più probabile costo di costruzione, considerando pregi e difetti, come, ubicazione, zona edilizia, grado di vetustà, oltre alla libertà di possesso e vendita dei beni oggetto della stima.



36

Il parametro adoperato è stato il "metro quadrato" con riferimento ai prezzi di costo base per valori attendibili del mercato locale, mediati, con i valori dei costo base di produzione del D.P.R. del 20/09/1991 G.U. 11/02/1992 N° 30 ed aggiornamenti secondo Decreto del 31/08/1996.

Per quanto riguarda il valore da attribuire al terreno in Contrada Scarante - Vallone di Piazza Armerina, effettuato il sopralluogo, ha accertato che trovasi in una zona accessibile, vicino la città, attaccato alla SS 117 BIS Centrale Sicula. Ha constatato altresì che nella terra in questione insiste un fabbricato con caratteristiche di civile abitazione; detta terra, nella parte comprendente il fabbricato è pianeggiante, mentre la restante parte è costituita da una collina che degrada verso la strada Statale 117 bis.

Dall'esame delle colture presenti, ha anche stabilito i valori confrontati con i parametri di vendita effettuati nella zona per immobili con le stesse caratteristiche.

Sono stati tenuti in considerazione, come ovviamente bisogna tenere conto in tutte le stime di beni, i pregi ed i difetti come comodità, libertà del fondo, vicinanza ai mercati ed alla città ecc., stabilendo come parametro il valore ad ettaro (Ha).

I valori dei terreni sono stati mediati, oltre che con quelli stabiliti dalla Legge del 22/10/1971 N° 865 secondo l'appartenenza al Comune ed alla Regione Agraria.

Si sono attribuiti, per le colture presenti, i seguenti valori :

- - Terreni seminativi ... da £. 26.000.000 a £35.000.000 / ha
- - Terreni Sem. arborati ... da £. 35.000.000 a £.40.000.000 / ha
- - Terreni ad ortaggio..... £. 40.000.000 / l'ha.

■ RISPOSTA AL QUESITO N° 1

54

Lo scrivente dopo avere visionato la documentazione ipocatastale, relativa ai vari immobili oggetto di stima, ha rilevato che tutti questi sono censiti al N.C.E.U. ed al N.C.T. del Comune di Piazza Armerina (EN). Quanto sopra detto risulta dai vari atti acquisiti nei vari fascicoli e dalle visure effettuate presso l'UTE di Enna, pertanto da ritenersi regolari ai fini della legale provenienza della proprietà.

- Il terreno è sito alla Contrada "SCARANTE - VALLONE RISO", in esso è ubicata una casa accatastata e proveniente il tutto dalla compravendita con atto del 07/06/1989 del Notaio [redacted] di Piazza Armerina e registrato il 20/06/1989 al N° 1503.

- Il vano Garage, sito in Via Mons. Palermo 74, è stato acquistato con atto di compravendita del 24/10/1985 Notaio Argento Salvatore di Enna e Registrato il 13/11/1985 al N° 4972.

- L'appartamento di Via Gustavo Roccella n. 16, proviene dalla compravendita [redacted] atto 3233 del 17/11/1966 del Notaio Di [redacted] di Enna Registrato il 06/12/1966 al N° 3133.

■ RISPOSTA AL QUESITO N°. 2

Gli immobili pignorati sono appresso identificati e specificati:

■ A - Terreno

L'appezzamento di terra, con la relativa casa, è sito, come detto, in Contrada Scarante - Vallone del Comune di Piazza Armerina (EN); distante circa km.2,5 dal centro abitato, confinante da un lato con la S. S. 117 bis per Gela, con terre degli eredi di [redacted] è distinto al N.C.T. alla Partita 37616 -Fog. 173- Part. 39 di ha.01.23.40 Chiusa- Cl. 4, R.D. £86.380 e R.A. £. 37.020.

La parte di terreno costituente 1/5 dell'intero e comprendente il fabbricato, è quasi pianeggiante, mentre la restante parte è in collina degradante verso la S.S.117 bis.

58

Il terreno ha facile accesso dalla detta Strada Statale per Gela, con ingresso carrabile da una servitù attiva di passaggio, attraverso la proprietà di [redacted] (Part. 36 - Fog. 173) e la proprietà degli eredi di [redacted] (Part/le 37 e 38 del Fog. 173).

Il valore attribuito dallo scrivente al terreno è di £.40.000.000 per Ha.

VALORE TERRENO SENZA FABBRICATO

Part. 39 - Fog. 173 . Ha. 1.23.13 * £. 40.000.000 = £. 49.252.000

■ - B- Fabbricato Part. 40 -

Il fabbricato, oggetto di stima, è ubicato dentro l'appezzamento descritti alla lettera "A"; è stato accatastato dopo l'avvenuto ampliamento e reso, da F.R. a fabbricato di civile abitazione, il 22/02/1988 con Mod. 44/N - Prot. N° 2336 del Mod. 97; è distinto, al N.C.E.U. di Piazza Armerina, alla Part. 1002826, proveniente dalla Partita 12430 - Cat. A/3 - Cl. 2- Consistenza vani 5- Rendita Catastale £. 395.000 sito nella Contrada - Scarante - Vallone Riso.

Detto fabbricato, ristrutturato ed ampliato, ha le dimensioni di m. 18.35 * 4.90 oltre al vano garage di m. 7.60 * 4.00 e due tettoie costruite con pilastri e copertura con solai di travi prefabbricate e tavelle delle dimensioni di m. 3.60 * 4.50 e 9.40 * 4.00.

Il fabbricato presenta rifiniture modeste, in buono stato di manutenzione sia il prospetto esterno che le pareti interne.

Le strutture verticali sono di muratura di pietrame squadrato e malta cementizia e le strutture orizzontali costituite dal tetto con solaio di travi prefabbricate e tavelle incastrate nei cordoli in conglomerato armato.

Stante la vicinanza alla città di Piazza Armerina, al facile accesso dalla S.S. 117 bis con cui confina, i vari comodi sopra citati, il fabbricato sviluppa la seguente superficie ed il conseguente valore calcolato col parametro a metro quadrato :

Fabbricato $18.35 * 4.90 = \text{mq. } 89.31 * 650.000 = \text{£ } 58.441.500$
Garage $7.60 * 4.00 = * 30.40 * 600.000 = \text{£ } 18.240.000$
Valore Totale $\text{£ } 76.681.500$

VALORE CASA Contrada Scarante
Foglio 173 -- Part. 40£. 76.581.500

C - Casa Via G. Roccella

L'immobile sito in Piazza Armerina alla Via Gustavo Roccella n. 16, è un appartamento a primo piano di un edificio a diversi piani costruito dalla [redacted] ed assegnato al Sig. [redacted] con atto di compravendita del 17/11/1966 del Notaio [redacted] e reg. al N° 3133 il 6/12/1966.

L'appartamento è costituito da n. 6.5 vani, al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina, alla Partita 8627 del Foglio 132 Particella 334 sub3, Cat. A/3 Cl. 2 Rendita catastale. £. 637.000.

L'immobile ha pavimenti di cemento e maiolica, pareti e soffitti intonacati in buono stato di manutenzione, porte tamburate bianche.

L'appartamento ha un grado di vetustà pari al 30% dovuto all'epoca di costruzione, vetustà che è stata considerata ai fini del parametro di valutazione; confina da tre lati col cortile chiuso dell'edificio, dal quarto lato confina con la scala comune d'accesso.

Ha le dimensioni di m. 10.00 * 9.50 ed ha una forma rettangolare ed un'altezza interna di m. 3.00.

VALORE APPARTAMENTO segnato lettera "C"
 $9.50 * 10.00 = \text{mq. } 95.00 * 1.200.0000 = \text{£ } 114.000.000$

Fog. 132 - Part. 334 sub 3£. 114.000.000

D - Garage Via Mons. Palermo

Il garage in questione è ubicato al piano seminterrato di un edificio sito in Piazza Armerina alla Via Monsignore Palermo 74,



censito al N.C.E.U. alla Partita A - Fog. 131 - Part.334 sub. 1, confinante con cortile interno, con terrapieno sotto strada e con Proprietà Parlascino.

A detto garage si accede dalla Via Mons. Palermo n. 74 attraverso la scivola condominiale ed ha una superficie di mq. 60.

Le pareti ed il soffitto sono in buone condizioni d'uso; l'altezza misura m. 2.50. Il garage in questione costituisce una unità immobiliare a se stante ed indipendente.

La superficie si sviluppa secondo le seguenti dimensioni :

- 1) $6.40 * 5.30 = \text{mq. } 33.42$
- 2) $5.50 * 4.90 = \text{ " } 26.95$
- Totale mq. 60.87

VALORE DEL GARAGE

$\text{mq. } 60.87 * 800.000 = \text{£. } 48.696.000$

RISPOSTA AL QUESITO N° 3

Il terreno in Contrada Scarante, denominato Lotto "A" e il fabbricato ampliato, denominato Lotto "B", in esso insistente, (accatastato al N.C.E.U. il 22/04/1988 con Mod. 44/N Prot. 2336), costituiscono un unico lotto, denominato ai fini della vendita, Lotto "A+B"; è in possesso ai proprietari esegutati Tagnesi Mario e Lantieri Palma-Lucia.

L'appartamento a primo Piano dell'edificio [redacted] di Via Gustavo Roccella 16, costituente il Lotto "C", è in possesso al proprietario esegutato Sig. [redacted]

Il garage di Via Mons. Palermo n. 74, anch'esso libero e costituente il Lotto "D", è in possesso al proprietario esegutato Impelizzeri Irma.

61

■ RISPOSTA AL QUESITO N° 4

Tutti gli immobili sopra descritti e costituenti i Lotti "A + B", "C" e "D" sono volturati ai legittimi proprietari.

■ RISPOSTA AL QUESITO N° 5

La vendita avverrà con lotti separati, come di seguito specificato, perché tutti indipendenti ed ubicati in zone diverse :

- LOTTO "A +B " terreno e Fabbricato in Contrada Scarante
Valore Totale£. 125.833.500
- LOTTO "C", appart. [redacted] Via Gustavo Roccella 16,
Valore Totale.....£. 114.000.000
- LOTTO "D", Garage in Via Mons. Palermo 74
Valore Totale£. 48.696.000

■ RISPOSTA AL QUESITO N° 6

VALORI AI FINI INVIM

- 1 - L'immobile contraddistinto dal Lotto "A", terreno, a seguito della definita valutazione dell'Ufficio Registro di Enna, in data 20/06/1989, ai fini INVIM, e dalle visure effettuate dallo scrivente in data 03/11/1997 come da Bollette di visure N°.2329 allegata alla consulenza, ha avuto concordato un valore congruo di £. 5.200.000
- 2- Appartamento [redacted] di Via Gustavo Roccella contrassegnato come Lotto "C", sempre secondo visure catastali N°. 2329, Ai fini INVIM ha avuto definito congruo il Valore di £. 2.335.800
- 3- Vano Garage di Via Mons. Palermo n. 74, contrassegnato come lotto "D", secondo le visure catastali N°. 2329, ai fini INVIM, ha avuto definito e concordato un valore congruo di £.15.000.000.

62

- 4- Fabbricato in Contrada Scarante, (accatastato il 22/02/1988) e facente parte del Lotto "A+B", ai fini INVIM non si trova valore all'Ufficio Registro perché di nuova costruzione (ampliamento) e quindi il valore era stato incluso nel prezzo concordato per il terreno con la compravendita del 07/06/1989. Pertanto, l'immobile avendo un valore commerciale indipendente dal terreno, in quanto Fabbricato di civile abitazione e non rurale, per lo scrivente, ai fini INVIM, ha il valore di stima di £. 76.681.500.

ENNA li 20 NOV. 1997

IL CTU
(Arch Angelo RICERCA)