

# **TRIBUNALE DI ENNA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**CAUSA CIVILE n.12/09 R.G.E.**

**PROMOSSA DA: XXXXXX**

**CONTRO: XXXXXXXX**

Ill.mo Sig. G.E. Dr. O.ORRIGO del Tribunale di Enna.

### **I. PREMESSA**

Con provvedimento del 22/06/2009 la S.V.Ill.mo nominava il sottoscritto Ing. Dell'Aria Biagio, con studio in Enna in via Donna Nuova n.68 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione promossa da elettivamente domiciliato in Enna Piazza Tremoglie n.5 presso lo studio dello Avv. XXXX, contro il sig. XXXXXX nato a XXXXX, con invito a comparire nell'udienza del 13/10/2010. Alla detta udienza allo scrivente veniva affidato l'incarico di accedere al bene pignorato, con l'ausilio del custode, e rettificare eventualmente, la stima già resa giusta perizia depositata in data 06/11/2009.

Lo scrivente in data 06/10/2010, ha eseguito l'accesso all'immobile con la presenza dell'Avv. Mancuso Marco n.q. di custode, dell'avv. Fazzi Fulvia n.q. di difensore della Sig.XXXXXXXXXX n.q. di occupante.

In quella data lo scrivente eseguiva rilievi video – fotografici ispezionando di persona tutti i vani facenti parte del fabbricato.

A conclusione del detto sopralluogo si era convenuto ad un'ulteriore accesso in data 13/10/2010.

Tale accesso non è stato mai eseguito per indisponibilità dell'occupante Sig.ra XXXXXXXX

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. O. Orrigo

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Pertanto, il sottoscritto C.T.U., avendo acquisito e raccolto tutti i dati durante il sopralluogo del 06/10/2010, ha potuto rispondere al quesito formulato dal G.E., integrando la C.T.U. già depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Enna in data 06/11/2009.

Tutto ciò premesso e ritenuto, il sottoscritto, per quanto non specificato nel “quesito A” a pag. 6 della C.T.U. del 06/11/2009, nel paragrafo relativo allo stato di fatto, di conservazione e di rifinitura degli interni dell’immobile oggetto di pignoramento, integra con i risultati di seguito indicati.

*a) Descrizione dei diversi vani dell’immobile*

Il fabbricato con entrata su via Torre di Federico all’interno si presenta, con un corridoio, che da accesso a piano terra ad un vano con luce diretta tramite una finestra su via Torre Federico, a sua volta lo stesso vano da accesso ad un ulteriore vano con luce diretta tramite finestra prospiciente un ampio pozzo luce ed ad un vano Wc. **(Vedi Foto n. 1 – 2 – 5 - 6 – 7 – 8 – 9)**

I detti vani posti a piano terra si presentano in buono stato di conservazione, con le pareti intonacate e imbiancate in ottimo stato, i pavimenti in marmette in cemento in buono stato, gli infissi in metallo smaltati anch’essi in buono stato di conservazione, mentre il wc si presenta con rivestimenti in ceramica sui muri e nel pavimento. I sanitari allo stato attuale non sono funzionali poiché ancora non installati. Allo stato attuale i vani sono occupati da materiali per la messa in opera dei detti servizi.

Proseguendo con il sopralluogo, lo scrivente ha potuto avere accesso, tramite la scala collocata alla fine del corridoio d’ingresso, al primo piano, ove è presente un ampio vano adibito a zona pranzo – cucina, con luce diretta tramite balcone su via Torre di Federico, successivamente percorrendo un breve tratto del corridoio del primo piano è possibile accedere ad un vano adibito a wc – lavanderia. **(Vedi Foto n. 3 – 4 – 10 - 11 – 13 – 14 – 15 – 16)**

Il vano adibito a cucina – pranzo si rivela in ottimo stato di conservazione con le pareti imbiancate nella zona pranzo e rivestite con piastrelle in ceramica nella zona cucina, il pavimento si presenta in marmette con scaglie di marmo,

l'infisso del balcone del tipo a taglio termico di nuova fattura. **(Vedi Foto n. 17 – 18)**

Il vano adibito a bagno – lavanderia posto nella parte retrostante dell'immobile ha luce ed aria diretta per la presenza di un infisso, in metallo verniciato, prospiciente l'ampio pozzo luce. Tale vano si presenta in ottimo stato di conservazione con le pareti ed il pavimento rivestito in materiale ceramico.

Successivamente, proseguendo con il sopralluogo ho avuto accesso al piano superiore e precisamente all'ultimo piano, che si presenta come sottotetto con una luce e aria diretta nella parte posteriore del vano, e precisamente nel pozzo luce. Il vano sottotetto in buono stato di conservazione con buone finiture ha le pareti intonacate e imbiancate e il soffitto rivestito con materiale ligneo. **(Vedi Foto n. 19 – 20)**

La scala d'accesso ai diversi piani è rivestita con materiale lapideo ed ha luce diretta al primo piano con infisso prospiciente il pozzo luce. **(Vedi Foto n. 12)**

L'immobile presenta un nuovo impianto elettrico, idraulico - sanitario e di riscaldamento a metano.

L'immobile allo stato attuale si presenta in fase di sistemazione, con gli arredi e i diversi arredi in corso di collocazione entro ciascun vano.

***b) Valutazione dell'immobile:***

Per la determinazione del valore economico dell'immobile allo stato odierno si è tenuto conto delle seguenti osservazioni:

- ✓ “ubicazione del fabbricato” come da C.T.U. depositata al Tribunale Di Enna in data 06/11/2009 alla pagina 4
- ✓ Stato di conservazione e finitura degli interni dell'immobile come da accesso effettuato in data 06/10/2010

Pertanto alla luce di quanto sopra citato, lo scrivente C.T.U. ha potuto valutare l'immobile oggetto di pignoramento sito in Enna in via Torre di Federico n. 126, avendo a disposizione più termine di raffronto rispetto alla precedente stima depositata nel Tribunale di Enna in data 06/11/2009.

***Valutazione del fabbricato sito in Enna Via Torre di Federico n.126 ex n.88***

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. O. Orrigo

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Superficie lorda del fabbricato relativamente al piano terra al piano primo ed al piano secondo e pari a:

*Totale superficie convenzionale* *mq. 101,75*

*Valore commerciale del fabbricato sito ad Enna in via Torre di Federico n.126 Ex 88 è:*

*Valore commerciale* *1900,00 €/mq*

**Totale valore beni pignorati**

**mq. 101.75 x 1.900,00 € /mq = € 193.325,00**

Il suddetto importo arrotondato a € **193.000,00 (euro centonovantatremila/00)** rappresenta il più probabile valore del fabbricato oggetto di valutazione.

### **CONCLUSIONI**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Enna,

Il C.T.U.  
(Ing. Biagio DELL'Aria)

### **Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati per farne parte integrante:

✓ *Allegato 1* Documentazione fotografica;

Ed Inoltre:

- Originale verbale delle operazioni peritali;
- Scheda dati per ordinanza di vendita;
- Parcella Professionale.

CAUSA CIVILE n.12/09 R.G.E.

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. O. Orrigo

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

promossa da

**XXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXX**

**SCHEDA TECNICA PER ORDINANZA DI VENDITA**

**DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

**LOTTI:**

➤ TIPOLOGIA DEI BENI:

**Fabbricato** per uso abitativo sito in Enna, Via Torre di Federico n.126  
Ex 88,

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

**Fabbricato** all'Agenzia del Territorio di Enna. Sez. Q Fg. 39 part. 112  
del Comune di ENNA, Categ. A/4, Cl. 4, Consistenza 5 vani, distribuiti  
su di un piano terra, un piano primo, e un piano Secondo Rendita  
Catastale € 157,52

➤ PROPRIETA' : XXXXXXXXXXX Per (5/6) e XXXXX per (1/6)

➤ VALUTAZIONE DEL FABBRICATO: €. **193.000,00** (euro  
**centonovantatremila/00**);

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. O. Orrigo

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX