

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N. 60/07 R.G.E.

promossa da MEDIOCREVAL S.P.A.

con sede in Sondrio, contro [REDACTED]

Nell'udienza del 27/05/2008 lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per l'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, ha convocato le parti a mezzo raccomandata postale del 10/07/2008 per il giorno 15/07/2008 e successiva del 22/07/2008 per il giorno 30/07/2008. A seguito del ricevimento di quest'ultima convocazione, la parte ha contattato lo scrivente, concordando il sopralluogo per il giorno 08/08/2008.

In detta data si è proceduto ad espletare il sopralluogo, al fine di potere accertare tutti gli aspetti necessari relativi alla descrizione e valutazione dell'immobile in questione.

Depositato nella Cancelleria
del Tribunale di Enna
Enna, 12/8/2008
IL CANCELLIERE
(Dr. Fabio Saracca)



Identificazione e descrizione sommaria dell'immobile

L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo n. 60/07 R.G.E. riguarda il seguente immobile:

appartamento sito nel Comune di Piazza Armerina in via Dott. Salvatore La Malfa n. 6 posto al piano I e II di un fabbricato condominiale di antica costruzione, confinante con il piano rialzato con proprietà [REDACTED], censito al N.C.E.U. di Piazza Armerina al fgl. n. 130, part. 2497 sub 3, Cat. A/4, cl. 2, vani 4 – sezione urbana C.

L'immobile oggetto del pignoramento si sviluppa su due livelli posti al piano I e II di un edificio condominiale composto altresì dal piano terra e da un piano rialzato, vi si accede dalla via Dott. Salvatore La Malfa al civico n. 6.

L'appartamento, raggiunto dopo avere percorso due rampe di scala, risulta composto, al piano primo, da un locale soggiorno di circa mq 18,70, comunicante con una camera da letto di circa 16,72 mq e da un piccolo servizio igienico ed al piano secondo, al quale si accede tramite una rampa di scala interna in marmo, da un locale cucina-pranzo di circa 20 mq e da un piccolo w.c.; in quest'ultimo piano vi è inoltre un locale ripostiglio ricavato nel sottotetto di circa mq 17.

Le superfici sopra indicate sono da intendersi al netto dei muri portanti esterni ed interni, nonché di quelli di divisione interni.

L'interno dell'immobile risulta con rifiniture scadenti, risalenti a diversi anni fa, presenta i pavimenti in graniglia e segato di marmo, le pareti intonacate a gesso e tinteggiate con pittura ducotone ormai da rinnovare a causa della presenza di umidità, soprattutto nel locale cucina-pranzo posto al piano secondo.



Gli impianti tecnologici, elettrico e termoidraulico, non risultano certamente adeguati alle normative vigenti, i bagni e la cucina risultano in parte piastrellati.

All'interno del locale letto al piano primo, è collocato un condizionatore d'aria elettrico, che provvede al trattamento dell'aria rinfrescandola durante i mesi estivi e riscaldandola durante quelli invernali.

Tutti i locali citati, risultano illuminati ed areati naturalmente dalla presenza di balconi e finestre.

Per ciò che concerne l'esterno del fabbricato, si evidenzia che risulta privo di colore esterno, infatti si trova rifinito, ormai da diversi anni, con una mano di intonaco cementizio, da riprendere e realizzare l'intonaco colorato, o in alternativa, per la parte relativa al piano primo, da rimuovere per riportare la pietra allo stato originario.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante la condotta comunale, così come lo smaltimento dei reflui che avviene anch'esso mediante l'allaccio alla condotta comunale.

Documentazione ipo-catastale

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina al foglio n. 130, part. 2497 sub 3 Cat. A/4, cl. 2, vani 4 – Sezione urbana C.

La particella indicata nell'atto di pignoramento corrisponde con quanto riscontrato negli uffici dell'Agenzia del Territorio di Enna (ex Catasto) (all.C).



Accertamento della proprietà

Il fabbricato ed il terreno in questione, avente i dati sopra riportati, alla data di trascrizione del pignoramento degli immobili pignorati, risultava di esclusiva proprietà dell'esecutato, infatti l'immobile oggetto del pignoramento risulta acquistato con atto pubblico del 16/01/1986.

Diritti reali e vincoli

Nell'immobile in questione, alla data di trascrizione del pignoramento, non esistono diritti reali a favore di terzi, né esistono, sia per l'area e conseguentemente anche per la casa, vincoli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, archeologico.

Occupazione dell'immobile

L'immobile pignorato, risulta abitato [REDACTED]
[REDACTED] oggi non in buono stato di salute e da una badante di nazionalità straniera.

Situazione urbanistica

L'immobile in questione, si trova in una zona destinata nello strumento urbanistico vigente, come "B" di completamento, (all. C).

In esso si evidenzia che il piano secondo, anche se risulta di vecchia costruzione, risulta realizzato in epoca successiva al fabbricato principale.; detto piano, avendo un'altezza di circa m. 2.30, inferiore a m 2,70 previsti nel D.M. 18/12/1975, non ha i requisiti di abitabilità.



Inoltre, rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto, presenta delle lievi differenze consistenti in alcune opere interne, nella chiusura di un terrazzino e nella realizzazione di un ballatoio con profilati in ferro e tavelloni, certamente di epoca assai lontana come si evince nello stato di degrado in cui si trova il ballatoio e lo stesso vano interno, vds. Foto n. 3 e n. 7.

Anche al piano primo, rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto, vi è una lieve differenza consistente nella presenza di due ballatoi, che a giudicare dai materiali impiegati, nonché dalla tipologia utilizzata, si ritiene debbano essere stati realizzati contestualmente al fabbricato e che non siano stati riportati nella planimetria catastale per una mera dimenticanza da parte di chi ne ha curato l'accatastamento, vds. Foto n. 2, 3.

Valutazione dell'immobile

a) Scelta del criterio di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).



Valutazione

La proprietà in esame, pur non avendo buone rifiniture, quindi da sottoporre ad un intervento di ristrutturazione, per la posizione in cui essa si trova, presenta un discreto valore di appetibilità, la via dott. Salvatore La Malfa, si trova infatti di collegamento tra l'inizio del centro storico della città e la parte nuova della città, sviluppata negli anni 50 e 60, Piazza Gen. Cascino.

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto e di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli simili per caratteristiche a quello interessato, si è considerato, per ciò che concerne la casa unifamiliare, un valore al mq di superficie pari ad €. 500,00 (cinquecento/00),

Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e da sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla valutazione dell'immobile:

casa unifamiliare:

$$58,86 \text{ (P.I)} + 30,78 \text{ (P.II)} = \text{mq } 89,64 \text{ (superficie complessiva)}$$

Prezzo stimato dell'immobile: €. 500,00 al mq

$$\text{mq } 89,64 \times 500,00 = \text{€ } 44.820,00$$

valore complessivo del bene:

€ 44.820,00

Con la determinazione di tale valore il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione di stima.

Documentazione allegata:

- A) Scheda riepilogativa
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali, sopralluoghi e verbale di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa SC. 1:2.000, stralcio P.R.G.vigente SC. 1:2.000, stralcio P.R.G. adottato, SC. 1: 2000
- D) Planimetrie catastali in SC. 1:200
- E) Relazione fotografica

La presente relazione estimativa si compone di n. 6 pagine e della settima sino alla sottoscrizione nonché di n. 5 allegati.

Piazza Armerina, 11/08/2008



Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo

quinto

TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N. 60/07 R.G.E.

promossa da MEDIOCREVAL S.P.A.

con sede in Sondrio, contro [REDACTED]

INTEGRAZIONE

Nell'udienza del 27/05/2008 lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per l'ordinanza di vendita. Nell'udienza del 11/04/2012, il G.E., facendo riferimento all'udienza del 19/05/2010, ha conferito mandato al sottoscritto di quantificare gli oneri per l'eventuale sanatoria, stante le difformità annotate nella relazione tecnica d'ufficio, tra la consistenza del bene e la planimetria catastale, nel fine principale dell'ottenimento del certificato di abitabilità.

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo n. 60/07 R.G.E. riguarda:

appartamento sito nel Comune di Piazza Armerina in via Dott. Salvatore La Malfa n. 6 posto al piano I e II di un fabbricato condominiale di antica costruzione, confinante con il piano rialzato con proprietà [REDACTED] censito al



N.C.E.U. di Piazza Armerina al fgl. n. 130, part. 2497 sub 3, Cat. A/4, cl. 2, vani 4 – sezione urbana C.

L'immobile oggetto del pignoramento si sviluppa su due livelli posti al piano I e II di un edificio condominiale composto altresì dal piano terra e da un piano rialzato, vi si accede dalla via Dott. Salvatore La Malfa al civico n. 6; esso ricade nella zona destinata nello strumento urbanistico vigente, come "B" di completamento.

Nella consulenza d'ufficio a pag. 5, si legge:

.... si evidenzia che il piano secondo, anche se risulta di vecchia costruzione, risulta realizzato in epoca successiva al fabbricato principale.; detto piano, avendo un'altezza di circa m. 2.30, inferiore a m 2,70 previsti nel D.M. 18/12/1975, non ha i requisiti di abitabilità.

Inoltre, rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto, presenta delle lievi differenze consistenti in alcune opere interne, nella chiusura di un terrazzino e nella realizzazione di un ballatoio con profilati in ferro e tavelloni, certamente di epoca assai lontana come si evince nello stato di degrado in cui si trova il ballatoio e lo stesso vano interno, vds. Foto n. 3 e n. 7.

Anche al piano primo, rispetto alla planimetria catastale depositata al Catasto, vi è una lieve differenza consistente nella presenza di due ballatoi, che a giudicare dai materiali impiegati, nonché dalla tipologia utilizzata, si ritiene debbano essere stati realizzati contestualmente al fabbricato e che non siano stati riportati nella planimetria catastale per una mera dimenticanza da parte di chi ne ha curato l'accatastamento, vds. Foto n. 2, 3.

In evasione al quesito integrativo posto si relaziona quanto segue.



Per le differenze riscontrate al piano primo, consistenti nella presenza di due ballatoi, probabilmente realizzati contestualmente al fabbricato e non riportati nella planimetria catastale per mera dimenticanza e per le differenze riscontrate al piano secondo, consistenti in alcune opere interne, nella chiusura di un terrazzino e nella realizzazione di un ballatoio con profilati in ferro e tavelloni, pur essendo di epoca assai lontana, come si evince nello stato di degrado in cui versano, dovendo tuttavia procedere ad una regolarizzazione degli stessi, invocando l'ex art. 13 della L. n. 47/85 come sostituito dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/01, potrà considerarsi la seguente spesa:

- oneri concessori da versare al Comune di Piazza Armerina per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, circa € 1.000,00;
- spese tecniche per la redazione del progetto in sanatoria da inoltrare per l'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli enti competenti, Comune di Piazza Armerina ed ufficio del Genio Civile di Enna, circa € 4.000,00.

Totale delle spese necessarie:

€ 1.000,00 + 4.000,00 = **€ 5.000,00**

Con la determinazione di tale valore il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e pertanto rassegna la presente relazione di stima composta da n. 2 pagine e della terza sino alla sottoscrizione.

Piazza Armerina, 02/06/2012

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo

Depositate

11/6/2012

IL DIRETTORE
Della Corte di Cassazione