

ORIGINALE

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 42/06 R.G.E.

esecuzione promossa da

B.N.L. SPA – AREA TERRITORIALE SICILIA

contro

Il C.T.U.
(Ing. Giovanni MANTIA)

Enna li 23 GIU. 2007

TRIBUNALE DI ENNA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE n.42/2006 R.G. Esec.

PROMOSSA DA

***BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.-AREA TERRITORIALE
SICILIA***
contro

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Marianna TISEO del tribunale di Enna.

1. PREMESSA

Con provvedimento del 26.03.07 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Giovanni LAMANTIA , con studio in Enna in via Regione Siciliana n.25 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.138 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione promossa dalla ***Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.-Area Territoriale Sicilia*** con sede in Roma , Via Vittorio Veneto n.119 ed elettivamente domiciliata in Enna , Via Libertà n. 5, presso lo studio dell'Avv. Nunzio Mauro Incardone , contro [REDACTED]

[REDACTED] . Lo stesso veniva convocato il giorno 03.04.07 per il giuramento di rito e per affidargli il seguente

MANDATO:

- 1) *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando , con riferimento a ciascun immobile, dati catastali,ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U. , a presentare tale denuncia .*
- 2) *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando , per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le*

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n.42/06 R.G.E – G.E. Dott.ssa M. Tiseo
BNL Spa- Area Territoriale Sicilia contro [REDACTED]

vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

- 3) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell' esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.
Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- 4) Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisire a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- 5) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.*
- 6) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.*
- 7) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:
 - 1- elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;*
 - 2- dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate".**

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.42/06 R.G.E – G.E. Dott.ssa M. Tiseo
BNL Spa- Area Territoriale Sicilia contro [REDACTED]

OPERAZIONI PRELIMINARI

Si premette che per potere adempiere al mandato conferitogli il sottoscritto ha effettuato preliminarmente accertamenti presso l' Agenzia del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna questo al fine di raccogliere tutta la documentazione necessaria relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Per visionare i luoghi il sottoscritto C.T.U ha effettuato nei giorni 31.05.07 e 01.06.07 un sopralluogo ove sono ubicati gli immobili dopo avere avvisato le parti con lettere raccomandate A/R del 20.04.07 e successivamente del 15.05.07, in conseguenza della indisponibilità manifestata dal [REDACTED] ,comunicata con telegramma pervenuto in data 27.04.07, per la data precedentemente fissata del 02.05.07 (ved. Allegato 1) .

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO 1)

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Il cespite pignorato, così come risulta dagli atti di causa, è composto dai seguenti immobili.

- Beni di proprietà [REDACTED]

ed identificati catastalmente (ved. allegato 2) :

1) Magazzino sito in Enna Via Mercato n.84 piano T

Partita	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
5925	Q	39	273	1	C/2	8	9 m ²	€ 53,45

2) Garage sito in Enna C.da " Pasciuta" piano PS1

Partita	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11725		78	200	6	C/6	2	88 m ²	€ 204,52

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.42/06 R.G.E – G.E. Dott.ssa M. Tiseo
BNL Spa- Area Territoriale Sicilia contro [REDACTED]

3) Terreno sito in c.da "Pasciuta" Agro di Enna

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha. are. ca.	Reddito	
				Domenicale	Agrario
78	479	Seminativo 3 ^a	04 . 18	€ 1,51	€ 0,35
78	201	Seminativo 3 ^a	12 . 40	€ 4,48	€ 1,02
78	480	Seminativo 3 ^a	06 . 06	€ 2,19	€ 0,50
78	482	Seminativo 3 ^a	02 . 30	€ 0,83	€ 0,19
Totale			24 . 94	€ 9,01	2,06

- Beni di proprietà del Sig. **DI PRIMA Mario** nato a Enna il 18/10/65

4) Unità Immobiliare sita in Enna Via Torre di Federico n.1, n.1A piano:T-1-2

Tale immobile non risulta negli atti informatizzati del Catasto Fabbricati.

Dalle visure catastali rilasciate al sottoscritto (ved. allegato 2), infatti, l'originaria particella n. 273 sub.2 del Fg. 39/Q indicata sull'Atto di Pignoramento depositato il 31.05.06 n.392 e trascritto il 18.07.06 n. 8974/6260 è stata soppressa con variazione del 19.11.84 n. 7426.1/1984 in atti dal 18.12.93 per fusione e frazionamento originando altri immobili in ditta [REDACTED] e così come meglio specificato al successivo punto 3).

Considerato , quindi, che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento avvenuta il 18.07.06 il bene sopra descritto non risultava più di proprietà dell'esecutato Di Prima Mario ,lo stesso viene escluso dalla valutazione peritale.

DESCRIZIONE DEI BENI :

1) Magazzino sito in Enna in Via Mercato n.84

L'immobile occupa il piano terra di un fabbricato costituito da tre piani in elevazione , oltre il piano terra , con struttura portante in muratura e la cui costruzione risale al 1939. Esso è ubicato in una zona del vecchio tessuto urbano in prossimità della Piazza Puccini e quindi a ridosso della parte sud della Via Roma , arteria principale cittadina .

Il magazzino , che allo stato attuale è adibito a garage, ha accesso diretto dalla Via Mercato al numero civico 102 (già 84) e confina a nord con Via Mercato mentre a Sud, ad Est ed ad Ovest con [REDACTED] .

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.42/06 R.G.E – G.E. Dott.ssa M. Tiseo
BNL Spa- Area Territoriale Sicilia contro [REDACTED]

Il bene ,che ha una consistenza catastale pari a mq. 9 ed altezza netta di ml. 2.60 , presenta le seguenti rifiniture . Il pavimento è in graniglia di cemento, le pareti sono intonacate e non tinteggiate, l'infilso esterno è in alluminio anodizzato ed il tutto in un discreto stato di conservazione (foto n.1-2) .

2) Terreno e Garage siti in c.da "Pasciuta" agro di Enna

2a) Terreno

Le particelle censite in catasto al fg. 78 ai nn. 201-479-480 e 482 (ved. allegato 4) costituiscono un *unico appezzamento di terreno* localizzato in c.da " Pasciuta" in zona agricola "Zona E" del P.R.G. a breve distanza dall' Area Artigianale e dal Centro Commerciale " Enna Mercato" . Tale posizione conferisce al bene un discreto pregio. Il terreno , che ha una giacitura in leggera pendenza , ha accesso diretto dalla regia trazzera " Piazza Armerina-Mirabella Imbaccari " e confina:

- a Nord con stradella privata comune
- a Sud con ditta Taormina
- ad Est con ditta Termine
- ad Ovest con la R.T. " Piazza Armerina-Mirabella Imbaccari" e proprietà Taormina.

Esso si sviluppa su una superficie complessiva catastale di are 24 e ca 94 (2494 mq.) ed allo stato attuale è adibito a deposito di materiali edili . Sullo stesso insiste un capannone in lamiera zincata per deposito attrezzi delle dimensioni di circa ml. 10,00 x 16,00. (foto n.3-5-6)

2b) Garage

Il garage, che allo stato attuale è adibito a deposito attrezzi, è ubicato in un'area limitrofa all'appezzamento di terreno sopra indicato . L'accesso indipendente a tale immobile avviene tramite una stradella interna in terra battuta di proprietà della stessa ditta . (foto 4-7)

Il bene occupa il piano seminterrato di un fabbricato realizzato tra il 1978-1980, con struttura portante in c.a., costituito oltre che da tale piano ,da due piani in elevazione e da una mansarda intestati ad altra ditta. Esso si sviluppa complessivamente su una superficie lorda catastale di mq. 88.00 con un'altezza netta di ml. 2.10 , è diviso in due parti di area differente con ingressi indipendenti. Confina:

- a Nord con strabella privata comune
- a Sud con corte esclusiva della stessa ditta
- a Est con ditta Termine
- ad Ovest con stradella privata della stessa ditta.

L'immobile si presenta complessivamente in un mediocre stato di conservazione . Una parte ,infatti, è pavimentata con mattonelle in graniglia di cemento , pareti con intonaco di tipo civile non tinteggiate ed un'altra parte ,invece, è ancora allo stato rustico. Le porte di ingresso sono in ferro .(foto 8-9-10)

Il tutto conforme alla planimetria catastale allegata agli atti e rilasciata al sottoscritto (ved. allegato 3) tranne una tramezzatura interna che suddivide in due ambienti il garage.

QUESITO 2)

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE ex art. 567

c.p.c.

Il sottoscritto, al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. con relazione notarile aggiornata al 19.12.06 , ha effettuato visure sia alla Conservatoria dei RR.II. di Enna (ved. allegato 5) che all'Agenzia del Territorio di Enna.

Da tali verifiche alla data del 18.04.07 non risultano iscrizioni e trascrizioni successive alla data della suddetta certificazione. Pertanto sui beni, oggetto di pignoramento, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **Verbale di pignoramento immobiliare n.rep. 392 del 31.05.06** dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale Enna trascritto in Enna il 18.07.06 n. 8974/6260 a favore della Banca Nazionale del Lavoro SPA -Roma.

ISCRIZIONI :

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 986 del 26.11.05 del Tribunale di Enna trascritta in Enna il 15.12.05 n. 13666/3749 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa- Roma ;

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo n. 204/6 del 02.05.06 del Tribunale di Enna trascritta in Enna il 10.06.06 n. 7298/1605 a favore del Banco di Sicilia SPA – Gruppo Bancario Capitalia S.P.A.-Palermo ;
- **Ipoteca Legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 n. 6382/06 del 29/06/06 in favore del Montepaschi SE.R.I.T. Spa Serv. Risc. Tributi iscritta in Enna il 08.07.06 n. 8552/1882.

QUESITO 3)

PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto sia presso la Conservatoria dei RR.II che l'Agenzia del Territorio di Enna, alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 18.07.06 nn. 8974/6260 , gli immobili descritti al punto 1) erano di proprietà degli stessi esecutari [REDACTED] (per 1 / 2) , ad eccezione dell'unità immobiliare originariamente censita in catasto al Fg. 39/Q part.273 sub.2 di proprietà [REDACTED] indicata sul già citato Atto di pignoramento . La suddetta unità immobiliare , infatti, così come risulta dalle visure eseguite, è stata catastalmente soppressa giusta variazione del 19.11.84 in atti per fusione e frazionamento dal 18.12.93 originando i seguenti immobili:

- **Fg. 39/Q particella 273 sub.4** intestata a [REDACTED] il [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 11.12.02 n. rep. 91135 – Notaio GRASSI Fabrizio in Trecastagni (Ct) , reg.to in Enna in data 13.12.02 ai nn. 9690/8533 da potere [REDACTED] 65
- **Fg. 39/Q particella 273 sub.5** intestata a [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita in data 11.12.02 n. rep. 91135 – Notaio GRASSI Fabrizio in Trecastagni (Ct) , reg.to in Enna in data 13.12.02 ai nn. 9691/8534 da poter [REDACTED] (ved. Allegato 6)

La provenienza degli altri beni ,invece, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è la seguente:

1) Deposito-Garage sito in Enna Via Mercato n.84 piano T censito in catasto al Fg. 39/Q part. 273 sub. 1

Il suddetto bene è pervenuto ai signori [REDACTED] in forza di atto di compravendita n. 50208 del 27.05.94-Notaio Di Salvo Liborio in Enna trascritto in data 23.06.94 nn.5271/4506 da potere di Milano Gaetana nata a Enna l'11.02.16, [REDACTED], ai quali era pervenuto giusta successione in morte di [REDACTED] (Dichiarazione di successione n. 1149 Vol. 293 non ancora trascritta).

2) Garage sito in Enna C.da "Pasciuta" piano PS1 censito in catasto al Fg. 78 part.200 sub.6

Il suddetto bene è pervenuto [REDACTED] per una quota pari ad 1 / 2 indiviso in forza di atto di compravendita n. 56750 del 11.12.97- Notaio Di Salvo Liborio in Enna trascritto in data 18.12.97 nn.10926/10022 da potere di [REDACTED] ai quali era a loro volta pervenuto, per detta quota di 1 / 2 indiviso , per edificazione su terreno acquistato giusto atto -Notaio S.Argento in data 15.01.76 e trascritto il 13.02.76 ai nn. 1468/1422 e per la restante quota di 1 / 2 indiviso pervenuto agli stessi esecutati [REDACTED] sa in forza di atto di compravendita n.56750 del 11.12.97- Notaio Di Salvo Liborio trascritto in data 18.12.97 ai nn. 10927/10023 , da potere di [REDACTED] ai quali era a loro volta pervenuto per detta quota di 1 / 2 indiviso , per edificazione di terreno acquistato in forza del sopra citato atto -Notaio S. Argento in data 15.01.76.

3) Appezamento di terreno sito in c.da " Pasciuta"- Agro di Enna censito in catasto terreni al Fg. 78 part. 479

Il suddetto bene è pervenuto [REDACTED] in forza di atto di compravendita n. 56750 del 11.12.97-Notaio Di Salvo Liborio in Enna trascritto in data 18.12.97 nn.10926/10022 da potere di [REDACTED] ai quali era a loro volta pervenuto in forza dell'atto in data 15.01.76 -Notaio Salvatore Argento , Trascritto il 13.02.76 ai nn. 1468/1422 e successiva divisione in data 06.07.95 -Notaio L. Di Salvo, trascritta il 27.07.95 ai nn. 6382/5663 .

4) Appezamento di terreno sito in c.da "Pasciuta"-Agro di Enna censito in catasto terreni al Fg. 78 partt. 201,480 e 482

Il suddetto bene è pervenuto ai signor [REDACTED] in forza di atto di compravendita n. 56750 del 11.12.97-Notaio Di Salvo Liborio in Enna trascritto in data 18.12.97 nn.10927/10023 da potere di [REDACTED] ai quali era a loro volta pervenuto in forza dell'atto in data 15.01.76 -Notaio Salvatore Argento , trascritto il 13.02.76 ai nn. 1468/1422 e successiva divisione in data 06.07.95 -Notaio L. Di Salvo, trascritta il 27.07.95 ai nn. 6382/5663 .

QUESITO 4)

VERIFICA DELL'ESISTENZA DI DIRITTI REALI ,DI FORMALITA', VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI NATURA

Alla data della trascrizione del pignoramento non si rilevano altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già evidenziate al punto 2) , mentre dal punto di vista urbanistico si relaziona quanto segue.

L'appezamento di terreno sito in c.da "Pasciuta" ricade in ZONA "E" - Produttivo Agricolo del vigente P.R.G. Comunale così come riportato sul Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Enna in data 24.04.07 n. 131 (ved. Allegato 8). *In tale zona è ammessa la costruzione di case isolate di abitazione con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/m di lotto edificabile con un'altezza massima di ml. 7.50 su due piani . In aggiunta a tale cubatura possono essere realizzati rustici rurali fino ad un limite massimo di altri 0,07 mc/mq.*

L'area interessata dal terreno , così come certificato rispettivamente dalla Soprintendenza BB.CC.AA. in data 18.05.07 n. 1492 e dall'Ispettorato Ripartimentale della foreste in data 14.05.07 n. 4363, non risulta vincolata alla disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio secondo il D.Lgs. n. 42/04, né ricade all'interno del vincolo idrogeologico in vigore per la Provincia di Enna ai sensi del R.D. n. 3267/23 (ved.allegato 8).

Il terreno, invece, così come riportato sulla concessione edilizia n. 55 del 22.06.78 , è vincolato da un atto di asservimento rogato dal Notaio S. Argento in Enna in data 24.05.78 n. 77202 reg.to in Enna il 31.05.78 al n. 1368 e trascritto il 17.06.78 ai nn. 4269/3576 sull'intera superficie di mq. 4860 della particella n. 92 fg.78 del

N.C.T. di Enna. Le particelle ,infatti, 201-479-480 e 482 che costituiscono l'appezzamento di terreno pignorato sono state generate da frazionamenti dell'originaria particella sopraccitata n. 92 del fg. 78 rispettivamente in data 17.12.79 n. 43982 e n. 149 in data 10.02.95 così come risulta dalla visure catastali . (ved. Allegato 2) . Tale vincolo , pertanto, non attribuisce al terreno , allo stato attuale, una potenzialità edificatoria .

QUESITO 5)

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Da quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo i beni oggetto di pignoramento sono occupati dagli stessi esecutati e non sussistono rapporti di locazione o di occupazione in favore di terzi.

QUESITO 6)

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento è legato alla determinazione del più probabile valore venale dei beni che gli stessi assumono nel mercato locale.

Si procederà , quindi, alla stima degli immobili mediante il metodo sintetico comparativo individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche simili o assimilabili agli immobili oggetto di stima e considerando che i fattori che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra: l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione.

Il parametro utilizzato per la stima dei beni è il metro quadrato, considerando la superficie lorda delle unità immobiliari che in sede di sopralluogo è risultata pressoché coincidente con la consistenza riportata sui dati di classamento catastali. Per quanto concerne, invece, i terreni si è preso in considerazione la superficie catastale.

Le superfici, pertanto, dei beni oggetto di valutazione risultano essere :

- **Magazzino sito in Via Mercato :** mq. 9,00
- **Garage sito in c.da "Pasciuta:** mq. 88,00
- **Terreno sito in c.da "Pasciuta"** mq. 2494,00

VALUTAZIONE DEI BENI

Da un indagine di mercato eseguita dal sottoscritto , effettuando anche indagini presso operatori commerciali del settore e da informazioni reperite presso la sezione stime della Agenzia del Territorio di Enna , è emerso che per immobili aventi simili caratteristiche (sia intrinseche che estrinseche) a quelli pignorati i prezzi di mercato variano rispettivamente :

	Descrizione del bene	Minimo euro/mq	Massimo euro/mq.
1	Magazzino in Via Mercato	1100,00	1200,00
2	Garage in c.da " Pasciuta"	300,00	400,00
3	Terreno in c.da " Pasciuta"	3,00	4,00

1) VALUTAZIONE DEL MAGAZZINO SITO IN ENNA VIA MERCATO N. 84 e GARAGE SITO IN C.da " PASCIUTA"

Considerando per tali beni l'epoca di costruzione , l'ubicazione e l'attuale stato di conservazione , si ritiene congruo ed equo assumere un valore di mercato medio pari a **1150,00 €/mq.** per il 1° immobile e **350,00 €/mq.** per il 2° immobile . Pertanto considerando le singole superfici si ottengono i seguenti valori commerciali :

- **Magazzino sito in Via Mercato :** mq. 9.00 x 1150 €/mq= € 10.350,00
- **Garage sito c.da " Pasciuta " :** mq. 88.00 x 350 €/mq= € 30.800,00

2) VALUTAZIONE DEL TERRENO SITO IN C.da " Pasciuta"

Considerando la configurazione e la posizione interessante, la vicinanza ed accessibilità dalle strade comunali , ma tenendo altresì conto della non potenzialità edificatoria del terreno per le motivazioni riportate al punto 4) si ritiene attribuire al bene un valore medio unitario di **€/mq. 3,50.** Pertanto si ha il seguente valore commerciale:

- **mq. 2.494 x 3,50 €/mq= € 8.729,00**

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n.42/06 R.G.E – G.E. Dott.ssa M. Tiseo
BNL Spa- Area Territoriale Sicilia contro

Sulla base delle valutazioni eseguite il valore commerciale complessivo dei beni pignorati risulta essere :

1) MAGAZZINO SITO IN ENNA VIA MERCATO N. 84	€ 10.350,00
2) GARAGE SITO IN C.DA "PASCIUTA"	€ 30.800,00
3) TERRENO SITO IN C.DA " PASCIUTA"	€ 8.729,00
TOTALE	€ 49.879,00

Il suddetto importo, arrotondato a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite pignorato.

QUESITO 7)

VERIFICA EDILIZIA-URBANISTICA DEI BENI

7a) VERIFICA URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto C.T.U presso l'Ufficio tecnico del Comune di Enna risulta che la costruzione dell'immobile dove è ubicato il *garage sito in c.da "Pasciuta"* è stata autorizzata con i seguenti atti amministrativi in materia urbanistica-edilizia :

- *Concessione Edilizia n. 55 rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in data 22/06/78*
- *Concessione edilizia in variante n. 157 rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in data del 31/05/80*
- *Concessione edilizia in sanatoria n.64/85 rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in data 24/04/85 ai sensi della L.R. n.7/80 e L.R. 70 del 18.04.81*
- *Parere di ammissibilità n. 1932/3057 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 28.03.84 ai sensi della L. n. 64/74*
- *Autorizzazione di agibilità/abitabilità n. 14/87 rilasciata dal Sindaco del Comune di Enna in data 21.07.87*

Autorizzazioni tutte rilasciate agli originari proprietari [REDACTED]

[REDACTED]. (ved. allegato 7).

Relativamente all'immobile sito in via Mercato n. 84 , trattandosi di fabbricato realizzato antecedentemente alla legge urbanistica n. 1140 del 1942 così come si

evincede dalla data di presentazione della planimetria catastale (24.10.1939) , nessuna autorizzazione è stata rinvenuta in merito .

7b) VERIFICA IRREGOLARITA' EDILIZIE

Dai sopralluoghi effettuati non si sono riscontrate difformità essenziali tra lo stato di fatto , le planimetrie catastali ed il progetto autorizzato relativamente all'immobile sito in c.da " Pasciuta" , se non la realizzazione di un tramezzo interno nel garage in c.da " Pasciuta " e l'allargamento del vano porta di ingresso al magazzino sito in Via Mercato.

Da segnalare , infine, la presenza,così come precedentemente evidenziato, sul terreno sito in c.da " Pasciuta" di un capannone in lamiera zincata per il quale non risulta essere rilasciata autorizzazione. Trattandosi, comunque, di opera precaria e non fissa, la stessa può essere rimossa in qualsiasi momento prima della vendita dei beni.

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

Enna , li 12.3 GIU. 2007.

Il C.T.U

Ing. Giovanni LAMANTIA



Depositato in Cancellaria
79/6/2007
Il Direttore
IL CANCELLIERE