TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 97/94+55/95 R.G. delle esecuzioni

[redacted]

Contro

[redacted]



GIUDICE DELEGATO: Dott. Roberto PATSCOT

CURATORE: Avv. Giuseppe SPAMPINATO

Oggetto: CONSULENZA TECNICA DI STIMA

DATA

ILCONSULENTE

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA
Dr. Ing. PETRONE CARMELO N. 184

20/2/03

Nell'udienza del 28/05/2002, in merito al processo di cui in epigrafe , il G.E. dott. Roberto Patscot nominava me sottoscritto ing. Carmelo Pellerone, consulente tecnico per gli immobili da stagire.

Dopo avere prestato giuramento venivo incaricato di procedere :

1-esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo, la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);
2- identifichi_ il CTU esattamente i beni dandone_i dati catastali ed i confini , ne verifichi la proprietà e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene azioni e trascrizioni pregiudizievoli ,indicando gli estremi.
3- Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale sanzione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie .
4- qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria _conforme e proceda , se è necessario , all' accatastamento.
5-qualora esistano beni indivisi ,dica se essi siano agevolmente divisibili , determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento .
6-accerti il C.T.U. 1) se i beni siano affittati o locati, 2)quale sia il canone indicato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo elegge 392/1978 ;3) quale sia la scadenza dei relativi contratti .
7-determini il valore commerciale dei beni , tenendo conto di tutti i dati acquisiti , prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata , proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi .
8-evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita , in particolare indicando tipologie dei beni (es.casa singola , cui si trovano , e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto)
9)qualora rilevi variazione colturali o cambi d'uso ,accerti se è gia stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale ,e in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

PREMESSA

Mi sono recato a Piazza Armerina in c.da Leano per visionare i terreni ed i fabbricati rurali.

Terminati i lavori di sopralluogo ho intrapreso la disamina dei quesiti a me posti.

Esaurita la fase di acquisizione dati e informazioni ho redatto il presente rapporto, che ho suddiviso in più parti.

1.0 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

I beni inclusi nell'esecuzione forzata sono stati individuati sulla scorta della documentazione ipotecaria allegata e sono:

1.1) Terreno con annesso fabbricato rurale sito in Piazza Armerina alla c.da Leano di mq 11.966 riportato in catasto al foglio 149 part. 74,75,76 pervenuto all'attuale proprietario sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per atto di vendita n. 486 dalla ditta [redacted]

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], rogato dal notaio Angioletta Musumecci in data 22/11/88 n. 3240.

1.2) terreno con annessi fabbricati rurali siti in Piazza Armerina (Enna) c.da Leano Valle di Mosè di mq. 102.662 riportato in catasto al foglio 149 pat. 17-41-43 sub 1,2,3-77-165-229-31-32-38-39-40-44-66-78-84-85-86-87-88-142-164. Pervennero all'attuale proprietario sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted] mediante diversi atti di vendita.

Le particelle 17-41-43 sub 1-77-165-229 , pervennero dalla ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted] propritario e da [redacted] nato a Piazza Armerina il [redacted] usufruttuario per 6/60 , rogato dal notaio Angioletta Musumecci di Piazza Armerina in data 31/03/89 n. 882 ,registrato a Enna il 12/04/89 al n. 1003.

Le particelle 31-32-38-39-40-42-43 sub 2-43 sub 3-44-66-78-84-85-86-87-88-142-164- , pervennero dalla ditta [redacted] nato a [redacted] il [redacted] propritario , rogato dal notaio Angioletta Musumecci di Piazza Armerina in data 31/03/89 n. 882 ,registrato a Enna il 12/04/89 al n. 1003.

2,00) DESCRIZIONE DEL TIPO DI TERRENO

a) **la zona**: sito nel comune di Piazza Armerina,si raggiunge mediante una strada vicinale asfaltata, il cui svincolo è sulla statale per Mirabella I, SP 6,a circa 2.5 km da Piazza Armerina.Nella zona sono ubicate molte villette stagionali ed abitazioni singole, i terreni sono ben curati e coltivati;

b) **fabbricati**: nel terreno in questione sono ubicati tre fabbricati rurali di cui due completamente demoliti dove esistono solo i muri perimetrali ,

c) **fronte strada**. La strada vicinale segnata nella planimetria catastale, che attraversa il terreno in questione è inesistente.per cui l'accesso al fondo ,allo stato attuale, avviene attraverso i fondi limitrofi pedonalmente.

d) **Qualità del terreno**:osservando gli alberi ed i cespugli di macchia mediterranea,il terreno è ricco di humus;

e) **Forma:**il terreno ha forma irregolare,ed è con una leggera pendenza nelle particelle iniziali, mentre tale pendenza aumenta nelle particelle successive:

f) **Coltivazione**:il terreno allo stato attuale è incolto,e la maggior parte degli alberi sono bruciati ed improduttivi.

g) il terreno è attraversato per tutta la sua estensione in lunghezza dal metanodotto.

3.0) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA DAL C.T.U.
(art. 68 C.P.C.)

3.a) certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal commune di Piazza Armerina sez. Urbanistica in datab19/03/1999 per il foglio di mappa 149 e per le particelle 17-31-32-38-39-40-41-42-43 sub 1-sub 2,sub 3-44-66-77-78-84-85-86-87-88-142-164-165-229-74-75-76-

Il comune certifica che il terreno sopra specificato contiene le seguenti prescrizioni:

Zona "E" verde agricolo

Indice di fabbricabilità	0,03	mc/mq
Lotto minimo	4500	mq
Distanza dai confini	7,50	ml
Distanza dai fabbricati	15,00	ml
Altezza del fabbricato	7,50	ml
Umero piani	2	

VINCOLI
I terreni di cui sopra ricadono nella zona di vincolo idrogeologico.

3.b) certificato storico catastale rilasciato dall'UTE di Enna n. 10675 relativo all'immobile individuato dalla particella 17 foglio 149 (seminativo arborato) di mq. 25.820 R.D. 167.830 e R.A. 38.730 del comune di Piazza Armerina articolo 103677 che pervenne alla [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per vendita della [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario, e [redacted] nato [redacted] il [redacted], atto n. 882 del 31/3/89 rogato dal notaio Musumecci di Piazza Armerina , registrato ad Enna il 12/4/89 al n. 1003.

3.c) certificato storico catastale rilasciato dall'UTE di Enna n. 10676 relativo all'immobile individuato dalla particella 74 foglio 149 (chiusa) di mq. 2.130 R.D. 42.600 e R.A. 17.040 del comune di Piazza Armerina articolo 102531 che pervenne alla [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per vendita [redacted] nato [redacted] il [redacted] per atto n. 486 del 8/11/1988 rogato dal notaio Angioletta Musumecci di Piazza Armerina , registrato ad Enna il 22/11/88 al n. 3240.

3.d) certificato storico catastale rilasciato dall'UTE di Enna n. 419085 relativo all'immobile individuato dalle particelle 17-31-32-38-39-40 FR-41-42-43 FR sub 1,sub 2,sub 3-44-66-77-78-84-85-86-87-88-142-164-165-229- foglio 149 del comune di Piazza Armerina. Le particelle 17-41-43 sub 1-77-165-229- del foglio 149 articolo 103677 pervennero [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per vendita della ditta [redacted] nato a [redacted] proprietario, e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], atto n. 882 del 31/3/89 rogato dal notaio Musumecci di Piazza Armerina , registrato ad Enna il 12/4/89 al n. 1003.Le particelle 31-32-38-39-40-42-43 sub 2, sub3-44-66-78-84-85-86-87-88-142-166- del foglio 149 pervennero [redacted] nato [redacted] il [redacted] per vendita della [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario,per atto n. 882 del 31/3/89 rogato dal notaio Musumecci di Piazza Armerina , registrato ad Enna il 12/4/89 al n. 1003.

3.e) certificato storico catastale rilasciato dall'UTE di Enna n. 419086 relativo all'immobile individuato dalle particella 74-75 FR-76- foglio 149 del comune di Piazza Armerina

pervennero alla [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per vendita della [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per atto n. 486 del 8/11/1988 rogato dal notaio Angioletta Musumecci di Piazza Armerina , registrato ad Enna il 22/11/88 al n. 3240.

Visure presso la conservatoria dei RR.II diEnna

3.f) nota di trascrizione , presentata su modello cartaceo presentazione n. 21 del 25/10/1994 , registro particolare n. 7513, registro generale n. 8721, dal quale risulta contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] la seguente formalità: Trascrizione di atto giudiziario del 01/10/1994 [redacted] relativo a verbale di pignoramento di immobili cod. atto 626, per le /eguenti unità negoziale :

- unità negoziale n.1 : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 74
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 75
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 76
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 17
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 41
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 42
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 1
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 2
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 3
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 77
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 165
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 229
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 31
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 32
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 38
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 39
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 40
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 44
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 66
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 78
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 84
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 85
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 86
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 87
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 88
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 142
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 164

a favore di [redacted], C.F. [redacted],quta 1/1 relativa all'unità neg. 1 con diritto di proprietà.

3.g) nota di trascrizione , presentata su modello cartaceo presentazione n. 27 del 24/04/1995 , registro particolare n. 3177, registro generale n. 3559, dal quale risulta contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] la seguente formalità: Trascrizione di atto giudiziario del 29/03/95 della [redacted] relativo a verbale di pignoramento di immobili cod. atto 626, per le /eguenti unità negoziale :

- unità negoziale n.1 : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 74
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 75
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 76
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 17
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 41
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 42
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 1
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 2
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 3
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 77
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 165
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 229
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 31
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 32
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 38
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 39
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 40
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 44
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 66
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 78
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 84
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 85
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 86
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 87
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 88
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 142
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 164

a favore di [redacted] con sede in [redacted] relativamente alle seguenti quote
1/1 relativa all'unità neg. 1 con diritto di proprietà.

3.g) nota di iscrizione , presentata su modello cartaceo presentazione n. 4 del 02/03/1994 , registro particolare n. 154, registro generale n. 2030, dal quale risulta contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] il seguente decreto ingiuntivo del 25/02/1994 n. 210 del Tribunale di Enna per lla somma garantita di L. 51.584.940 al tasso 27.00% per un totale di L. 104.000.000 relativo allle /eguenti unità negoziale :

- unità negoziale n.1 : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 74
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 75
- " : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 76

" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 17
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 41
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 42
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 1
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 2
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 43 sub 3
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 77
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 165
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 229
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 31
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 32
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 38
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 39
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 40
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 44
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 66
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 78
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 84
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 85
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 86
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 87
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 88
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 142
" : lotto di terreno nel comune di Piazza Armerina fg. 149 part. 164

a favore di [redacted] con sede in [redacted] relativamente alle seguenti quote
1/1 relativa all'unità neg. 1 con diritto di proprietà.

4.0- CRITERIO E METODO DI STIMA

Il più probabile valore venale dei beni immobili scaturirà dalla media dalla stima sintetica (indagine di mercato), ed i valori agricoli medi stabiliti dalle commissioni provinciali al fine di determinare l'indennità d'esproprio.

La stima sintetica consiste nella determinazione del più probabile prezzo in comune commercio,paragonando l'immobile in oggetto con immobili di pari appetibilità e caratteristiche con le detrazioni ed aggiunte del caso.

4.01) Nel nostro caso in cui l'area edificabile sia utilizzata a soli scopi agricoli, per cui il terreno risulta non edificabile per effetto di P.R.G. L'indennità di esproprio è determinata in base al criterio del valore agricolo.

I= Vamce x S

In cui Vamce è il valore agricolo medio della cultura effettivamente praticata o qualora l'area non sia effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di cultura prevalente praticata nella zona ,ed S è la superficie del fondo.

Il valore agricolo è stato ricavato dalla Gazzette Ufficiale della R.S. parte 1 del 28/6/002 n. 29 per la regione agraria n. 4 denominata "collina di Piazza Armerina" per tipo di cultura di seminativo erborato il cui valore agricolo medio e di € 7.075,46.
Per quanto concerne il valore del suolo esso è apri:

I=11,4372* 7075.46= € 80.923,4.5

Aumentata del 50%
Si ha:

I=€. 121.385,17

Tenuto conto,di quanto su detto e per il tipo di cultura praticata nella zona all'intera superficie si può attribuire un valore venale per mq. variabile da € 1,00 a 2,00
Per i terreni a notevole pendenza si applica il valore di € 1,00 al mq, mentre per i terreni pianeggianti o con pendenza modesta si applicherà il prezzo di € 1,70 mq
Per cui si ha:
per le particelle (75-74-76-17-38-78-229-31-32) per una superficie di mq. 45260

Vv= 45.260 mq * 1 00 € = € 45.260,00

Per le particelle (142-87-85-86-88-66-84-77-44-41-39) per una superficie di mq 69.112

Vv= 69.112 mq * 1,70 € = € 117.490,40

Effettuando la media aritmetica si ha:

(45.260,00+117.490,40+121.385,17)/2= **€ 142.067,85**

4.02) porzione di fabbricato rurale in catasto al foglio 149 del comune di Piazza Armerina part. -43 sub 1,sub 2,sub 3, in partita 103677 intestato alla [redacted] nato a [redacted] il [redacted], proprietario.
Il fabbricato attualmente è completamente demolito eccetto per i muri esterni e quindi non suscettibile di nessuna valutazione.

4.03) Fabbricato rurale in catasto al foglio 149 del comune di Piazza Armerina part. 75, in partita 102531 intestato alla [redacted], nato a [redacted] il [redacted], proprietario.
Il fabbricato di mq 96.00 con ampio cortile, è sito nella particella 74 , non è collegato al resto del fondo con strada carrabile .
E realizzato con muratura informe , senza prospetto, con gli infissi esterni in pessime condizioni staticamente precario,e con la copertura in legno di esso come nel precedente caso non si è data nessuna valutazione.

4.04 fabbricato rurale in catasto al foglio 149 del comune di Piazza Armerina part. 40, in partita 103677 intestato alla [redacted], nato a [redacted], proprietario.
Il fabbricato attualmente è completamente demolito eccetto per i muri esterni e quindi non suscettibile di nessuna valutazione.

RIEPILOGO

Sintesi delle risposte ai quesiti posti dal G.E.:

1°) quesito :procedere all'-esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo, la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);

Tutta la documentazione prodotta in giudizio si ritiene completa e regolare.

2°) quesito : identifichi il CTU esattamente i beni dandone i dati catastali ed i confini , ne verifichi la proprietà e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene azioni e trascrizioni pregiudizievoli ,indicando gli estremi.

I beni sono stati identificati mediante i dati catastali e ne sono stati verificati i confini e l'esatta provenienza dagli atti di acquisto e si è accertato che su di essi non gravono prescrizioni pregiudizievoli.

3°) quesito Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale sanzione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie .
I fabbricati rurali ,demoliti allo stato attuale,non sono in contrasto con le norme edilizie.

4°) quesito : qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda , se è necessario , all' accatastamento.
Gli immobile risultano accatastati.
5°) quesito: qualora esistano beni indivisi ,dica se essi siano agevolmente divisibili , determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento .
La vendita può avvenire in unico lotto.
6°) quesito: accerti il C.T.U. 1) se i beni siano affittati o locati, 2)quale sia il canone indicato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo elegge 392/1978 ;3) quale sia la scadenza dei relativi contratti .
Non esistono contratti di locazione
7°)quesito:determini il valore commerciale dei beni , tenendo conto di tutti i dati acquisiti , prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata , proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi .
Il valore venale dell'intero lotto di terreno è di **€ 142.067,85 arrotondato a € 140.000,00**

8°) quesito: evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita , in particolare indicando tipologie dei beni (es.casa singola , cui si trovano , e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto)
9°) quesito :qualora rilevi variazione colturali o cambi d'uso ,accerti se è gia stata presentata agli uffici

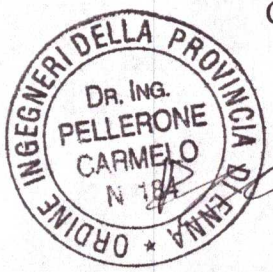
competenti domanda di variazione catastale ,e in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;

Avendo assolto l'incarico affidatomi si rassegna la presente relazione.
Allegati

-visure catastali
-documentazione consegnata al C.T.U alla data dell'incarico

Enna……

il tecnico C.T.U-
Carmelo ing. Pellerone



Vista edificio f.149 part. 43 sub1- sub2-
sub3

