



ING. MELITA SALVATORE



C O M U N E D I P I A Z Z A A R M E R I N A

C.T.U. :

C A U S A R.G.E. N. 65 / 2010
(POPP-1 S.R.L. contro BOLOGNA F. + INDIA M.)

DITTA :

T R I B U N A L E D I E N N A

ELABORATO :

R.P.

**RELAZIONE PERITALE +
DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

SCALA

FOGLIO

98

PARTICELLE

1117

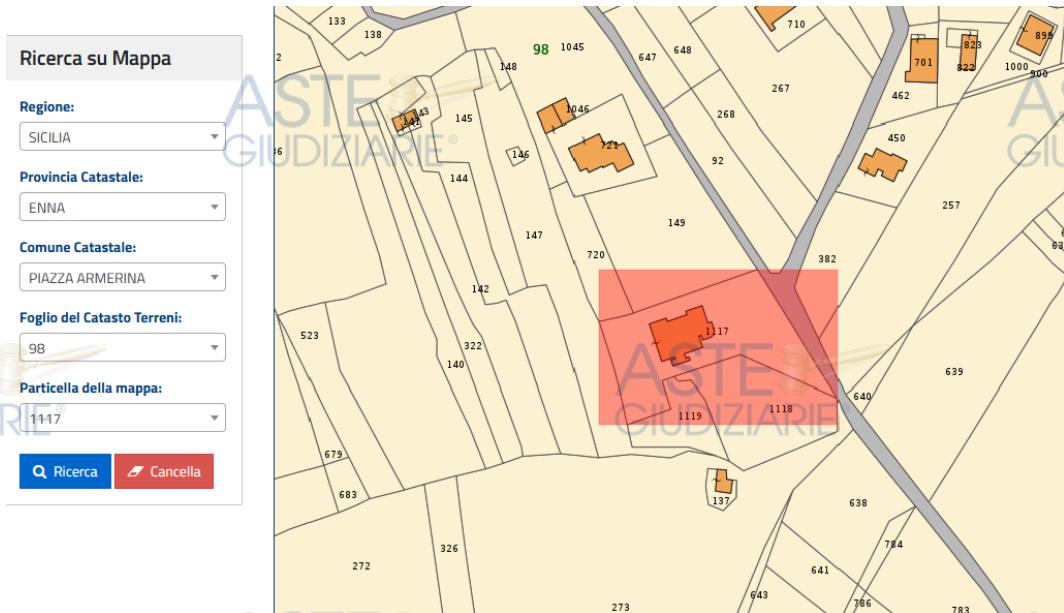
*L'ingegnere
Salvatore Melita*

Studio Tecnico Dott ing. Salvatore Melita - S.V. Ropì Jacopo n. 591 – Enna

Il sottoscritto Ing. Melita Salvatore, giusto incarico C.T.U. ricevuto dall'Ill. Sig. Giudice Dott. Davide Palazzo con provvedimento del 16/07/2024 nella procedura esecutiva immobiliare n° 2010/65 di espropriazione forzata promossa da POPP-1 SRL (già BCC NPLS 2018-2 SRL, precedentemente BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia spca) nei confronti dei Sig.ri Bologna Francesco e India Maria, rappresenta di seguito le risultanze degli accertamenti effettuati sull'immobile oggetto di causa con risposta ai quesiti posti.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di un immobile, dipendente sito in agro del Comune di Piazza Armerina (EN), via Ramaldo s.n. che insiste su un terreno distinto al N.C.T. Foglio n. 98 particelle nn. 384-524, è distinto al N.C.E.U. particella n. 1117 a circa 3 km dal centro urbano, come facilmente visibile dallo stralcio aereo-fotogrammetrico (da google maps) e catastale (dal geo-portale cartografia agenzia entrate), allegati di seguito. La proprietà confina con la via Ramaldo e con le particelle indicate in mappa.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) L'edificio oggetto di causa ha struttura portante in c.a. ed è costituito da un piano interrato, sede dell'allagamento e oggetto dei quesiti di incarico posti dal Sig. Giudice, e da due piani fuori terra di cui l'ultimo sottotetto collegati da un corpo scala interno come già ampiamente descritto nella precedente perizia CTU a firma dell'Ing. Maurizio Mazzola, già depositata in atti presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 07/10/2011. L'immobile risulta facilmente visibile dalla documentazione fotografica aggiornata e rappresentata qui di seguito in occasione del sopralluogo sui luoghi di causa avvenuto, come da formale comunicazione a mezzo PEC, in data 17/09/2024 alla presenza del Professionista Delegato e custode giudiziario nominato Avv. Mario Cantoni.

La proprietà dell'immobile risulta del Sig. Bologna Giuseppe, nato a Piazza Armerina il 18/10/1951 al 100% ed è costituito a seguito di tipo mappale n. 118/1/1985 in atti dal 03/03/1993 T.V. 632/92 da:

- Particella n° 1117 sub 1, corte a servizio di sub 2 e 3, P.T.;
- Particella n° 1117 sub 2 (ex 660 sub 2), piano S1, Cat C/2 Cl 2 (Deposito), Sup Catastale 240 mq;
- Particella n° 1117 sub 3 (ex 660 sub 1), piano T-1, Cat A/7, sup catastale 305 mq

Così come aggiornati dal CTU precedentemente incaricato Ing. Maurizio Mazzola e come riportato nella integrazione tecnica depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna il 17/09/2012. A pochi metri è presente anche una piscina all'aperto in c.a. interrata. Lo stato dell'immobile risulta facilmente visibile dalle foto di seguito:



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®





3. STATO OCCUPATIVO

Al momento il bene risulta non occupato, quindi libero da locazione e sotto la custodia giudiziaria dell'Avv. Mario Cantoni.

4. PROVENIENZA

La proprietà dell'immobile risulta del Sig. Bologna Giuseppe per effetto dell'atto di donazione a rogito notaio S. Argento di Enna del 13/03/1990 ivi registrato il 02/04/1990 al n. 939 ed ivi trascritto il 03/04/1990 al n. 2470/2162, da potere del padre Sig. Bologna Francesco, nato a Piazza Armerina il 20/04/1928.

Attualmente insiste pignoramento trascritto in data 25/01/2011 ai nn. 599/487 in favore della POPP-1 S.R.L. (già BCC NPLS 2018-2 S.R.L., precedentemente BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia s.p.c.a.)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Si fa riferimento a quanto già dichiarato nella perizia di stima depositata dal precedente CTU Ing. Maurizio Mazzola presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 07/10/2011 e successiva integrazione del 17/09/2012.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non risulta in condominio ma è di tipologia a villa indipendente.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato inizialmente a seguito rilascio Concessione Edilizia n. 45 del 25/06/1982 e successivamente presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e L.R. Sicilia n. 37/85 e ss.mm e i. con pratica n. 1893 del 25/09/1986 per le parti in difformità alla suddetta Concessione edilizia, ancora in corso di rilascio. È stato redatto e depositato dal precedente C.T.U. Ing. Maurizio Mazzola A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) valutata in Classe Energetica "G", dell'immobile oggetto di causa, in data 12/12/2018.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



9. STIMA

Per la stima si può fare alla precedente perizia di stima CTU a firma dell'Ing. Maurizio Mazzola già depositata in atti presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 07/10/2011 e successiva integrazione in data 17/09/2012.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come detto in prima l'immobile risulta libero.

11. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- a) verificare gli eventuali danni causati all'immobile pignorato dall'allagamento riferito dal custode;
- b) indicare le opere necessarie al ripristino, con i relativi costi;
- c) aggiornare il valore dell'immobile all'attuale stato di fatto dello stesso se e in quanto l'allagamento lo abbia sostanzialmente modificato.

12. RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

- a) Si fa seguito a quanto già relazionato dal Professionista Delegato e Custode giudiziario nominato Avv. Mario Cantoni con atto depositato il 02/01/2024, che si riporta qui di seguito:

"In data 25/12/2023 i tecnici del Gestore idrico, in collaborazione con la Polizia Municipale locale e con i Vigili del Fuoco del Comune di Piazza Armerina sono entrati autonomamente nel fondo in custodia allo scrivente per verificare una significativa perdita d'acqua proveniente dalla condotta pubblica.

Informato dei fatti solo il 28/12/2023 e per le vie brevi, Il Custode giudiziario ha effettuato un accesso immediato e specifico sui luoghi, durante il quale ho constatato quanto segue:

- il terreno circostante l'immobile, esteso per circa 3.400 mq., è stato completamente allagato, con il conseguente riempimento e il trabocco dell'acqua anche nella piscina;
- il garage situato al piano interrato, con una superficie di circa 195 mq. e un'altezza di circa 5 m. che interessa la base e le fondamenta di tutto l'immobile, è stato completamente inondato.

Al momento dell'arrivo del Custode giudiziario, ha trovato mezzi meccanici e operai al lavoro per svuotare la piscina e il garage, quest'ultimo pieno d'acqua fino alla porta d'ingresso. I tecnici di Acquaenna s.c.p.a., presenti, hanno riferito che:

- l'accaduto è da imputarsi alla rottura della condotta idrica principale che attraversa la proprietà;
- al fine di ripristinare l'erogazione idrica nell'intera zona, il Gestore con l'assistenza delle Forze dell'Ordine ha rotto la catena posta all'ingresso della proprietà ed è entrato nel fondo per aggirare la condotta danneggiata mediante l'installazione di una tubazione provvisoria esterna;
- è necessario procedere, a cura e spese del gestore, alla sostituzione completa della condotta danneggiata che attraversa la proprietà pignorata.

Dalle informazioni fornite e dal sopralluogo effettuato è emersa la probabilità che l'immobile abbia subito danni, la cui identificazione, valutazione e liquidazione potrebbero

ASTE GIUDIZIARIE incidere sulla determinazione del prezzo di vendita o sulla corretta descrizione dello stato dei beni, in relazione ad eventuali discrepanze tra la descrizione dell'immobile - in particolare nell'avviso di vendita predisposto dal delegato - e lo stato reale del bene, il quale potrebbe ora mancare delle sue originarie caratteristiche funzionali necessarie per soddisfare le esigenze dell'acquirente, con particolare riferimento alla mancata indicazione della servitù di passaggio della condotta idrica nella CTU e all'integrità delle fondamenta del fabbricato”

Alla luce di quanto sopra e al sopralluogo CTU effettuato in data 17/09/2024 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Mario Cantoni, a prima vista, non risultano danni causati dall'allagamento anche a seguito del breve periodo di tempo in cui il locale interrato è stato soggetto al suddetto allagamento. Si evidenzia nelle foto con segno rosso il livello dell'acqua nei muri perimetrali, ancora presente, a seguito dell'allagamento avvenuto all'interno dell'immobile.

- b) Considerato che le condizioni dell'immobile sono rimaste pressoché invariate rispetto alla condizione iniziale prima dell'avvenuto allagamento e non avendo il sottoscritto CTU riscontrato evidenza di particolari danni, non si prevedono interventi di opere di manutenzione necessarie a meno di una mera attività di ripulitura del materiale residuo ancora oggi rimasto depositato sul pavimento del piano interrato a seguito dell'allagamento facilmente visibile nella documentazione fotografica parte integrante della presente relazione peritale oltre che al corretto riposizionamento della conduttura idrica riparata che al momento del sopralluogo attraversava la proprietà privata del Sig. Bologna in posizione fuori terra a vista e posta ancora provvisoriamente.

- c) Per quanto riguarda il valore dell'immobile già indicato nella perizia depositata in data 07/10/2011 dal precedente C.T.U. Ing. Maurizio Mazzola alla luce di quanto sopra dichiarato, se ha subito variazione non lo è stato certamente per effetto dell'allagamento, ma bensì per l'attuale situazione di mancata manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'intero immobile soprattutto della parte esterna dei prospetti che per effetto del susseguirsi delle stagioni sta creando diversi distacchi che con il passar del tempo possono causare anche effetti negativi sia sulla efficacia del rivestimento esterno delle pareti che sulla struttura portante delle parti in c.a. dove sono visibili in alcune parti tracce di armatura metallica.

Tanto dovevasi, Il CTU resta a disposizione dell'Ill. Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Cordialità

Enna 11/11/2024

Il C.T.U. nominato
Dott. Ing. Salvatore Melita

