

## TRIBUNALE DI ENNA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

#### *Consulenza Tecnica d'Ufficio*

*nella Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 34/11 promosso da M.P.S. Gestione*

*Crediti Banca S.p.a., in nome e per conto della Banca Antonveneta S.p.A.*

*contro* [REDACTED]

Nell'udienza del 25/01/2012, 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 procedere successivamente all'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 per dare inizio alle operazioni peritali, a mezzo raccomandata postale n. 14511462315-9 del 30/01/2012 per il giorno 11/02/2012, informando al contempo il creditore con Racc. A.R. 14511462316-0 del 30/01/2012; successivamente, a causa dell'assenza delle parti nel giorno e nell'ora di cui alla convocazione, con successiva raccomandata, è stato riconvocato l'esecutato per il giorno 03/03/2012; anche questo appuntamento è stato disertato; ma in data 14/03/2012, per le vie brevi, a seguito di contatto telefonico con l'esecutato, alle ore 11,00 si è proceduto ad esperire sopralluogo tecnico (All. B).

L'immobile pignorato posto al piano primo, risulta di antica realizzazione, quasi certamente in data anteriore al 1967, mentre il piano secondo, realizzato in data anteriore al 1985, risulta regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 500 del 09/08/1999 rilasciata dal Comune di Villarosa in ditta [REDACTED]

Con detta Concessione Edilizia in sanatoria, vengono altresì regolarizzati n. 2 balconi realizzati nell'appartamento posto al piano primo di via Torregrossa.

Si può affermare che l'immobile, a seguito del ritiro della Concessione Edilizia in sanatoria citata, risulta in regola con la disciplina Urbanistica.

### **Conclusioni**

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile:

1. *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6, P.1 - via Torregrossa n. 23;*

mq 108 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 800,00/mq

$\text{mq } 108 \times 800,00 = \text{€ } 86.400,00$

**Valore complessivo del bene: € 86.400,00**

2. *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part. 1003 sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5, P.2 - via Torregrossa n. 23.*

mq 115 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 500,00/mq

mq 115 x 500,00 = € 57.500,00

*valore complessivo del bene: € 57.500,00*

*valore complessivo dei beni: € 86.400,00 + 57.500,00 = € 143.900,00*

Inoltre, al fine dell'eventuale vendita del bene oggetto di pignoramento, tutta la documentazione acquisita con la presente consulenza e depositata con l'atto di pignoramento e con l'istanza di vendita, risulta completa in ogni sua parte, il CDU (certificato di destinazione urbanistica), indicato al punto 2 dell'incarico di Consulenza Tecnica, trattandosi di appartamenti e non terreni, non può essere rilasciato.

Con la redazione della presente relazione di consulenza e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

*Documentazione allegata:*

- A) Scheda riepilogativa di valutazione del bene pignorato;
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, stralcio P.R.G.;
- D) Relazione fotografica;
- E) Concessione Edilizia in Sanatoria.

La presente relazione estimativa si compone di n. 14 pagine e della quindicesima sino alla sottoscrizione, nonché di n. 5 allegati.

Piazza Armerina, 14/04/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
Arch. Giuseppe Di Vincenzo

