

**TRIBUNALE DI ENNA**  
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CREDITORE:

DEBITORE:

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Alessandro SCELFO  
Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA  
Tel - fax 0935 24 884 - cell. +39 320 166 87 11  
e-mail: alescof@libero.it

N. R. E.

PROX UDIENZA:

DATA CONSEGNA:

NOTE

n. 36/06

GIU 2007

ORIGINALE PER IL G.I. CON CD-ROM

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
dott. ing. Alessandro SCELFO  
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA



APPROVAZIONI E VISTI :

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE:

DEBITORE:

**STUDIO TECNICO**  
Ing. Alessandro SCELFO  
Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA  
Tel - fax 0935 24 984 - cell. +39 320 186 87 11  
e-mail: alescelfo@libero.it

RELAZIONE TECNICA CTU

N. R. E.	PROX UDIENZA:	DATA CDNSEGNA:	NOTE
n. 36/06		GIU 2007	

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
dott. ing. Alessandro SCELFO  
PROFONE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA n. 584

APPROVAZIONI E VISTI :



**TRIBUNALE DI ENNA**  
**SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G. I. Dott.ssa MARIANNA TISEO**



**Contro**

\*\*\*\*\*



Iscritta al R.G.E. 36/06.

**PREMESSA:**

Nella causa civile notata al n. 36/06 R.G.Es., tra la C.R.I.A.S. e il sig. la S.V.III.ma ha disposto la nomina del sottoscritto Ing. Alessandro Scelfo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 584, nella qualità di C.T.U. Accettato l'incarico all'udienza 03.04.2007, il sottoscritto, prestato giuramento di rito, ha ricevuto il seguente mandato:



- A. *descriva sommarariamente gli immobili pignorati, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando per ognuno, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove non sia ancora stata effettuata la denuncia al N.C.E.U. a presentare tale denuncia;*
- B. *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 vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*



V. ITALO GRANATO	Nome File: _____	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS



C. 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.

D. 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. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi 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.

E. 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.

F. Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G. 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:

*Handwritten signature*

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. vc
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

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.*

### OPERAZIONI DI CONSULENZA.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato e comunicato alle parti interessate, a mezzo fax e raccomandata, per il giorno 28 del mese di aprile anno 2007 alle ore 09.30, presso i luoghi in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Alla suddetta data e all'ora convenuta il sottoscritto CTU, alla presenza del citato debitore, procedeva nell'ispezione dei luoghi sia all'esterno dell'intero fabbricato, che all'interno dell'immobile di interesse. Contestualmente effettuava un rilievo fotografico degli interni e dell'esterno.

Acquisiti in tal modo i necessari elementi cognitivi a seguito del sopralluogo effettuato e avendo preso, inoltre, informazioni presso gli enti preposti, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

### RISPOSTE AI QUESITI

#### - A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di stima è iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Piazza Armerina, in provincia di Enna, alla via Italo Granato, s.n. Risulta censito al foglio 125, particella 708, sub 22, piano seminterrato, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 364 m<sup>2</sup> e rendita € 695,56 e risulta intestato al sig

AS

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

Trattasi di un magazzino, per ricovero mezzi e stoccaggio di materiali ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale destinato a civile abitazione. Si compone di un unico vano con annessi un ripostiglio, un servizio igienico ed un vano adibito a locale di sgombero. Confina a Sud con la rampa inclinata di accesso al piano seminterrato, a Ovest con la corsia di manovra e con il vano scale condominiale, a Nord con proprietà e a Est con via Italo Granato.

Il bene in oggetto fa parte di un edificio isolato, ubicato nella moderna zona di espansione di Piazza Armerina, nei pressi della via N. Bixio.

Il fabbricato presenta n. 3 elevazioni fuori terra e un piano semicantinato, che risulta diviso in box di proprietà esclusiva dei condomini. Qui si ha



anche il magazzino in oggetto per lo stoccaggio materiali e ricovero mezzi.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, in cui è immediato il parcheggio lungo la pubblica via; nelle vicinanze i principali servizi, sia di carattere pubblico (uffici, scuole, banche) sono garantiti. Si rileva anche la presenza di attività artigiane e con beni di prima necessità.

L'edificio è del tipo a struttura intelaiata in cemento armato con copertura del tipo a falde e solai di interpiano latero cementizi. Gli intonaci esterni sono del tipo civile, interessati qualche anno fa, a detta

*Armerina*

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

dell'esecutato, da lavori di manutenzione e ripristino. I pavimenti interni del locale in oggetto sono in battuto cementizio; il servizio igienico risulta piastrellato e gli intonaci interni sono di tipo cementizio. Infine, gli infissi interni sono metallici e le finestre, disposte ad altezza superiore a 2,00m dal pavimento, sono metallici con vetro semplice opaco.



**B - VERIFICA DEI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI DALLA RELAZIONE NOTARILE, INDICANDO EVENTUALI DIFFERENZE E RICOSTRUCENDO LE VICENDE DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ED INDICANDO I PROPRIETARI IN TALE PERIODO**

Nel fascicolo di parte creditrice, ritirato in cancelleria, si prende atto della presenza della relazione notarile redatta in data 18.01.2007 dal notaio Filomena Greco, con studio in Enna. Dallo studio di tale documento, confrontandolo con le ricerche eseguite dal sottoscritto CTU non si rilevano differenze sia nei dati catastali che nei dati ipotecari.

All'uopo si è compiuta una ricerca in conservatoria, dove si sono richiesti gli aggiornamenti a far data dalla relazione notarile ad oggi: non risultano nuove formalità iscritte.

Dalla relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto al sig.

\_\_\_\_\_ con atto notarile di compravendita rep.n. 2282,

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU ex Immobiliare.	



redatto in Catania dal rogante Azzia Filippo e trascritto in Enna, presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.02.1993 al n.1590/1428. Successivamente si ebbe una nuova trascrizione in data 29.04.1993 al n. 3727/3296 per erronea indicazione dei dati catastali del cespite.

La suddetta società ha edificato l'attuale fabbricato sul terreno prima identificato al foglio 125, part.IIe 708 e 709, che fu a sua volta acquistato da nato a Piazza Armerina il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2

indiviso e dai sigg. \_\_\_\_\_ nato a Salerno, il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a Piazza Armerina \_\_\_\_\_ in parti uguali per la quota residua di 1/2 indivisa. Il rogito di compravendita-permuta fu redatto dal notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina il 27.06.1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 23.07.1988 al n. 5484/4902.

A sua volta: il sig. \_\_\_\_\_ pervenne alla sua quota di 1/2 indiviso dell'immobile, per 1/3 indiviso, giusto atto di compravendita ricevuto dal notaio M. Pia Renda il 13.10.1974 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 07.11.1974 al n. 9286/8435. Successivamente, con atto di divisione e stralcio redatto dal notaio M. Pia Renda il 30.10.1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 26.10.1987 al n. 8754/7851, \_\_\_\_\_ acquisì la piena proprietà della quota di 1/2 sopra descritta. La restante metà indivisa venne attribuita al sig. \_\_\_\_\_

*MSM*

nato a Niscemi (CL) \_\_\_\_\_ Per quanto riguarda i \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 indiviso del suddetto immobile pervenne in parti uguali tra loro mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Pia Renda il 30.10.1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 26.11.1987 al n. 8755/7852 di \_\_\_\_\_ (sopra menzionato).

Al sig. \_\_\_\_\_ il bene pervenne:

V. ITALO GRANATO	Nome File REL:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS

per 1/3, giusto atto di compravendita del notaio Maria Pia Renda il 13.10.1974, sopra citato; con successivo atto di divisione e stralcio redatto dal notaio M. Pia Renda il 30.10.1987, sopra citato, si attribui la proprietà della quota di 1/2 sopra descritta. La restante metà indivisa venne attribuita a \_\_\_\_\_, come sopra detto.

**FORMALITÀ SULL'UNITÀ IMMOBILIARE ISCRITTE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

1. asservimento trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Enna in data 26.11.1987 al n. 8756/7853 a favore del comune di Piazza Armerina e contro i sigg.

con oggetto terra nel territorio comunale sita alla via Italo Granato, censito al FG 125 part. I.le 708 e 709;

2. ipoteca di £. 960.000.000 iscritta presso la conservatoria dei RR. II. di Enna in data 07.04.1989 al n. 2982/198, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E., contro \_\_\_\_\_ a garanzia

del contratto di mutuo stipulato dinanzi al notaio Salvatore Catti da Barrafranca il 22.03.1989, con oggetto il lotto di terra di 970,00 m<sup>2</sup> sito nel comune di Piazza Armerina alla C. da Aldovino, censito al FG 125 part. I.le 708 e 709 e sull'immobile in corso di costruzione costituito da n. 5 elevazioni fuori terra di cui una seminterrata destinata a depositi e garages. Il piano terra costituito da n.2 appartamenti, un androne ed un parcheggio; il P1° n.2 appartamenti; al P2° n.2 appartamenti; al piano sottotetto n.2 locali agibili ma non abitabili. Restano esclusi dal mutuo: n.1 appartamento al P2°, compreso area scoperta per posto auto e n.4 depositi a piano terra. L'ipoteca è stata annotata di restrizione di beni il

ASM

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

22.06.1990 al n. 4338/236; in tale domanda di annodamento resta escluso, tra gli altri anche l'immobile oggetto della presente CTU;

3. atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 01.03.1990 al n. 1608/1409 a favore del comune di Piazza Armerina e contro la società avente come oggetto terra in Piazza Armerina, sita alla via Italo Granato, censita al FG 125 part.IIe 708 e 709;

4. ipoteca volontaria di £. 490.000.000, iscritta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 08.06.1993 al n. 5195/446 a favore della e contro , a garanzia di contratto di mutuo ricevuto dal notaio da Catania in data 03.06.1993, avente ad oggetto il magazzino sito in Piazza Armerina - Via Italo Granato, sn censito al FG 125 part.IIa 708 sub 22 di consistenza 364 m<sup>2</sup>;

5. ipoteca legale di €. 238.028,20 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 15.11.2006 al n. 13425/2815 a favore della MONTEPASCHI SERIT e contro avente ad oggetto il magazzino in questione;

6. pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 14.11.2006 al n. 13392/9423 emesso dall'ufficiale giudiziario di Enna il 12.05.2006, a favore della e contro De avente ad oggetto il magazzino in questione, sito in Piazza Armerina - Via Italo Granato, sn censito al FG 125 part.IIa 708 sub 22 di consistenza 364 m<sup>2</sup>.

Il Notaio Filomena Greco, infine precisa che nella domanda di annotazione di cui al punto 1, trascritta il 22.06.1990, si reca la dicitura "parte", sull'identificazione catastale dell'immobile, non ben specificata.

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	_VS

C – VERIFICA SE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE PIGNORATO ERA TUTTO O IN PARTE DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO, SPECIFICANDO EVENTUALI COMPROPRIETARI. SI INDICHI IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO.

Come risulta dalla visura catastale storica, prodotta negli allegati della presente, alla data 14.11.2006, in cui è stato trascritto l'atto di pignoramento, l'immobile sito in Piazza Armerina – Via Italo Granato, n° censito al FG 125 part.IIa 708 sub 22 di consistenza 364,00 m<sup>2</sup> risulta di proprietà esclusiva del sig.

Anteriormente al ventennio il fabbricato non era ancora stato costruito. Pertanto, l'atto tra vivi ha avuto ad oggetto il terreno, che insiste sull'area di sedime dell'odierno fabbricato, censito al foglio 125 part.IIe 708 e 709 e sopra specificati.

D.1 – INDICAZIONE DEI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI ESISTENTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Dagli atti si evince che **non risultano** ipoteche o **diritti reali** di altro tipo **insistenti sull'immobile** alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

*Orsini*

V. ITALO GRANATO	Nome File:1	C.R.I.A.S. vc
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

**D.2 - INDICAZIONE DEGLI ALTRI EVENTUALI VINCOLI, ONERI, FORMALITÀ ESISTENTI SULL'IMMOBILE IVI INCLUSI QUELLI DI CARATTERE STORICO - ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO, ETC. O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL FONDO.**

Il sottoscritto CTU, in data 30.04.07 ha inoltrato richiesta di attestazione inesistenza vincoli, per l'immobile di cui è causa, presso i seguenti enti: la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna e l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna.

L'immobile di che trattasi, come si legge dagli allegati certificati rilasciati rispettivamente il 21.05.2007 ed il 31.05.2007, **NON RISULTA VINCOLATO** alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del D.Lgs. 42/2004, né a vincoli di carattere storico - artistico, archeologico ed infine a vincoli idrogeologici, ai sensi del R.D. 3267/23.

Per quanto riguarda infine, l'esistenza di eventuali vincoli derivanti da contratti sulla potenzialità edificatoria del lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, **NULLA DA RILEVARE.**

**D.3 - EVENTUALI VINCOLI DI DESTINAZIONE O LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE PIGNORATO, STABILITO DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE.**

Il sottoscritto CTU, dopo aver richiesto al debitore copia del regolamento di condominio, ha ricevuto, via fax, una nota dell'amministratore pro tempore del condominio di via Italo Granato, 2 in cui si dice che il condominio non è fornito di regolamento. Pertanto, in merito si fa riferimento alle norme contenute nel Codice Civile.

Per quanto attiene all'utilizzo dell'immobile come ricovero mezzi, magazzino - deposito non si hanno limitazioni.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

E - VERIFICA SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO, PRECISANDO IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE ED A QUANDO RISALGA.

Dallo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU, ha appreso che attualmente, **l'immobile è occupato dalla ditta di proprietà dei figli del debitore**, come lo stesso ha dichiarato. Il CTU ha chiesto a quale titolo ed il debitore ha dichiarato che gli stessi utilizzano l'immobile come deposito materiali e attrezzi, e ricovero mezzi a titolo assolutamente gratuito. **Non esiste in merito alcun contratto di affitto del locale stesso.**

F - DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

F.1 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La stima di un bene economico è l'espressione di un giudizio di equivalenza ipotetica tra moneta ed oggetto stimato; essa consiste quindi nella previsione di un prezzo, che corrisponda al più probabile valore di quel bene nel tempo e nel luogo indicato.

Riferendosi all'ordinario acquirente in condizioni normali di mercato, l'unico metodo di oggettivare e rendere attendibile la determinazione del valore è dunque la comparazione diretta dell'oggetto da stimare con i prezzi di quei beni che con esso hanno maggiori analogie.

Attraverso il reperimento di un campione sufficientemente grande e rappresentativo di dati e di una scala di prezzi noti relativi ad immobili affini a quello preso in esame, si può definire la stima individuando la collocazione del bene all'interno della sequenza così costruita.

Poiché è evidente che la comparazione deve essere omogenea ed attuabile, l'inserimento nel gradino della scala dei prezzi avviene sulla base di un parametro unitario, prendendo in considerazione beni con

*Handwritten signature*

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU ex Immobiliare.	VS



caratteristiche estrinseche (ubicazione - ambiente - infrastrutture) ed intrinseche (finiture - stato d'uso - funzionalità) paragonabili e dello stesso livello di quello preso in esame, analizzato nel suo complesso e nell'attuale struttura.



Nella fattispecie, l'utilizzazione di questo procedimento ovviamente non ha trascurato l'analisi degli elementi in grado di poter coincidere in modo più o meno accentuato sul risultato finale della valutazione.

Oltre alle condizioni precipue ed oggettive dell'immobile si è dunque tenuta in considerazione anche la specifica regolarità tecnica amministrativa, i cui riflessi, influenzando il prezzo che il mercato esprimerà per quel bene in quello stato di diritto, entrano in gioco condizionando la determinazione del valore.

Utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, sono state effettuate le opportune ricerche di mercato sulle correnti contrattazioni relative alla compravendita di immobili siti nel comune di Piazza Armerina.



Nel determinare definitivamente il valore unitario, si è peraltro tenuto in conto il fatto che fra il prezzo richiesto e quello concretato vi è usualmente un divario che le più accreditate pubblicazioni del settore valutano in un 5 - 7% (cfr Nomisma - Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Rapporti quadrimestrali).



## F.2 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Così come esposto nel paragrafo precedente nel calcolo del valore del suddetto immobile si è tenuto conto, oltre della località dove si trova ubicato l'immobile, anche del taglio dimensionale dello stesso.

Considerata la superficie dell'immobile così composta:

*OrSM*

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS



-superficie utile: mq. 352,00

Il valore, quindi, dell'immobile è stato calcolato effettuando una stima per via analitica e una con metodo sintetico.

**METODO SINTETICO:**

Sulla base delle informazioni assunte presso le agenzie immobiliari site a Piazza Armerina e dalla ricerca dei parametri di mercato del luogo, si è accertato che il valore medio di mercato, riferito al metro quadrato di superficie, praticato per compravendite di unità immobiliari adibite a civile abitazione nella zona e tenendo conto dello stato di manutenzione, degli accessori e delle finiture dell'immobile stesso, si sono ottenuti i seguenti valori unitari di mercato:

N.	AGENZIA IMMOBILIARE	TELEFONO	VALORE UNITARIO
1	Osservatorio dei valori immobiliari	Agenzia del territorio	€/mq 400,00
2	Piazza Caduti Lavoro, 1 Piazza Armerina		€/mq 380,00
Media dei valori		€/ mese	307,00

In definitiva si ha:

N.	Descrizione	Estensione	Valore unitario	Importo Stimato
1	Magazzino Deposito	352,00 m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>	€. 140.800,00

Il risultato così ottenuto identifica il probabile prezzo unitario da applicare al bene da valutare, secondo il metodo sintetico.

*DM*

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. ve
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

**METODO ANALITICO:**

si applica la seguente formula:

$$V = \frac{R_N}{r}$$

Dove V = valore dell'immobile

R<sub>N</sub> = reddito netto

r = saggio di capitalizzazione, che per investimenti simili, si

considera un coefficiente di rischio avente un tasso del 4%.

**CALCOLO DEL REDDITO NETTO**

$$R_N = \text{Reddito lordo} - \text{spese}$$

**CALCOLO DEL REDDITO LORDO**

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un canone mensile calcolato in base alle superfici sopra identificate per metro quadrato di superficie dell'u.i. al mese. Pertanto si ha:

N.	DESCRIZIONE	ESTENSIONE	CANONE MENSILE PER MQ.	CANONE LORDO ANNUO
1	Magazzino deposito	352,00 m <sup>2</sup>	1,65 €/m <sup>2</sup> xmese	€. 7.966,00

**CALCOLO DELLE SPESE**

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono: di manutenzione; per servizi; per assicurazioni; per ammortamento; per amministrazione; per imposte e tasse.

Considerando, in debito conto, le spese di manutenzione, visto lo stato conservativo dell'immobile, e le spese di assicurazione, nonché considerando una percentuale in complessivo un ammontare di spese pari al 30% del reddito lordo su tutte le voci sopra elencate, si avrà:

$$\text{Spese} = 30\% * \text{€} 7.966,00 = \text{€} 2.390,00$$

V. ITALO GRANIATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	vc

R<sub>N</sub> = C<sub>annone annuo</sub> - S<sub>pese</sub> = €. 7.966,00 - €. 2.390,00 = €. 5.576,00

Da cui il valore di mercato del bene:  $V = \frac{€. 5.576,00}{4,00\%} = €. 139.400,00$

Pertanto dai due metodi di valutazione effettuato si ottiene un valore medio pari a

$V_{mercato} = \frac{V_{Analitico} + V_{Simulatico}}{2} = \frac{€. 140.800,00 + €. 139.400,00}{2} = €. 140.100,00$

Si ribadisce ancora una volta che tale valore viene ottenuto tenendo conto dello stato di conservazione dell'immobile.

**G - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

In base alle ricerche eseguite dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico del comune di Piazza Armerina è risultato quanto di seguito esposto.

Il fabbricato condominiale ubicato in Piazza Armerina alla via Italo Granato, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato costruito sul lotto di terreno, censito al FG 125 part.lla 708 e 709, in forza di Concessione Edilizia n. 77 del 14.12.1987. Tale Concessione fu rilasciata ai sigg.

nato a Piazza Armerina il

a Salerno il

nata a Piazza Armerina il

Il progetto, redatto per un lotto di terreno ricadente in zona omogenea B3 del P.R.G., come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, prevedeva un piano scantinato contenente n.7 autorimesse, n.5 locali per deposito e un ripostiglio condominiale.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

Successivamente, con atto di vendita e permuta stipulato in data 27.06.1988, con rep.n.43387 racc.n.9607, la

acquista dai suddetti proprietari e titolari di Concessione edilizia. Dagli atti si ha notizia di una C.E. n.170 del 12.11.1988, che però non è stata reperita presso gli archivi dell'ufficio tecnico comunale. Nell'anno 1989, fu presentato un progetto di variante e venne rilasciata relativa concessione edilizia n.47 del 15.05.1989 con la quale si trasferì la Concessione edilizia alla nuova società proprietaria.

Infine, in data 10.02.1990 il comune di Piazza Armerina rilasciò Concessione edilizia di conformità n. 9 alla società e ai sensi dell'art.15 della L.47/85 alle C.E. n.77 del 14.12.1987, C.E. n.170 del 12.11.1988 e C.E. n. 47 del 15.05.1989. Con quest'ultima si riprodusse l'assetto definitivo del fabbricato, che è conforme alla situazione attuale trovata anche dal sottoscritto in sede di operazioni peritali.

Della documentazione citata si allegano copie delle Concessioni Edilizie, degli elaborati grafici del piano cantinato reperite, note di trascrizione, atto di vendita e permuta.

#### G.1 - VERIFICA DI IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate.

Dalle ispezioni eseguite si rileva che l'immobile pignorato risulta conforme a quanto previsto nell'ultima Concessione edilizia e corrispondente alla planimetria catastale. Tuttavia si rileva anche l'esistenza di un tramezzo a chiusura di una piccola porzione dell'immobile, realizzata in assenza di comunicazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85. Poiché si tratta di una semplice comunicazione a titolo gratuito, l'abuso non è soggetto a sanatoria con versamento di oblazioni, bensì ad una semplice sanzione amministrativa. Come prescrive l'art. 26 della L. 47/85, la

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU. exe immobiliare.	

sanzione sarà pari a 1/3 della sanzione prevista dall'art. 10 (sanzioni per mancata presentazione di autorizzazione edilizia), che a sua volta è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere e comunque non inferiore a € 258,23. Nel caso in esame, visto il trascurabile aumento di valore dell'immobile per il tramezzo realizzato, la sanzione prevista è quella minima sopra riportata.

**G.2 - PROCEDURE E SPESE CON CUI LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCONTRATE POSSONO ESSERE EVENTUALMENTE SANATE.**

La procedura, in questi casi è la presentazione di un progetto in sanatoria ex art. 13 L 47/85.

**CONCLUSIONI**

Dai sopralluoghi effettuati, dalle indagini eseguite si è rilevato sinteticamente quanto segue:

- A. L'immobile pignorato è un magazzino deposito sito in Piazza Armerina alla via Italo Granato, snc, censito al FG 125 part.IIIa 708 sub 22, di proprietà dell'esecutato, sig.
- B. Sull'immobile non insistono vincoli, oneri o formalità;
- C. L'immobile è attualmente occupato dalla ditta dei figli del debitore che lo usa come magazzino e deposito materiali e attrezzi, nonché ricovero mezzi, a titolo gratuito, senza alcun contratto di locazione;
- D. Il valore stimato per l'immobile è pari a €. 140.000,00;

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, il sottoscritto rassegna la presente consulenza tecnica d'ufficio, che si compone di n. 18 pagine e degli allegati indicati in calce, ringraziando la S.V. della fiducia accordatami, e restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione dovesse necessitare.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. v.c.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	



La presente relazione viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

- documentazione fotografica (n. 9 fotografie);
- Visura storica, stralcio di mappa e planimetria catastale;
- Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, rispetto alla relazione notarile;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Concessioni edilizie corredate di elaborati di progetto;
- certificati di inesistenza vincoli (Soprintendenza ai BB.CC.AA. e Isp.to Rip.le per le Foreste di Enna);
- Verbale di sopralluogo (n. 1);
- Note fax e note racc. A/R del C.T.U. di invito alle operazioni peritali ed istanze di richiesta documenti presso gli enti;
- Comunicazione dell'amministratore condominiale di non esistenza del regolamento condominiale.



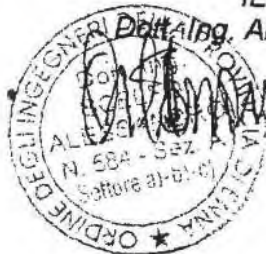
Letta e confermata, viene sottoscritta.



Enna, 27.06.2007

IL C.T.U.

Dott. Ing. Alessandro Scifo



28/6/2007  
*[Handwritten signature]*



V. ITALO GRANATO	Nome Filo	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS



CONDOMINIO "ITALO GRANATO"  
VIA ITALO GRANATO 2  
94015 PIAZZA ARMERINA

ASTE  
L'amministratore  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Egr. Sig

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

94015 PIAZZA ARMERINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

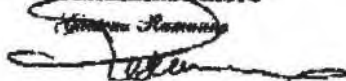
In merito alla Sua richiesta di avere copia del Regolamento condominiale del condominio di via Italo Granato s.n.c. ove la S.V. è comproprietaria di una Unità Immobiliare, le comunico che il condominio ha adottato fin dalla sua origine le tabelle millesimali per la ripartizione delle spese straordinarie e di esercizio ma non è fornito di Regolamento condominiale, per cui ogni comportamento dei Sigg. Condomini è demandato al rispetto del Codice Civile e delle norme sancite dalla Suprema Corte di Cassazione e sentenze varie fatte valere in Italia.

Distinti saluti

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'amministratore



Piazza Armerina A. 20.06.2007

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Via Papa Roncalli n.55  
94015 PIAZZA ARMERINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Scegli

AGGIUNGI QUESTA PAGINA AL TUO MENU

Novità Documentazione Servizi Software Modulistica Agenzia Posta

agenzia del Territorio

Qualità ed equità

me > Servizi > Osservatorio Immobiliare > Valori Immobiliari > Pubblicazioni OMI > a libera accesso > Banca dati delle quotazioni immobiliari >

banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione

Anno: 2006 Semestre: 2

Provincia: ENNA
Comune: PIAZZA ARMERINA
Circoscrizione/zona: Centrale/PIAZZA GEN.CASCINO-VIA MUSCARA-
Codice di zona: E1
Microzona catastale n.: 1
Destinazione: Residenziale

Table with 5 columns: Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq), Superficie (L/N), Valori Locazione Superficie (€/mq x mese), Superficie (L/N). Rows include Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico, Autorimesse, and Box.

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

Nuova interrogazione

Stampa

Legenda

**TRIBUNALE DI ENNA**  
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

CREDITORE:

C

DEBITORE:

**STUDIO TECNICO**

Ing. Alessandro SCELFO  
Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA  
Tel - fax 0935 24 884 - cell. +39 320 166 87 11  
e-mail: alesscelfo@libero.it

ALLEGATO: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

N. R. E.	PROX UDIENZA:	DATA CONSEGNA:	NOTE
n. 36/06		GIU 2007	

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
dott. ing. Alessandro SCELFO



APPROVAZIONI E VISTI :

UB



FOTO N. 1 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Prospetto esterno edificio.

DE. A. PROVINCIALE  
ALESSANDRO  
N. 184 - Sez. A  
98101

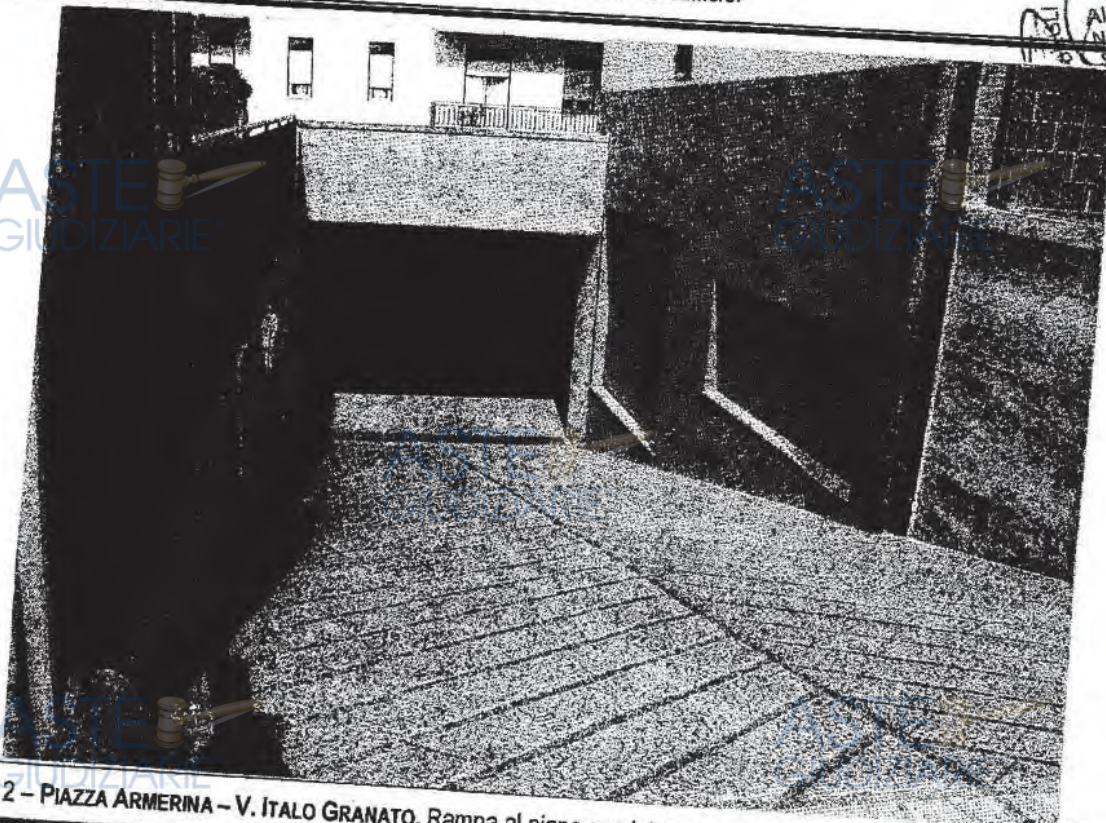


FOTO N. 2 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Rampa al piano seminterrato.

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN      Nome File

Piazza Armerina

A





FOTO N. 5 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali verso il lato rampa



FOTO N. 6 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN

Nome File:

Piazza Armerina



FOTO N. 7 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali. WC sullo scorcio.

STAMPED: A. PROVINCIALE  
S. F. O.  
ALESSANDRA  
M. 2009



FOTO N. 8 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali verso il lato prospetto principale.

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN      Nome File:      Piazza Armerina.      D

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

FOTO N. 9 - PIAZZA ARMERINA - V. ITALO GRANATO. Interno dei locali. Sullo sfondo tramezzatura creata senza comunicazione ai sensi - art 9 LR 37/85.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE V. I. TGRANATO, SN

Nome File: \_\_\_\_\_

Piazza Armerina

E