

Il custode effettua depositi istruiti di vendita di beni e
affine sulle attività disponibili di liquidazione del fallimento, per la
emissione del decreto di liquidazione.
Lecce, 25.01.09

IL GIUDICE ORIGINALE

Dott.ssa Maria MILITELLO
Maria Militello

P. P. 6/3/09

TRIBUNALE DI ENNA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
FALLIMENTO ISCRITTO AL N. 05/1992 Reg. Fall.

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA MILITELLO MARIA

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

DOTT. ING. ALBERTO FONTE

1 INDICE

1. INTRODUZIONE	Pag. 1
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	Pag. 1
3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELEGATO	Pag. 3
3.1 Individuazione dei beni oggetto di stima	Pag. 3
3.2 Descrizione dei beni oggetto di stima	Pag. 5
3.3 Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia	Pag. 8
3.4 Costo della sanatoria	pag. 8
3.5 Determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima	Pag. 11
3.6 Verifica documentazione ipocatastale e relative iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	Pag. 15
3.7 Formazione dei lotti e valore commerciale di ciascuno di essi	Pag. 17

2 ALLEGATI

- A. Verbale operazioni peritali
- B. Planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna
- C. Estratto di mappa con indicata la proprietà oggetto di stima e relative visure catastali
- D. Visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio di Enna
- E. Documentazione fotografica
- F. Certificato di destinazione urbanistica

3 ONORARI E SPESE

TRIBUNALE DI ENNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA AL
FALLIMENTO ISCRITTO AL N. 05/1992 Reg. Fall.

RELAZIONE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.SSA MILITELLO MARIA

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
DOTT. ING. ALBERTO FONTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE DI ENNA
Fallimento n. 05/1992 R.G.
G.D. Dott.ssa Maria Militello



Relazione di Consulenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NEL
FALLIMENTO ISCRITTO AL N. 05/1992 Reg. Fall.

***** ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○ *****



1. INTRODUZIONE

Con Ordinanza del 28.11.2008 il Giudice Delegato Dott.ssa MILITELLO Maria, ha nominato il sottoscritto, Ing. Fonte Alberto, consulente tecnico di ufficio nel fallimento iscritto al n. 05/1992 Reg. Fall., ponendogli il seguente quesito:

- *descriva, anche con documentazione fotografica, i beni immobili;*
- *verifichi se l'immobile sia regolare o se sia abusivo, indicando in tal caso se sia sanabile, allegando la certificazione sulla destinazione del terreno e dell'immobile;*
- *verifichi se sussistono procedure esecutive in corso;*
- *stimi i beni, tenuto conto di eventuali costi da detrarre per la sanatoria dell'immobile; qualora l'immobile non sia sanabile non proceda alla stima dello stesso.*

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere proceduto allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale, con fax del 22.12.2008 ha informato il Curatore Fallimentare, Avv. Angelo Spataro, che il giorno 23.12.2008 alle ore 09:30 avrebbe esperito un sopralluogo all'interno della proprietà del fallito sita in Piazza

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



Armerina, contrada Belvedere. In detto giorno e in detta ora il sottoscritto si è recato sui luoghi ed ha eseguito un sopralluogo prendendo appunti in separato foglio ed eseguendo un dettagliato rilievo fotografico. Le operazioni peritali sono terminate alle ore 10:30.

Nella stessa mattinata il sottoscritto ha richiesto al Comune di Piazza Armerina il certificato di destinazione urbanistica relativo al lotto di terreno di proprietà del fallito. Certificato rilasciato in data 29.12.2008 e personalmente ritirato il giorno 18.02.2009, presso il Comune di Piazza Armerina - Ufficio Tecnico.

Lo stesso giorno in cui è stato ritirato il certificato di destinazione urbanistica il sottoscritto, sempre presso il Comune di Piazza Armerina, ha compiuto tutte le ricerche del caso al fine di verificare se il fabbricato a suo tempo era stato regolarmente costruito o se lo stesso era abusivo. E al verificarsi della seconda ipotesi se fosse mai stata presentata domanda di condono edilizio. Dalle ricerche è emerso che l'immobile è abusivo e che per lo stesso non è stata presentata domanda di sanatoria.

Il sottoscritto, nelle more che si recasse al Comune di Piazza Armerina, con nota del 03.01.2009 (depositata in cancelleria il 07.01.2009) ha chiesto al Giudice Delegato al Fallimento l'autorizzazione ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Enna la planimetria catastale dell'immobile di proprietà del signor ¹ censito al Foglio 123 particella 102. Ottenuta l'autorizzazione con provvedimento del 15.01.2009, lo scrivente, il giorno 10.02.2009, si è recato all'Agenzia del Territorio di Enna per ritirare la suddetta planimetria catastale e per eseguire, al contempo, una ricerca catastale estesa su tutto il territorio della Provincia di Enna per rilevare eventuali beni immobili di proprietà

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



del signor Dalla ricerca è emerso che le proprietà in capo al fallito si trovano tutte a Piazza Armerina contrada Belvedere e censite al foglio 123 particella 102 l'immobile è particella 101 il terreno circostante.

Sempre nella giornata del 10.02.2009 il sottoscritto ha richiesto e ritirato le visure ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Enna.

3. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELEGATO

3.1 Individuazione dei beni oggetto di stima

Non essendo stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento dalla quale risalire agli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito le ricerche del caso accertando - come già riferito - che l'unico bene di proprietà del signor [redacted] è il fabbricato, ancora allo stato grezzo, con circostante terreno sito in territorio di Piazza Armerina, contrada Belvedere:

Fabbricato in corso di costruzione con circostante terreno

- DATI CATASTALI DEL FABBRICATO: censito al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 123, mappale 102 in corso di costruzione.

- DATI CATASTALI DEL TERRENO: censito al Catasto Terreni del Comune di Piazza Armerina al foglio 123 particella 101.

- PROPRIETA': [redacted] per 1000/1000.

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



- CONFINI: l'appezzamento di terreno confina a Nord con la particella di terreno 99, a Est con la stradella interpodereale, dalla quale si accede al fondo, a Sud con la particella di terreno 104 e a Ovest con la particella di terreno 100.

- PROVENIENZA: atto pubblico di compravendita del 11.08.1979 a rogito del Notaio RENDA Maria Pia Rep. 35359, registrato a Enna il 30.08.1979 al n. 4001.

- TRASCRIZIONI CONTRO:

1. Nota del 15.09.1990 Reg. Part. 5612 Reg. Gen. 6463

Contro:

A favore: con sede in [REDACTED]

Descrizione: Verbale pignoramento immobili siti in Piazza Armerina C.da Belvedere Fg. 123 p.lle 101 e 102 - Ufficiale Giudiziario Rep. 263/90 del 07/09/1990.

2. Alla data del 10.02.2009 non era stata trascritta la sentenza dichiarativa di fallimento contro [REDACTED] e a favore della massa dei creditori.

- ISCRIZIONI CONTRO:

1. Nota del 20.03.1990 Reg. Part. 147 Reg. Gen. 2088

Contro:

A favore: [REDACTED]

Descrizione: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Presidente Tribunale di Enna del 01.02.1990

L'iscrizione riguarda anche altri fabbricati di proprietà di terze persone e precisamente Saitta Lidia e Venezia Filippa dei quali il sottoscritto non tiene conto.

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



2. Nota del 19.06.1990 Reg. Part. 349 Reg. Gen. 4259

Contro:

A favore:

Descrizione: Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna Rep. 263/90 del 03.05.1990

3. Nota del 20.05.1991 Reg. Part. 288 Reg. Gen. 3592

Contro:

A favore:

Descrizione: Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo immobili siti in Piazza Armerina C.da Belvedere Fg. 123 p.lle 101 e 102 - Tribunale di Catania del 26.04.1991

3.2 Descrizione dei beni oggetto di stima

UNITA' NEGOZIALE A

Percorrendo la strada vicinale Piano dopo circa 250 m sulla sinistra esiste una stradella interpodereale che serve alcuni fondi agricoli fra cui il terreno di proprietà del signor [redacted] che si trova, dall'incrocio, a circa 150 m. La zona in cui ricade il terreno nel P.R.G., del Comune di Piazza Armerina è campita con la lettera E (zona agricola) per come, tra l'altro, rilevabile dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 29.12.2008. Il terreno pianeggiante ha una posizione panoramica che verso Est gli consente di scorgere l'abitato di Piazza Armerina e l'Etna, una volta potati i pini esistenti. Il terreno, attualmente incolto, con la presenza di alcuni alberi che necessitano di cure può essere agevolmente raggiunto dai mezzi meccanici che ne agevolano la lavorazione e si trova nelle immediate vicinanze di un bosco artificiale.

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



Pagina 5 di pag. 18

Nella parte centrale del lotto di terreno distinto con il mappale 101 il signor _____ ha edificato un fabbricato a più elevazioni, allo stato in corso di costruzione, censito al Catasto Urbano al foglio 123 particella 102.

Il fabbricato, di forma regolare, si compone di un piano interrato (non censito in Catasto), un piano seminterrato, un piano terra e due piani in elevazione. Lo stesso è stato realizzato dal signor _____ in assenza di concessione edilizia e senza la preventiva autorizzazione da parte dell'Ufficio del Genio Civile di Enna (zona sismica Legge n. 64/1974) e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste sempre di Enna (vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923).

La struttura portante del fabbricato è stata realizzata in c.c.a. costituita da travi fondazione verosimilmente del tipo diretto a travi rovesce e in elevazione da un assemblaggio di travi e pilastri in grado di assicurare un'elevata sicurezza sia alle azioni di tipo statico sia a quelle di natura sismica. Tutti i solai sono stati realizzati con travetti prefabbricati.

Quanto alla distribuzione interna essa si articola come segue:

- **piano interrato:** composto da più vani fra di loro comunicanti;
- **piano seminterrato:** composto da due locali fra di loro comunicanti in catasto indicati con destinazione *cantina*;
- **piano terra:** composto da quattro vani. A servizio del piano lato Sud-Ovest è stato realizzato un portico;
- **piano primo:** composto da cinque vani e un corridoio di disimpegno. A servizio del piano, lato Ovest, è stato realizzato un balcone;

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



- **piano secondo:** il piano, attualmente inaccessibile, a vista (da lontano) sembra composto da un unico ambiente, anche se dalla planimetria catastale risulta che il piano sia suddiviso in quattro ambienti. A servizio del piano è stato realizzato lato Est un terrazzo nonché, lato Ovest, un balcone.

Da un confronto fra la planimetria catastale e quanto abusivamente realizzato dal signor _____ vi sono delle incongruenze per cui è necessario ripresentare una nuova planimetria catastale che rispetti il reale stato dei luoghi. Le difformità principali rilevate riguardano il piano interrato, la sagoma del piano terra lato Nord-Ovest, il balcone esistente al secondo piano lato Nord e la distribuzione interna del secondo piano.

Quanto alle finiture interne sebbene gli ambienti siano suddivisi con tramezzature (ad esclusione del secondo piano) l'immobile, in corso di costruzione, si trova ancora allo stato grezzo ed è privo di qualunque finitura e impianto.

Esternamente il fabbricato è stato completamente tampognato e parte dei muri perimetrali esterni sono stati rivestiti con pietra locale di gradevole aspetto.

Causa l'abbandono e l'incuria in cui versa da decenni, lo stato di conservazione dell'immobile nel suo complesso non è buono e richiede un radicale intervento di manutenzione. In particolare, bisogna riprendere tutti i travetti dei solai che risultano danneggiati dalle infiltrazioni di acqua, pulire all'interno gli ambienti e realizzare tutte quelle opere interne ed esterne necessarie per il completamento dell'immobile al fine di

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



Pagina 7 di pag. 18

renderlo fruibile funzionale. Per quanto riguarda la struttura portante dell'immobile essa si presenta in buone condizioni e non sono stati rilevati dissesti e fessurazioni degne di nota.

3.3 Rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di concessione edilizia e per lo stesso il signor [redacted] non ha mai presentato istanza di condono edilizio al Comune di Piazza Armerina, per come accertato dallo scrivente il giorno 18.02.2009. Pur non di meno, per l'immobile trova applicazione l'art. 40, ultimo comma, della Legge n. 47/1985 e successive modifiche e integrazioni per cui è sanabile ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, se preliminarmente il nuovo proprietario procedere a un frazionamento dell'intero fabbricato in più unità immobiliari ciascuna di volumetria inferiore a 750 MC e acquisisce il parere da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste (vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923) e della Soprintendenza ai BB.CC.AA. (vincolo bosco artificiale - art. 16 L.R. n. 16/1996; art. 3 L.R. n. 13/1999 e art. 89 L.R. n. 06/2001).

3.4 costo della sanatoria

Al fine di quantificare, in linea di massima, il costo che un eventuale acquirente dovrà sostenere per sanare il fabbricato abusivamente edificato il sottoscritto, di seguito, procede al calcolo tenuto conto che ai soli fini del calcolo dell'oblazione, le ragioni di credito sono successive alla legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art.39 legge 724/94 (fallimento anno 1992) e che l'abuso è stato commesso prima del 31-12-93.

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



In questo caso il calcolo dell'oblazione è effettuato tenendo conto della Tabella allegata alla legge 47/85 e di quanto stabilito dall'art.39, terzo comma, della legge 724/94 il quale testualmente recita: "Per gli abusi edilizi commessi fino al 15 marzo 1985 e dal 16 marzo 1985 al 31 dicembre 1993, la misura dell'oblazione, prevista nella tabella allegata alla legge di cui al comma 1, in relazione al periodo dal 30 gennaio 1977 al 1 ottobre 1983, e' moltiplicata rispettivamente per 2 e per 3. La misura dell'oblazione, come determinata ai sensi del presente comma, e' elevata di un importo pari alla metà, nei comuni con popolazione superiore ai centomila abitanti".

Da quanto sopra si ha:

CALCOLO DELL'OBLAZIONE:

Dalla planimetria catastale redatta il 30.12.1991 dal geom. Aldo Monterosso si rileva che:

1. Superficie utile residenziale delle opere abusive (S_{ur}): 410,90 mq
2. Superficie utile non residenziale delle opere abusive (S_{unr}): 397,00 mq
3. Superficie ragguagliata: $(S_{ur}) + 0,60 (S_{unr}) = 410,90 + 0,60 \times 397,00 = 649,10$ mq
4. Misura dell'oblazione £ 108.000 al mq (£ 36.000 x 3)
5. Oblazione dovuta £ 108.000 al mq x 649,10 mq = £ 70.102.800 (oggi € 36.205,07)
6. Oblazione da versare € 36.205,07 salvo che il titolare goda dei requisiti per ottenere le riduzioni previste dalla Legge n. 47/85 e n. 724/94 (prima casa, disagio abitativo, reddito).

CALCOLO DEGLI ONERI CONCESSORI

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



La Regione Siciliana – Assessorato Territorio e Ambiente – con Circolare n. I/2005 D.R.U. del 09.03.2005 ha chiarito che per le istanze di sanatoria presentate ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/94, gli oneri concessori dovuti vanno calcolati tenendo conto degli importi vigenti al Comune di Piazza Armerina alla data di entrata in vigore della L.R. n. 4 del 16.04.2003 e cioè a far data dal 18.04.2003, senza la riduzione del 50% prevista per tutti gli immobili abusivi sanati ai sensi della Legge n. 47/85.

Appurato che nell'anno 2004 il contributo sul costo di costruzione applicato dal Comune di Piazza Armerina era di € 157,54, che gli oneri di urbanizzazione in zona agricola erano di € 2,16 mc, che la superficie utile residenziale complessiva è di 410,90, che la superficie non residenziale è di 397 mq e che la volumetria urbanistica è circa 1.500 mc si ricava **che gli oneri concessori da versare complessivamente ammontano a circa € 17.965,33 di cui € 14.725,33 per il contributo sul costo di costruzione e € 3.240,00 per gli oneri di urbanizzazione.**

Poiché la volumetria urbanistica è superiore al limite massimo di 750 mc stabilita dall'art. 39, primo comma, della Legge n. 724/1994 il futuro acquirente per sanare il fabbricato deve necessariamente frazionarlo in più unità immobiliari ciascuna di volumetria non superiore a quella massima stabilita dalla Legge di sanatoria.

COSTO PRESUNTO DELLA SANATORIA:

A) Oblazione per sanare il fabbricato	€ 15.410,16
B) Oneri concessori	€ 17.965,33
C) Variazioni catastali e frazionamento	€ 3.000,00

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



D) Onorario professionale per pratiche edilizie € 5.000,00

E) Altre spese per diritti, marche, registrazione, ecc. € 1.800,00

Da quanto sopra ne deriva che, in linea di massima, il costo della sanatoria ammonta complessivamente a € 43.175,49, arrotondato in cifra tonda € 43.200,00.

3.5 Determinazione del valore commerciale dei beni oggetto di stima

Lo scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore delle unità negoziali, ritiene più aderente alla realtà scegliere come **criterio di stima quello sintetico - comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che sono praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, recuperando inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni **intrinseche ed estrinseche** molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame per confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ha svolto sui luoghi indagini, compulsando operatori economici del settore e altri addetti al fine di accertare i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato delle abitazioni.

Qui di seguito si determina il valore commerciale attuale facendo presente che il calcolo delle superfici dell'immobile è stato compiuto nel rispetto della norma UNI 10750, norma

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



Pagina 11 di pag. 18

cui fanno riferimento anche gli istituti di credito e gli operatori economici del settore per stabilire il valore commerciale. In particolare il paragrafo al quale si è fatto riferimento è il 4.4.2.1, che recita:

"Il computo delle superfici coperte deve essere eseguito con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;*
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);*
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.*

Nel caso d'immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata pari al 100%.

Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).";

Considerato che:

- la superficie lorda posta alla base del calcolo è stata desunta dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna;
- la zona in cui insiste l'unità negoziale ricade in zona agricola;
- il lotto di terreno è raggiungibile solamente percorrendo strade vicinale e una convicinale;
- nella zona in cui insiste l'edificio, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, riferite all'anno 2008 – primo semestre ⁻², per i villini in ottimo stato conservativo danno un valore al metro quadrato che oscilla da un minimo di € 700,00 a un massimo di € 900,00;

² Consultazione avvenuta dal sito internet:
www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/consultazione

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



- il fabbricato si trova ancora allo stato grezzo e lo stesso richiede interventi di risanamento, anche se locali, in alcuni solai causa le infiltrazioni di acqua;
- il mercato immobiliare del Comune di Piazza Armerina non ha subito modifiche rilevanti rispetto a quelle del primo semestre anno 2008;
- appare prudente, visto lo stato in cui si trova il fabbricato e le opere necessarie per il suo completamento, applicare una riduzione del 50% al prezzo minimo indicato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare;
- ai balconi e al terrazzo a servizio del fabbricato, in conformità a quanto stabilito dalla norma UNI sopraindicata, è corretto applicare una riduzione al 25% della superficie complessiva;
- al portico a servizio del fabbricato, in conformità a quanto stabilito dalla norma UNI sopraindicata, è corretto applicare una riduzione al 35% della superficie complessiva;
- ai locali esistenti al piano seminterrato e al piano interrato è corretto applicare una riduzione al 50% tenuto conto che si tratta di locali non residenziali assimilabili a box, autorimesse e locali di sgombero in genere;
- per sanare l'immobile, il costo della sanatoria è stato stimato in cifra tonda in circa € 43.200,00 del quale si deve tenere conto;

tutto quanto considerato e valutato, a giudizio dello scrivente, per la determinazione del valore di mercato del fabbricato vanno assunti i seguenti prezzi unitari:

IMMOBILE	STATO	VALORE AL MQ
Fabbricato	Grezzo	€ 350,00
Terreno	-----	€ 2,00

Tabella A

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



e la superficie commerciale da prendere in considerazione ai fini del calcolo è pari a:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE MQ	PIANO	ALIQUOTA	SUPERFICIE COMMERCIALE
ABITAZIONE	221,00	TERRA	100%	221,00
ABITAZIONE	177,60	PRIMO	100%	177,60
ABITAZIONE	177,80	SECONDO	100%	177,80
LOCALI VARI	230,00	INTERR.	50%	115,00
CANTINA	95,00	SEMINT.	50%	47,50
PORTICO	61,00	TERRA	35%	21,35
BALCONE	10,00	PRIMO	25%	2,50
BALCONE	10,00	SECONDO	25%	2,50
TERRAZZO	41,00	SECONDO	25%	10,25
SOMMA				775,50

Tabella B

In considerazione del valore al metro quadrato attribuito nella soprastante *Tabella A*, tenuto conto della "superficie commerciale" dell'intero fabbricato è di 775,50. mq e ricordato che il terreno circostante ha un'estensione complessiva di 3.732 mq, si ricava che il valore complessivo dell'unità negoziale A, tenuto conto dei costi della sanatoria, è pari a € 235.689,00.

IMMOBILE	SUPERFICIE	VALORE al MQ	VALORE in Euro
Fabbricato	775,50 mq	€ 350,00	271.425,00
Terreno	3.732 mq	€ 2,00	7.464,00
<i>A detrarre costo della sanatoria</i>			43.200,00
SOMMA			235.689,00

Ricordato che il signor _____ è proprietario di 1000/1000 dell'intero compendio immobiliare il valore complessivo dell'immobile da alienare è pari a € 235.689,00.

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



3.6 Verifica documentazione ipocatastale e relative iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio, in data 10.02.2009, si rileva per l'unico immobile oggetto di stima, compreso terreno, quanto segue:

Fabbricato avente i seguenti dati identificativi:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				UBICAZIONE
Fg	P.lla	Sub	Categoria	Classe	Consis.	Rendita	Indirizzo
123	102		in corso di costr.				C.da Belvedere

con annesso terreno circostante così identificato in Catasto:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				UBICAZIONE
Fg	P.lla	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Indirizzo
123	101	--	Chiusa	4	3.732 mq	€ 13,49 (D) € 5,78 (A)	C.da Belvedere

Dal punto di vista catastale il cespite e il terreno sono perfettamente individuati, anche se per il fabbricato necessita presentare in Catasto una nuova planimetria che tenga conto della reale sagoma del fabbricato al piano terra, dell'esistenza del piano interrato, del balcone esistente al secondo piano lato Nord e del frazionamento in diverse unità immobiliari che si deve eseguire per richiedere e ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994.

L'immobile è di proprietà del signor

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



Il terreno è stato acquistato dal signor _____ giusta atto pubblico di compravendita a rogito del Notaio Dott.ssa Maria Pia Renda del 11.08.1979 Rep. 35359 registrato a Enna il 30.08.1979 al n. 4001.

Sull'immobile non grava alcuna servitù attiva e/o passiva.

Dalle visure ipotecarie non risultano trascrizioni e/o iscrizioni implicanti cause pregiudizievoli alla vendita del fabbricato. Inoltre, nei confronti del signor _____

non sono in corso esecuzioni mobiliari mentre in atti esiste una esecuzione immobiliare iscritta al n. 51/1990 R.G. Es. Imm. del Tribunale di Enna attivata dalla _____ e come creditore terzo intervenuto la _____ che poi ha rinunciato.

La suddetta esecuzione è stata interrotta in data 08.03.1993 a seguito di dichiarazione di fallimento del debitore esecutato.

Inoltre, si rileva che:

- l'iscrizione d'ipoteca giudiziale dalla quale deriva la nota di trascrizione Reg. Part. 147 Reg. Gen. 2088 a favore del _____ non è stata più azionata per rinuncia della stessa Banca all'esecuzione immobiliare. La medesima Banca non ha neanche proposto istanza di ammissione al passivo del fallimento;
- l'iscrizione d'ipoteca giudiziale dalla quale deriva la nota di trascrizione Reg. Part. 349 Reg. Gen. 4259 a favore della _____ non è stata più azionata in quanto la medesima Banca, per lo stesso credito, si è insinuata nel passivo del fallimento (posizione 41);

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



- l'iscrizione d'ipoteca giudiziale dalla quale deriva la nota di trascrizione Reg. Part. 288 Reg. Gen. 3592 a favore del signor [redacted] non è stata più azionata in quanto, per lo stesso credito, il signor [redacted] non si è insinuato al passivo del fallimento né tanto meno, sul credito vantato, ha intrapreso una separata esecuzione mobiliare o immobiliare presso il competente Tribunale di Enna. Detta iscrizione ipotecaria ha durata ventennale per cui si prescrive il 19.05.2011 anche se, in ogni caso, non preclude la vendita dell'immobile oggetto di stima;
- la [redacted] per il credito vantato come terzo intervenuto nell'esecuzione immobiliare n. 51/1990 si è insinuata nel passivo del fallimento (posizione 42).

Da quanto sopra ne discende la regolarità e completezza della documentazione ipocatastale e che non esistono iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli alla vendita del cespite.

3.7 Formazione dei lotti e valore commerciale di ciascuno di essi

Sulla base delle considerazioni fin qui espresse, il sottoscritto ritiene, ai fini della vendita, che non è possibile alcuna formazione di lotti ma che questa debba avvenire in un unico lotto del valore complessivo di € 235.689,00. Sarà cura del futuro acquirente procedere a un frazionamento, in più unità immobiliari, ciascun'inferiore a 750 mc, necessario per sanare l'intero compendio immobiliare ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte



articoli 40, ultimo comma, della Legge n. 47/1985 e 39, primo comma, della Legge n. 724/1994.

Ciò è quanto in fede lo scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, riguardante il presente procedimento di stima, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



IL C.T.U.

Dott. Ing. (Dott. Ing. Fonte Alberto)

ASTE GIUDIZIARIE.it

23/2/2009
Il Direttore

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Alberto Fonte