ORIGINALE

# TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.° 51/2011 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

- BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A. : *Rappr.to e difeso dall' Avv. Edoardo Borasera*

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

- [redacted] *Proprietario;*

DEBITORE ESECUTATO

## RELAZIONE DI STIMA

G.E.: Dott. G. Milano
Ud: 2 maggio 2012

Enna, lì 2 aprile 2012

IL C.T.U.
(Geom. Domenico Cutrona)

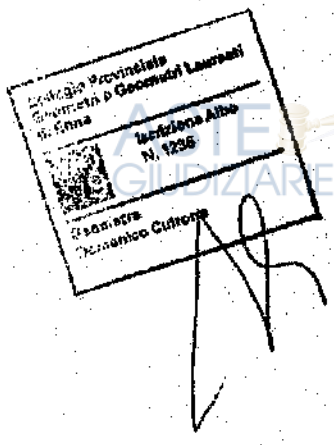
Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Enna
Iscrizione Albo N. 1238
Geometra Domenico Cutrona



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

## SOMMARIO


| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | | **PREMESSE** | 4 |
| 2. | | **QUESITI POSTI AL C.T.U. CON L'ORDINANZA DEL 11.01.2012** | 6 |
| 3. | | **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSIDERAZIONI TECNICHE** | 7 |
| | 3.1 | Ubicazione e dati catastali | 7 |
| | 3.2 | Provenienza dell'immobile | 8 |
| | 3.3 | Iscrizioni e trascrizioni | 9 |
| | 3.4 | Descrizione dell'unità immobiliare | 11 |
| | 3.5 | Consistenza dell'immobile | 12 |
| 4. | | **CRITERIO E METODO DI STIMA** | 13 |
| 5. | | **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI- LOTTO UNICO** | 13 |
| | 5.1 | **Fabbricato urbano - Fg.84, part.lla 72, sub 1** | 14 |
| | 5.1.1 | Metodo analitico | 14 |
| | 5.1.2 | Metodo sintetico | 16 |
| | 5.1.3 | Valore commerciale determinato | 16 |
| | 5.2 | **Fabbricato urbano- Fg. 84 part.lla 72, sub 2** | 17 |
| | 5.2.1 | Metodo analitico | 17 |
| | 5.2.2 | Metodo sintetico | 18 |
| | 5.2.3 | Valore commerciale determinato | 18 |
| | 5.3 | **Riepilogo dei valori di stima** | 19 |
| 6. | | **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE** | 19 |
| 7. | | **CONCLUSIONI** | 22 |

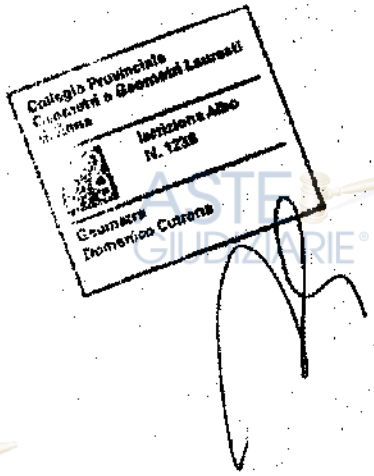

**ALLEGATI**


| | | |
|---|---|---|
| all. | 1 | **VERBALE DI SOPRALLUOGO** |
| all. | 2 | **SCHEDA ORDINANZA DI VENDITA** |
| all. | 3 | **ATTI E DOCUMENTI:** |




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

all. 3.1 C.T.U. - Comunicazione di avviso inizio operazioni
all. 3.2 C.T.U. - Nota di richiesta atti Comune
all. 3.3 Rilievo fotografico
all. 3.4 Certificato catastale part. 72 sub 1
all. 3.5 Certificato catastale part. 72 sub 2
all. 3.6 Certificato catastale storico part. 72 sub 1
all. 3.7 Certificato catastale storico part. 72 sub 2
all. 3.8 Planimetria foglio di mappa Comune di Calascibetta Foglio 84,
all. 3.9 Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 1 piano terra
all. 3.10 Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 2, P.T- S1-S2
all. 3.11 Certificato Conservatoria RR.II.
all. 3.12 Ricevuta di pagamento Conservatoria RR.II.
all. 3.13 Stralcio planimetria del P.R.G. vigente
all. 3.14 Certificato di destinazione urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
all. 3.15 Concessione Edilizia in Sanatoria
all. 3.16 Copia progetto di ampliamento
all. 3.17 Copia Richiesta di autorizzazione di sistemazione esterna
all. 3.18 Copia progetto di sistemazione esterna






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

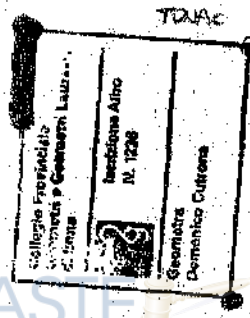
## 1. PREMESSE

Il Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Enna, Dott. Giovanni Milano, con Ordinanza di nomina del 07.12.2011, depositata in pari data, disponeva la mia nomina a C.T.U., nella causa civile iscritta al n. 51/2011 R.G.E.I., in sostituzione del Geom. Piazza Giuseppe, nominato in data 16.02.2010, perché aveva rinunziato

L'azione giudiziaria di esecuzione immobiliare, per cui è causa, è stata promossa da:

CREDITO SICILIANO S.p.A., Partita I.V.A. 04226470823, con sede legale in Palermo, via Siracusa n. 1/E, e Direzione Generale in Acireale (CT), Via Sclafani n. 40/B, iscritta al registro delle imprese del Tribunale di Palermo con numero di registro di iscrizione e codice fiscale 04226470823 ( già Banca Regionale Sant'Angelo s.p.a. giusta variazione di denominazione sociale e di cui all'atto di fusione in notaio E Rocca del 19.06.02, registrato a Palermo il 20.06.02, nell'ambito del quale la Banca Regionale Sant'Angelo ha fuso per incorporazione la Banca Popolare Santa Venera s.p.a. e la leasingroup Sicilia s.p.a.), società iscritta all'Albo delle Banche con il n. 1571, facente parte del Gruppo Bancario Valtellinese, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. 5216.7, per quest'atto rappresentato, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 26.07.2007 e procura speciale del 26.11.2009, della società mandataria Finanziaria San Giacomo s.p.a., con sede in Sondrio, Via Cesura n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Sondrio n. 00857220149, quest'ultima in persona del Procuratore di Sede Centrale Dott. Leonardo D'Angelo, nato a Bagheria (PA) il 31.07.1956, elettivamente domiciliato alla Piazza Kennedy n. 4 presso lo studio dell'avv. Edoardo Bonasera (c.f.: BNNDRD76A11H792Y) giusta procura conferita, come in atti.

La Banca istante è creditrice nei confronti del proprio cliente [redacted], in forza del contratto di mutuo, ex art. 38 D. Lsg 385/93 rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 22.02.2006 (rep. N. 26.182 e raccolta n. 11.543) registrato in Enna il 27.02.2006 al n. 347 serie n 1T, munito di formula esecutiva in data 13.03.2006, con il quale il sig. [redacted] stipulava con il creditore procedente un mutuo ipotecario per la somma di € 100.000,00, da rimborsare in 10 anni, e che a seguito di mancati pagamenti è stato dichiarato decaduto dal beneficio del termine con racc. a.r. recapitata in data 20.11.2010. Sull'immobile sul quale era stato erogato il suddetto mutuo era stata iscritta ipoteca volontaria presso al Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 7.02.2006, ai nn. 2710/686 sui beni del debitore censiti al NCEU del Comune di Calascibetta al foglio 84, part.72, sub 1 e sub 2. Il creditore procedente con atto di precetto notificato in data






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

11.06.2011, intimava al debitore il pagamento della complessiva somma di € 81.582,06, entro e non oltre dieci giorni, con avvertimento che, in difetto di pagamento, si sarebbe proceduto a esecuzione forzata.

Il creditore procedente, ritenuto che il debitore non ha dato seguito al pagamento richiesto dalla Banca creditrice, ha chiesto, attraverso il suo procuratore nominato Avv. Edoardo Bonasera, di procedere contro il debitore a pignoramento dell'immobile di sua proprietà, con atto di pignoramento notificato in data 05.07.2011 con racc. a.r. n 76485994760-7, come per legge, e successiva istanza di vendita del 07.09.2011, depositato in data 07.09.2011, chiedeva al G.E. del Tribunale di Enna, di disporre la vendita dei beni pignorati, per cui è causa.

L'immobile soggetto a pignoramento di proprietà del debitore esecutato è così di seguito individuato:

- *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c, composto da 1 vano piano terra, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 1, categoria C/1, classe 2, esteso a mq 61,R.C. 689,94;*
- *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c, composto da 1 vano piano terra S1, S2, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 2, categoria C/2, classe 2, esteso a mq 85, R.C 100,97;*

<u>Creditore procedente</u>

<u>Contro :</u>

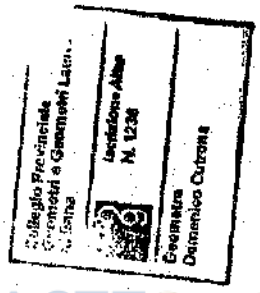
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] residente a [redacted] <u>proprietario per 1000/1000.</u>

<u>Debitore Esecutato</u>

In esecuzione alla predetta ordinanza di nomina il sottoscritto ha accettato l'incarico all'udienza dell'11.01.2012, procedendo al giuramento di rito, e ritirando in pari data il fascicolo d'ufficio, dove il G.E. assegnava termine per presentare la Consulenza Tecnica d'Ufficio di Relazione di Stima, dell'immobile pignorato.



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




## 2. QUESITI POSTI AL C.T.U. CON L'ORDINANZA DEL 11.01.2011

Il Giudice dell'Esecuzione, con l'ordinanza anzidetta, mi assegnava il seguente quesito:

*"L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:*

*A.* Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta 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 corrispondono 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.

*C.* Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano tutti 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 ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del C.T.U. 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



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

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. Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1– elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizia riscontrate;

2 – dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizia riscontrate possano essere sanate ".

Il sottoscritto C.T.U., in esecuzione del mandato ricevuto, ha avvisato le parti, con nota racc. a. r., del 27.01.2012 , regolarmente notificate, che avrebbe iniziato le operazioni di sopralluogo in data 27.02.2012, alle ore 10,00 e ss. per verificare le condizioni dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione forzata, e quindi procedere a tutte le verifiche necessarie, e gli accertamenti richiesti, per rispondere ai quesiti posti dal Giudice con l'Ordinanza suddetta. .

## 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E CONSIDERAZIONI TECNICHE.

### 3.1. Ubicazione e Dati catastali

Le unità immobiliari, oggetto della stima, sono tutte ubicate nel Comune di Calascibetta, Provincia di Enna, e risultano intestate a:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.[redacted] residente a [redacted] proprietario per 1000/1000.

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna, gli immobili pignorati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Calascibetta (EN) e dai certificati catastali sono così descritti:

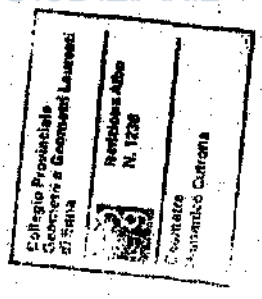
a) *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), Contrada Scalzati snc, composto da 1 vano piano terra, di mq 61, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72, sub 1, categoria C/1, classe 2 rendita € 689,94;*



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

b) *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), Contrada Scalzati snc, composto da 2 vani piano terra- S1, S2, di mq 85, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72, sub 2, categoria C/2, classe 2 rendita € 100,97;*

Che si riassumono nella seguente tabella di identificazione catastale:




**Identificazione catastale**

| N. | Fg. | Part.lla | Sub. | Cat. | Classe | Piano | Consi-stenza mq | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 84 | 72 | 1 | C/1 | 2 | T | 61 | Euro 689,94 |
| 2 | 84 | 72 | 2 | C/2 | 2 | T-S1-S2 | 85 | Euro 100,97 |

Dai certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Enna, si è accertato che agli atti dell'Ufficio predetto esiste la planimetria catastale dell'immobile. L'immobile oggetto di pignoramento per cui è causa è regolarmente censito al N.C.E.U. del Comune di Calascibetta ( EN).

Si è allegata agli atti la planimetria fornita dalla visura eseguita all'Agenzia del Territorio di Enna, relativa all'immobile pignorato .

### 3.2. Provenienza dell'immobile

Gli immobili oggetto di pignoramento immobiliare sono pervenuti al sig. [redacted] nel modo di seguito riportato.

Con atto di donazione rogato dal Notaio Salvatore Argento del 10.09.1974, all'esecutato pervenivano gli immobili pignorati dai sig.ri:

- [redacted]
- [redacted]

I suddetti coniugi donavano al figlio le seguenti unità immobiliari:

- Uno spezzone di terreno su cui insiste un fabbricato composto da due vani al piano seminterrato e di due vani al piano terra con adiacente un altro vano al piano seminterrato in Calascibetta ( Contrada Scalzati in catasto al foglio 84, part. 72 descritto come un locale C2 di mq 123.



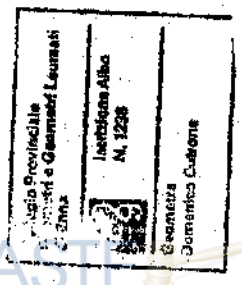
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Generalizzati in atti, i dati sono stati accertati dalla Relazione ex art. 567 c.p.c. dal Notaio Enrico Siracusano, in data 05.01.2010, in atti, ai sensi della legge 302/1998, e allegata alla presente relazione.

## 3.3 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per quanto riguarda le trascrizioni e iscrizioni rilevate dall'analisi della documentazione ipotecaria consultata presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare è stato possibile verificare le seguenti formalità in capo all'esecutato

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
  C.F. [redacted] residente a [redacted]



- TRASCRIZIONE A FAVORE

Nota del 09.20.2974 n. 8450/7621, nascente da atto di donazione Notaio Argento Salvatore del 10.09.1974, da parte dei genitori:

1) [redacted], nato a [redacted], il [redacted] proprietario
2) [redacted], nata a [redacted], il [redacted] proprietaria.

Avente per oggetto:

- Uno spezzone di terreno su cui insiste un fabbricato composto da due vani al piano seminterrato e di due vani al piano terra con adiacente un altro vano al piano seminterrato in Calascibetta ( Contrada Scalzati in catasto al foglio 84, part. 72 descritto come un locale C2 di mq 123.

- TRASCRIZIONE A FAVORE

1. Nota di trascrizione n. 10101/9095 del 10/11/2000, nascente da Concessione Edilizia emessa dal Comune di Calascibetta (EN), del 17/10/2000 n. 155 a favore [redacted], contro Comune di Calascibetta avente ad oggetto la



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

concessione Edilizia per un appartamento in Calascibetta contrada Scalzati in catasto al foglio 84, part. 72;

➢ ISCRIZIONI CONTRO

Dalla documentazione in atti e dalla ricerche effettuate presso la Conservatoria immobiliare sugli immobili pignorati vi sono nel ventennio precedente al pignoramento le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione nn 2710/686 del 27.02.2006, nascente da atto di mutuo Notaio Barresi Aldo del 22.02.2006, a favore del Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo (domicilio c/o sede di Acireale Via Sclafani n. 40/B) contro:

- [redacted] nato a [redacted], il [redacted] C.F. [redacted] residente a [redacted] a , [redacted] snc; capitale € 100.000,00 ipoteca € 200.000,00 in anni 10 sopra:

- Un locale C1 in Calascibetta, contrada Scalzati al piano T di mq 61, in catasto foglio 84, part. 72, sub 1;
- Un locale C2 in Calascibetta, contrada Scalzati al piano T-S1-S2 di mq 85, in catasto foglio 84, part. 72, sub 2;

➢ TRASCRIZIONE CONTRO

Nota nn. 6347/5066 del 22.07.2011 nascete dal pignoramento del 05.07.2011 emesso dal Tribunale di Enna a favore del Credito Siciliano spa con sede in Palermo (domicilio c/o Avv. Edoardo Bonasera Piazza Kennedy, n 4 Enna ) contro [redacted], nato a Calascibetta (EN) il 14.12.1947, sopra:

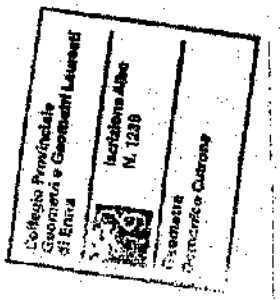
- Un locale C1 in Calascibetta, contrada Scalzati al piano T di mq 61, in catasto foglio 84, part. 72, sub 1;
- Un locale C2 in Calascibetta, contrada Scalzati al piano T-S1-S2 di mq 85, in catasto foglio 84, part. 72, sub 2;

Oltre a quanto accertato, e dai certificati dei RR. II. allegati, alla data del 27/01/2012, non sussistono altre trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli per l'immobile oggetto di pignoramento sopra descritto.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Enna — Iscrizione Albo N. 1238 — Cutrona



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




### 3.4. Descrizione delle unità immobiliari

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare si trovano nel Comune di Calascibetta.

La loro ubicazione ricade interna alla Zona Territoriale Omogenea E Agricola del P.R.G. vigente, come è stato attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Calascibetta.

Dallo stesso certificato si apprende che le particelle su cui insiste il fabbricato sono state dichiarate di notevole interesse pubblico della Valle Scaldaferro, con Decreto del 19.02.1987 dall'Assessorato Regionale BB.CC.AA.

Allegato al predetto Certificato di Destinazione Urbanistica il Comune ha rilasciato lo stralcio delle N.T.A. del p.r.g. vigente, da cui si evince che il fabbricato potrà essere ristrutturato per fini abitativi, secondo tali norme.

Il fabbricato è interno ad un lotto di terreno che si trova a confine con la strada statale e da cui si accede attraverso un cancello, come vi evince dal rilievo fotografico. Inoltre tutto l'immobile si trova recintato da un muretto e da una cancellata. All'interno del lotto vi è un ampio spazio di proprietà della stessa ditta esecutata, che potrà essere utilizzato come posteggio per auto.

Lo stesso proprietario ha provveduto alla sistemazione esterna al fabbricato e a sanare alcune opere abusive, per cui allo stato l'intero immobile è conforme allo strumento urbanistico anche in virtù della Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata dal Comune, relativa alla pratica Edilizia n 155/95, prot. N 1899.

L'unità immobiliare è ripartita su due livelli cui si accede mediante l'ingresso principale dalla strada Statale e ai vani di piano terra, mentre per i rimanenti vani si accede mediante una scala esterna.

Da un primo esami si vede chiaramente che l'immobile deve essere ristrutturato e definito con la ricostruzione dei servizi igienici e della finitura di pavimenti e intonaci interni dal lato sud il prospetto deve essere tutto intonacato.

L'ubicazione dell'immobile si trova come suddetto confinante e da cui si accede con la strada statale 290, per cui ciò costituisce una caratteristica peculiare di pregio, poiché la sua ubicazione è sulla strada di comunicazione che da Calascibetta va verso Enna o verso l'autostrada, per cui è facilmente accessibile per una futura residenza. Ciò rende di sicuro interesse lo stesso immobile dopo un serio intervento di ristrutturazione

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune non è stato possibile reperire la licenza edilizia perché l'immobile è stato edificato prima dell'approvazione dello strumento urbanistico.

Lo stesso ufficio ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

Sugli immobili oggetto della presente relazione esiste una pratica di sanatoria edilizia, di cui è stato regolarmente rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria, ma non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità perché non richiesto da parte del proprietario.

La struttura portante è in muratura su una elevazione fuori terra, prospiciente la strada statale, mentre dal lato posteriore ha due elevazioni sottomesse al piano di campagna, che ricevono aria e luce dal lato posteriore, ( lato sud).



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

La facciata principale sul lato strada risultano intonacata, mentre quella lato sud non è intonacata.

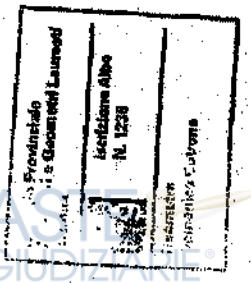
La parte interna risulta rifinita con intonaci e tinteggiatura, il pavimento è di tipo comune, in alcune parti non è definito ma risulta essere privo di piastrelle.

La scala esterna che collega il piano terra e i piano S.1 e S2, è come si evince dalle foto molto scoscesa ed è rimasta allo stato rustico

L'immobile nel suo complesso è dotato di impianto elettrico di allacciamento idrico e fognario.

Tutto l'immobile si trova in uno stato di abbandono i cui servizi igienici sono completamente da rifare, la copertura è stata realizzata in legno e i pavimenti sono allo stato rustico.

In definitiva l'immobile deve essere ristrutturato, al fine di renderlo abitabile e accessibile per una residenza stabile




### 3.5. Consistenza del Fabbricato urbano:

L'immobile urbano sito nella zona agricola del Comune di Calascibetta ha una superficie complessiva di mq 146,00 come si evince dalla certificazione catastale rilasciata ed allegata agli atti, così distinti:

1) Part. 72, sub 1, di 61 mq, Categoria C/1, classe 2;

2) Part. 72, sub 2, di 85 mq, Categoria C/2, classe 2;

Gli immobili pignorati hanno una consistenza complessiva di mq 146,00 per cui è da escludere la suddivisione in lotti per la vendita.

Dalla certificazione in atti il fabbricato insiste su un lotto di terreno di mq 320 che rende lo stesso immobile autonomo rispetto alle costruzioni limitrofe.

Ai fini della valutazione della stima questo elemento dovrà essere considerato perché ne attribuisce un elemento di pregio nel suo insieme e con caratteristiche peculiari molto pregevoli.



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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Enna
Iscrizione Albo N. 1238
Geometra Domenico Cutrona

## 4. CRITERIO E METODO DI STIMA

E' opportuno, prima di esporre la valutazione compilare, fare una premessa alle valutazioni stesse.

Questo è utile per evitare equivoci interpretativi, ed è d'indole pratica perché si può in questo modo da chiunque seguire la mia esposizione anche sulla fase delle valutazioni.

Il valore venale è un criterio, o aspetto economico, che come tutti gli altri risponde ad un giudizio di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta. Sinteticamente lo si può definire: *è quel valore che il bene assume nel mercato.*

A questo punto, determinato e definito l'aspetto economico che devo valutare è opportuno esporre il metodo di cui mi servirò per raggiungere il giudizio di stima.

Il primo metodo è quello analitico, vale a dire quel metodo che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario del bene in esame.

Il secondo metodo è quello sintetico che consiste nell'accertare il mercato, costruire una scala di valori unitari, riferiti al parametro metro quadrato, metro cubo, vano utile, per immobili simili a quelli da valutare ed inserire comparativamente questi nella scala.

Nel caso in specie utilizzerò nel metodo sintetico il parametro, il metro quadrato commercilae, per com'è utilizzato come parametro nelle trattative di compravendita in cui ricade il bene da stimare.

Questo metodo è riconosciuto perfettamente aderente alla logica della dottrina estimativa.

Nel rispettare nella pratica i principi della dottrina estimativa, si eliminano gli errori dovuti ad impostazione di criterio e di metodo.

La valutazione degli immobili in oggetto trattandosi di diverse unità immobiliari, che rispecchiano situazioni di mercato diverse sarà determinato il valore venale di ciascuna unità immobiliare con criteri di stima differenti.

## 5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI – LOTTO UNICO

La valutazione degli immobili è stata determinata con il metodo analitico e poi con il metodo sintetico, e quindi, come valore venale dell'immobile è stato determinato con il risultato della media dei due valori ottenuti con i due metodi.



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

Ciò avrà lo scopo di determinare, il più probabile valore venale da attribuire all'immobile e rendere la valutazione stessa quanto più possibile oggettiva, al caso concreto che ci occupa.

Gli immobili oggetto della stima non sono divisibili, perché si tratta di piccole unità immobiliari.

Ai fini della ricerca del più probabile valore di mercato, trattandosi di immobili con diversa classificazione catastale si preferisce uniformare la valutazione ad un lotto unico ma differenziandone gli immobili per la valutazione di stima analitica e sintetica, con riferimenti di Rendita Catastale differente.

**5.1.- Fabbricato urbano - Fg. 84, part.lla 72, sub 1**

Così descritto al N.C.E.U.:

**Fabbricato urbano nel Comune di Calascibetta ( EN), in catasto fabbricati al foglio 84 part. 72 sub 1, categoria C/1, classe 2, consistenza 61 mq piano T, Rendita Catastale Euro 689,94; proprietario per l'intero.**

5.1.1. **Metodo analitico:**

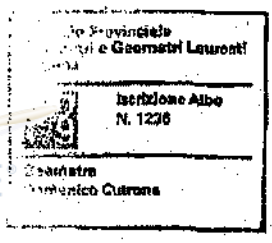
Il metodo analitico consiste nel calcolare il valore venale in riferimento al reddito lordo annuo, dal quale vanno detratte tutte le spese che gravano sulla proprietà immobiliare, il risultato verrà capitalizzato con l'applicazione di apposito saggio di capitalizzazione.

La formula riguardante, il metodo analitico è:

$$Vm = \frac{R - (m+i+p)}{R} - S$$

*In cui:*

Vm = Valore di mercato del bene oggetto di stima;
R = Saggio di capitalizzazione;
R = Reddito annuo lordo;
M = Spese manutenzione;






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

I = Imposte e tasse;
P = Perdite di fitto;
S = Spese urgenti di riparazioni e restauri.

Per il calcolo del valore saranno considerati i seguenti valori:

a) **Determinazione del Reddito netto**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Canone mensile anticipato accertato Cm= | | € | 500,00 |
| Rendita catastale | | € | 689,94 |
| Saggio di capitalizzazione | r = | | 0,06 |

Calcolo del Reddito Lordo Ordinario:
Rpl= Cmx( 12 + r x 13/2) = € 6.195,00

b) **Detrazioni**

**Spese padronali**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| - quota reintegrazione, manutenzione e ass.ne | | | 8,00% | € | 495,60 |
| - quota sfitto e inesigibilità canone | | | 2,00% | € | 123,90 |
| - amministrazione | | | 2,00% | € | 123,90 |
| - ICI | | | | | |
| imponibile | € 689,94 | x 100 = € 68.994,00 | | | |
| aliquota | 5% | | | | |
| imposta | € 68.994,00 | 0,005 | | € | 344,97 |
| - imposta di registro Rc x 12 x 0,01 | 500,000 | | 0,12 | € | 60,00 |
| | | sommano | | € | **1.148,37** |
| interessi | € 1.148,37 | 0,06 | 0,5 | € | 34,45 |
| | | Totale spese padronali | Spp = | € | **1.182,82** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rn= Rpl-Sp= | € 6.195,00 | -€ 1.182,82 | € | 5.012,18 |
| Ricerca del saggio di capitalizzazione | | | | 6% |

Il mercato degli immobili del tipo in oggetto, con ubicazione nella stessa zona consente di considerare un saggio medio di capitalizzazione del 6%.

Pertanto il calcolo del valore commerciale con metodo sopra descritto sarà:

c) **Calcolo valore ordinario**



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

Vm = Bf = € 5.012,18 € 83.536,32
r 0,06

### 5.1.2 Metodo sintetico:

Si è fatta una ricerca nella zona, per immobili simili e posti nelle stesse condizioni di mercato.

Il metodo utilizza, per la comparazione il parametro tecnico di superficie, il metro quadrato, che è il sistema utilizzato per le compravendite.

Dai rilievi fatti nella zona presa in esame, è stato riscontrato un valore commerciale a metro quadrato che va da € 500 a € 1.500,00 al metro quadrato trattandosi di immobile all'interno del perimetro urbano in zona periferica, di accesso facile e confinante con la strada statale di collegamento tra il Comune di Calascibetta ed Enna , oltre ad avere un faci deflusso verso il raggiungimento dell'autostrada, via di grande comunicazione, reputo opportuno assumere il valore commerciale di € 1.200,00 al metro quadrato, tenuto conto della posizione dell'immobile e della possibile commercializzazione.

Vm= P xS =

dove:

Vm = valore di mercato del bene oggetto di stima;
P = prezzo unitario ordinario;
S = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Vm =P x S =61,00 x 1.200,00 € 73.200,00

### 5.1.3. - Valore commerciale determinato



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

Il valore commerciale, quindi, è determinato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti, con i metodi sopra descritti.

| | |
|---|---|
| - Valore venale determinato con il primo metodo analitico | € 83.536,32 |
| - Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico | € 73.200,00 |
| - Valore venale ottenuto dalla media dei due valori | € 78.368,16 |
| - Valore venale in cifra tonda | € 78.400,00 |

## 5.2.- Fabbricato urbano – Fg. 84, part.lla 72, sub 2.

Così descritto al N.C.E.U. :

**Fabbricato urbano nel Comune di Calascibetta ( EN), in catasto fabbricati al foglio 84 part. 72 sub 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 85 mq piano T- S1- S2, Rendita Catastale Euro 100,97; proprietario per l'intero.**

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Enna
Iscrizione Albo N. 1238
Geometra Domenico Cutrona

### 5.2.1. Metodo analitico

a) **Determinazione del Reddito netto**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Canone mensile anticipato accertato Cm= | | € | 300,00 |
| Rendita catastale | | € | 100,97 |
| Saggio di capitalizzazione | r = | | 0,06 |

Calcolo del Reddito Lordo Ordinario:
Rpl= Cmx( 12 + r x 13/2) = € 3.717,00

b) **Detrazioni**

**Spese padronali**

| | | | |
|---|---|---|---|
| - quota reintegrazione, manutenzione e ass.ne | 8,00% | € | 297,36 |
| - quota sfitto e inesigibilità canone | 2,00% | € | 74,34 |
| - amministrazione | 2,00% | € | 74,34 |
| - ICI | | | |
| Imponibile € 100,97 x 100 = | | € | 10.097,00 |



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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| aliquota | | 5% | | | | |
| imposta | € 10.097,00 | 0,005 | | | € | 50,49 |
| imposta di registro Rc x 12 x 0,01 | | 300,000 | | 0,12 | € | 36,00 |
| | | | sommano | | € | 532,53 |
| interessi | € 532,53 | 0,06 | | 0,5 | € | 15,98 |
| | | Totale spese padronali | | | Spp = € | 548,50 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rn= Rpl-Sp= | € 3.717,00 | -€ 548,50 | € 3.168,50 | |
| Ricerca del saggio di capitalizzazione | | | 6% | |

Il mercato degli immobili del tipo in oggetto, con ubicazione nella stessa zona consente di considerare un saggio medio di capitalizzazione del 6%.

Pertanto il calcolo del valore commerciale con metodo sopra descritto sarà:

c) **Calcolo valore ordinario**

$$Vm = \frac{Bf}{r} = € \frac{3.168,50}{0,06} = € 52.808,32$$

Collegio provinciale Periti Agrari e Geometri Laureati
Iscrizione Albo N. 1236
Geometra Domenico Cutrona

### 5.2.2. Metodo sintetico

Vm = P x S = 85 x 1.200 = € 102.000,00

### 5.2.3. Valore Commerciale Determinato

Il valore commerciale, quindi, è determinato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti, con i metodi sopra descritti.

| | |
|---|---|
| - Valore venale determinato con il primo metodo analitico | € 52.808,32 |
| - Valore venale determinato con il secondo metodo sintetico | € 102.000,00 |
| - Valore venale ottenuto dalla media dei due valori | € 77.404,16 |
| - Valore venale in cifra tonda | € 78.368,16 |



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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Enna
Iscrizione Albo N. 1238
Geometra Domenico Cutrona

## 5.4. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Piano terra F. 84 sub 1** | | | **€ 78.400,00** |
| **Piano terra S.1- S.2, F. 84, sub 2** | | | **€ 77.500,00** |
| **Sommano** | | | **€ 155.900,00** |
| **TOTALE VALORE STIMATO LOTTO** | | **in c.t.** | **€ 156.000,00** |

**Il valore venale dell'immobile pignorato è di complessive €. 156.000,00=( diconsi Euro Centocinquantaseimila/00.).**

Non si è tenuto conto del costo da sostenere per i lavori di manutenzione poiché li abbiamo equiparati al costo dell'area che pur se in zona agricola è di particolare pregio in quanto si trova a confine la strada statale 290 che collega il bivio misericordia con il Centro abitato di Calascibetta.

## RISPOSTA AL QUESITO DEL GIUDICE DELL'ESCUZIONE

Il sottoscritto C.T.U. sulla scorta della documentazione in atti, per cui è causa, in data 27 febbraio 2012, alle ore 10,00 e ss. si è recato sui luoghi, in Contrada Scalzati s.n.c., del Comune di Calascibetta (EN), immobile di proprietà del debitore esecutato, per iniziare le operazioni peritali.

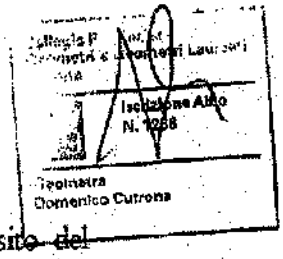
Alla presenza del proprietario si è proceduto alla verifica dello stato dell'immobile ed alla ripresa fotografica, al fine di espletare l'incarico per cui è oggetto la predetta Relazione di C.T.U.

Ho proceduto al sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento ed ho redatto il relativo verbale, allegato alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio di Stima. (All.1).

Dalle verifiche fatte delle unità immobiliari pignorate, durante il sopralluogo, del rilievo eseguito, e degli accertamenti compiuti, ritengo di avere acquisito gli elementi utili per dare una risposta esaustiva al quesito posto dal Sig. Giudice, con il mandato di cui all'ordinanza richiamata, nel procedimento di esecuzione immobiliare, nei confronti del Sig. [redacted] n.q di proprietario dei beni immobili.



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




Nella fattispecie che ci occupa, questo C.T.U. ritiene rispondere al quesito del Giudice, procedendo nel modo qui di seguito riportato:

1. La documentazione prodotta in atti dal creditore procedente, Credito Siciliano S.P.A., contenuta nel fascicolo consegnatami dalla Cancelleria contiene la descrizione degli immobili pignorati al Sig. [redacted] proprietario esecutato, dell' immobile che qui di seguito si riporta:

1. *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), Contrada Scalzati snc, composto da 1 vano piano terra, di mq 61, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72, sub 1, categoria C/1, classe 2 rendita € 689,94;*

2. *Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), Contrada Scalzati snc, composto da 2 vani piano terra- S1, S2, di mq 85, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72, sub 2, categoria C/2, classe 2 rendita € 100,97;*

I suddetti immobili sono tutti censiti al N.C.E.U. del Comune di Calascibetta (EN), e di cui è stata allegata la relativa planimetria catastale

La documentazione prodotta dal creditore procedente è rispondente alla situazione attuale, dell'immobile oggetto all'esecuzione forzata, come è risultato dalle certificazioni allegate alla relazione di consulenza tecnica d'ufficio, e come la stessa parte ha dichiarato. Le unità immobiliari pur se distinte costituiscono un unico corpo di fabbrica e insistono sulle stesse fondazioni. Le unità immobiliari costeggiano la strada statale 290, da un lato ed è dotato di cortile interno regolarmente sistemato e recintato da muretto e cancellata in ferro. Le unità immobiliari sono collegate tra di loro mediante una scala esterna essendo a quote diverse. E' stato allegato un rilievo fotografico attestante lo stato dei luoghi attuale; tale documentazione è stata prodotta negli allegati;

3. La norma richiamata, modificata dall'art. 1 della legge 3 agosto 1998, n. 302, impone al creditore che richiede la vendita di provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto e delle mappe, censuarie, il certificato di destinazione urbanistica, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo dei documenti prodotti dal procedente e consegnatomi dalla Cancelleria sono contenuti i seguenti documenti:

a) Relazione ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio Enrico Siracusano di Messina, del 28 luglio 2011, ai sensi della legge n. 302/1998, depositata in atti, nella quale sono stati identificati gli immobili pignorati le note di trascrizioni contro e a favore del proprietario esecutato. Dalla Certificazione del Notaio è stata data



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

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Enna
Iscrizione Albo N. 1291
Geometra Domenico Cutrona

ampia ed esaustiva dichiarazione del ventennio precedente al pignoramento sia in ordine ai proprietari sia in ordine alle note di trascrizioni.

b) Atto di pignoramento immobiliare a favore del Credito Siciliano S.P.A., del 05.07.2011

c) Istanza di vendita del 07/09/2011;

d) Nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, del 02.12.2009;

e) Atto di Precetto, dell'11.06.2011;

f) Copia contratto di mutuo fondiario, del 22.02.2006, contratto con il Credito Siciliano S.p.A.;

I dati dei documenti ipotecari e catastali corrispondono a quelli effettivi, e la documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore procedente è esaustiva e rispondente ai dati trascritti nell'atto di pignoramento; il creditore procedente, inoltre, ha prodotto la certificazione storica ventennale aggiornata, con la quale è stato possibile individuare tutti i proprietari nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

La ricostruzione degli immobili nel ventennio antecedente alla data di trascrizione il pignoramento è stata ampiamente descritta nel corso della presente Relazione di C.T.U.;

4. Tutti gli immobili pignorati alla data dell'atto di pignoramento, del 5 luglio 2011, risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato [redacted]

5. Sull'immobile, come risulta in atti ed accertato, dai certificati catastali rilasciati dall'Agenzia del Territorio di Enna, che si allegano, non risultano: a) diritti reali a favore di terzi; b) Non risultano vincoli, oneri e formalità sull'immobile pignorato. Non esiste un regolamento condominiale, per gli immobili urbani, che preveda limiti di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

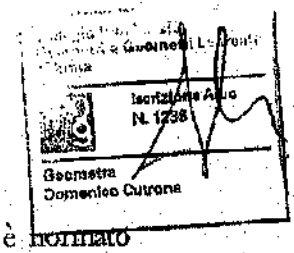
6. L'immobile pignorato allo stato attuale non è abitato, in passato è stato adibito a trattoria;

7. Il valore commerciale determinato per l'immobile oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio- Perizia di Stima, è stimato in **€ 156.000,00 (diconsi €uro Centocinquantaseimila/00);**

8. L'immobile si trova all'interno del perimetro urbano della zona E Zona Agricola, del vigente P.R.G., le irregolarità edilizie risultano sanata, ed è stato rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria in data 17 ottobre 2000. L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente all'approvazione dello strumento urbanistico per cui



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




non è stato possibile risalire alle autorizzazioni rilasciate. L'immobile è normato dalle norme del P.R.G. vigente della zona territoriale omogenea E;

Il responsabile dell'U.T.C. di Calascibetta ha rilasciato copia dei progetti presentati si allegano alla presenta relazione tecnica d'ufficio, oltre il certificato di destinazione urbanistica.

Sulla base di quanto suddetto si ritiene ora porre le seguenti conclusioni:

## 7. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente Consulenza Tecnica d'Ufficio – Relazione di Stima - a conclusione del mandato ricevuto, dall'Ill.mo Signor Giudice, delle Esecuzioni Immobiliari, del Tribunale di Enna, nel procedimento esecutivo, iscritto al n. 51/200119 R.G.E.I., in danno di [redacted] ho compiuto tutte le ricerche che mi erano state richieste al fine di potere dare una risposta esaustiva al quesito posto, e determinare il più probabile valore commerciale da attribuire all'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, come accertato, ricade all'interno del perimetro urbano del Comune di Calascibetta, previsto del vigente P.R.G., ed è ubicato all'interno della zona territoriale omogenea E, zona agricola.

Ho compiuto gli accertamenti eseguiti nel corso dell'incarico affidatomi dal Signor Giudice, ed ho dato risposta a tutti i punti del quesito richiesto, com'è stato esposto sopra.

Ho compiuto le ricerche di mercato di compravendite di immobili simili al bene da stimare, al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene pignorato.

Ho preso visione del mercato nel Comune di Calascibetta, tenendo debitamente conto del mercato della zona, dove è ubicato l'immobile pignorato.

Nel determinare il valore commerciale del bene ho valutato il valore in regime di ordinarietà, cercando di valutare tutte le situazioni simili, e scartando la eccezionalità.

Tutto ciò ha reso possibile un valore commerciale quanto più reale, per le ricerche fatte sul luogo in seno al mercato in questo periodo esistente.

***In conclusione***, di quanto precede, il sottoscritto C.T.U., giuste le risultanze del sopralluogo effettuato, avuto riguardi alle notizie attinte, alle ricerche di mercato eseguite, tenuto conto della consistenza, caratteristiche, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione del bene pignorato prima indicato e individuato, e di tutti gli accertamenti eseguiti presso gli opportuni Uffici pubblici, al fine di rendere esaustiva la risposta al mandato ricevuto, così come richiesto dal sig. Giudice, con l'Ordinanza emessa e richiamata, stima che il più probabile valore commerciale del bene



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

ammonta a complessivi €uro 156.000,00 =(diconsi €uro Centocinquantasemila/00).

Il bene oggetto del pignoramento non si presta ad essere diviso in lotti, perché la sua consistenza complessiva è di 146 mq, ed è adibito a costruzione per uso agricolo, di categoria C/1 e C/2.

L'immobile è perfettamente in regola alle vigenti leggi urbanistiche-edilizie, per com'è stato accertato nel corso delle informazioni assunte negli uffici competenti, e come risulta dagli atti prodotti dal creditore procedente.

*Si allegano e fanno parte integrale ed inscindibile della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima - i seguenti allegati:*

ALLEGATI

| | | |
|---|---|---|
| all. | 1 | VERBALE DI SOPRALLUOGO |
| all. | 2 | SCHEDA ORDINANZA DI VENDITA |
| all. | 3 | ATTI E DOCUMENTI: |
| all. | 3.1 | C.T.U. - Comunicazione di avviso inizio operazioni |
| all. | 3.2 | C.T.U. - Nota di richiesta atti Comune |
| all. | 3.3 | Rilievo fotografico |
| all. | 3.4 | Certificato catastale part. 72 sub 1 |
| all. | 3.5 | Certificato catastale part. 72 sub 2 |
| all. | 3.6 | Certificato catastale storico part. 72 sub 1 |
| all. | 3.7 | Certificato catastale storico part. 72 sub 2 |
| all. | 3.8 | Planimetria foglio di mappa Comune di Calascibetta Foglio 84, |
| all. | 3.9 | Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 1 piano terra |
| all. | 3.10 | Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 2, P.T- S1-S2 |
| all. | 3.11 | Certificato Conservatoria RR.II. |
| all. | 3.12 | Ricevuta di pagamento Conservatoria RR.II. |
| all. | 3.13 | Stralcio planimetria del P.R.G. vigente |

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Enna
Iscrizione Albo N. 1236
Geometra Domenico Cutrona



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

all. 3.14 Certificato di destinazione urbanistica e N.T.A. del P.R.G.

all. 3.15 Concessione Edilizia in Sanatoria

all. 3.16 Copia progetto di ampliamento

all. 3.17 Copia Richiesta di autorizzazione di sistemazione esterna

all. 3.18 Copia progetto di sistemazione esterna

- Specifica del C.T.U.

Tanto è quanto in mia fede e con serena coscienza posso rassegnare a evasione dell'incarico ricevuto dall'ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna.

Enna, lì 2 aprile 2012

Il C.T.U.
( Geom. Domenico Cutrona )

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati Enna
Iscrizione Albo N. 1236
Geometra Domenico Cutrona

Depositato in Cancelleria
il 10/11/2012
Il Direttore
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Carmelo Lentini



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