

**CONSULENZA TECNICA NEL PROCESSO ESECUTIVO N. 56/97  
PROMOSSO DA BANCA COMMERCIALE ITALIANA CONTRO**

**PREMESSE**

Con Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marletta in data 4.9.1998 il sottoscritto ing. Ugo Maria Alongi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel processo esecutivo oggetto della presente, successivamente il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito nell'udienza del 18.3.1999, prendendo, nel contempo, nozione del mandato conferitogli, che è testualmente così formulato:

“Proceda l'esperto:

- all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);
- identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati o compendio del fallimento, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato o fallito e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi.
- Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.
- Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.
- Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata

presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

- Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento.
- Accerti il C.T.U.: 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.
- Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.
- Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.
- Evidenzi gli elementi utili alle operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto -es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani ....-).

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento sono i seguenti:

OMISSIS

3) Appezamento di terreno sito in Enna contrada "Gentilomo", appartenente per 1/6 ciascuno ai sigg. \_\_\_\_\_ in catasto al foglio 78 particella 279;

4) Appezamento di terreno sito in Enna, appartenente per intero alla sig.ra \_\_\_\_\_ i catasto al foglio 162 particella 442;

5) Appezamento di terreno sito in Enna, appartenente per intero alla sig.ra \_\_\_\_\_, in catasto al foglio 22 particella 320;

6) Appartamento sito in Enna via Pergusa n. 238 piano 5°, appartenente per ½ ciascuno ai sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_ catasto al foglio 39/S particella 587 sub. 21.

#### ACCESSO AI LUOGHI

Onde procedere al mandato ricevuto, il sottoscritto, previo avviso a mezzo di raccomandata A.R., comunicava alle parti che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali il giorno 15.5.99, con un accesso sui luoghi oggetto di causa.

Giunto sui luoghi si è avuta la presenza dei sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ il sottoscritto ha quindi proceduto all'accertamento ed al rilevamento di tutti gli elementi utili relativamente ai beni pignorati al fine di potere redigere la presente consulenza tecnica.

Le operazioni peritali sono continuate con due successive visite, la prima in data 30.6.99, comunicata alle parti a mezzo di raccomandata A.R., dove non si è avuta la presenza di nessuno degli invitati e la seconda in data 20.7.99, comunicata alle parti a mezzo di raccomandata A.R., dove si è avuta la sola presenza del sig. \_\_\_\_\_

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

# OMISSIS

Enna, è suscettibile di edificazione edilizia con indice complessivo pari a 0,10 mc./mq.; diversi appezzamenti di terreno della zona, nelle vicinanze del lago di Pergusa, con caratteristiche simili al nostro sono già stati edificati, si può, quindi, ritenere che il bene oggetto di vendita non avrà difficoltà a trovare acquirenti.

5) Il terreno sito in Enna c.da Scarlata è individuato al N.C.T. alla partita n. 38977 del foglio 22 del Comune di Enna particella 320 qualità seminativo arborato classe 2, superficie 27 are e 34 centiare, reddito dominicale £. 42.377 reddito agrario £. 9.569; il bene è intestato a:

proprietaria.

Confina a Nord con autostrada CT-PA, ad Est con terreno di proprietà  
a Sud con corte comune a diversi fabbricati rurali ed a  
Ovest con terreno di proprietà. Ha una estensione  
complessiva di 2.734 mq.

Il terreno ricade parte in zona "fascia di rispetto stradale" del P.R.G. di Enna, pertanto non può essere suscettibile di edificabilità.

6) L'appartamento sito in Enna via Pergusa n. 238 è individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1003560 del foglio 39/S del Comune di Enna particella 587 sub. 21 ubicazione via Pergusa n. 194 p.5, categoria A/2 classe 1, consistenza 6,5, rendita £. 702.000; il bene è intestato a:

proprietaria per 1/4

Confina a Nord con ascensore e scala condominiale, ad Est con via Pergusa, a Sud con costone roccioso e ad Ovest con pozzo luce interno.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è stato realizzato in cemento

armato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e quelli interni in legno, i pavimenti sono in ceramica, tutti gli impianti sono sottotraccia ed il riscaldamento è autonomo a gas metano. Dal punto di vista della distribuzione interna si hanno un vano soggiorno, una cucina-pranzo, tre vani letto, un ripostiglio, un bagno e doppio servizio. La superficie complessiva è di circa 120 mq.

L'anno di costruzione è il 1980 ed il suo stato di conservazione è complessivamente buono.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE PRODOTTA  
DALLA PARTE

La documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte risulta completa e regolare, da essa risulta quanto segue:

OMISSIS

*Il terreno sito in Enna c.da Scardate in catato al NCT*  
partita 38977 del foglio 22 del Comune di Enna particella 320 qualità seminativo  
arborato classe 2, superficie 27 are e 34 centiare, reddito dominicale £.  
42.377 reddito agrario £. 9.569; il bene è intestato a:

All'attuale proprietaria il terreno è pervenuto per atto di divisione rep.  
n.4968 del 06.08.1993, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il  
25.08.1993 ai nn. 6559/7529, da parte c

3061.

6) L'appartamento sito in Enna via Pergusa n. 238 è individuato al N.C.E.U.  
alla partita n. 1003560 del foglio 39/S del Comune di Enna particella 587  
sub. 21 ubicazione via Pergusa n. 194 p.5, categoria A/2 classe 1, consi-  
stenza 6,5, rendita £. 702.000; il bene è intestato a:

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto per atto di compravendita  
rep. n. 16093 del 20.10.1988, reg.to a Catania l'8.11.1988 al n. 12639 e  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 15.11.1988 ai nn.  
8709/7857,

5) Terreno sito in Enna c.da Scarlata ed individuato al N.C.T. alla partita n. 38977 del foglio 22 del Comune di Enna particella 320, valore pari a £. 16.000.000 (sedicimilioni); la debitrice esecutata Barbagallo Caterina Maria è proprietaria per l'intera quota.

6) Appartamento sito in Enna via Pergusa n. 238 ed individuato al N.C.E.U. alla partita n. 1003560 del foglio 39/S del Comune di Enna particella 587 sub. 21, valore pari a £. 180.000.000 (centottantamiloni); i debitori esecutati Gargaglione Giuseppe e Barbagallo Caterina Maria sono proprietari per l'intera quota.

**Lotto n.3**

Bene di cui al punto 5), terreno sito in c.da Scarlata del territorio di Enna, per un valore complessivo del lotto pari a £. 16.000.000.

**Lotto n.4**

Bene di cui al punto 6), appartamento ad Enna in via Pergusa n.238, per un valore complessivo del lotto pari a £. 180.000.000.

OMISSIS  
ASTALEGAL.NET

La descrizione sintetica per ciascuno dei lotti degli immobili da vendere, nonché le formalità da cancellare sono descritte nell'apposito modulo allegato alla presente relazione, sono altresì allegati:

- copia della planimetria catastale dell'immobile in c.da Gentilomo;
- copia della planimetria catastale dell'immobile di via Pergusa n.238;
- copia dell'autorizzazione di agibilità dell'immobile di via Pergusa n.238;
- n. 3 certificati di definitiva valutazione dell'Ufficio del Registro di Enna;
- n. 3 fotografie del fabbricato in c.da Gentilomo;
- n. 3 fotografie del fabbricato in via Pergusa n. 238.

Tanto è quanto in fede e con serena coscienza il sottoscritto può rassegnare ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a completa disposizione per ogni ulteriore od eventuale chiarimento.

Enna 9 settembre 1999.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

( ing. Ugo Maria Alongi )

