

TRIBUNALE DI ENNA

Processo Esecutivo N. 18/95

Promosso da B.C.C. "La Concordia"
Conte...


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

Barrafranca addi

15 GEN. 2000



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Ing. Salvatore Patti)

TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile

OGGETTO: Processo Esecutivo – N. 18/95, promosso da B.C.C. “La Concordia” contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa:

Nell'udienza del 18.03.1999 il Giudice Esecutore conferiva allo scrivente la consulenza tecnica di stima dei beni pignorati di cui al processo esecutivo n. 18/95, formulando i quesiti risultanti nel verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima (allegato 1).

Dopo avere accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice concedeva giorni 120 per il deposito della relazione e dei documenti di rito.

In data 28.04.1999, previo accertamento della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte, il sottoscritto procedeva ad effettuare gli accertamenti, le verifiche, i rilievi e le misurazioni necessarie alla determinazione della consistenza e lo stato degli immobili sulla scorta della documentazione allegata ai fascicoli (Verbale del 28.04.1999 – Allegato 1).

A seguito del sopralluogo è stato accertato che sull'area edificabile sita in via Tobagi, di mq. 81, (Foglio 55, Mapp. 260-sub. 4) insiste un fabbricato a due piani fuori terra, attualmente allo stato rustico e non risultante nella documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo.

La parte esecutata forniva copia della documentazione attestante la regolare esecuzione degli immobili, dichiarando, inoltre, che l'immobile sito in Pietraperzia alla via Umberto I°, n. 84, risulta costruito in epoca antecedente al 1942 e pertanto privo di concessione o licenza edilizia.

Prima di procedere alla stima della massa esecutata si è reso necessario, pertanto, procedere alle necessarie variazioni catastali e all'accatastamento del fabbricato, non risultante nella documentazione ipo-catastale, realizzato sull'area edificabile. Considerate le nuove procedure per l'accatastamento, non è stato possibile rispettare il termine di 120 giorni assegnato per l'espletamento dell'incarico. In data 01.12.1999, pertanto, veniva richiesta una proroga di giorni 60 (Allegato 1).

Nel seguito vengono riportati i dati identificativi degli immobili da valutare, la loro descrizione nonché le risposte ai quesiti formulati dal G.E..

Per una più chiara esposizione la presente relazione è stata suddivisa nei seguenti capitoli:

- Cap. 1 – Immobili da valutare
- Cap. 2 – Accatastamento beni immobili non censiti
- Cap. 3 – Descrizione degli immobili da stimare
- Cap. 4 – Stima degli immobili
- Cap. 5 – Indicazione dei dati per la compilazione della denuncia INVIM
- Cap. 6 – Parere sull'opportunità di accorpare più immobili per la vendita degli stessi in lotti.
- Cap. 7 – Conclusioni

Cap. 1 – Gli immobili da stimare

I beni immobili ipotecati e oggetto di pignoramento descritti all'unità negoziale n.1 del verbale di pignoramento immobili (allegato 2) trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 14.02.95 ai nn. Reg.Gen. 1350 Reg.Part. 1201, risultano:

1) Fabbricato destinato a civile abitazione, con annessa area edificabile sito in Pietraperzia, via Tobagi 15-17-19 e via A. De Gasperi 10-12, distinto al N.C.E.U. alla partita 690 distinto con i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Comune	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	Pietraperzia	55	260	2	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	Pietraperzia	55	260	3	Via Tobagi 15, 17. 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900
3	Pietraperzia	55	260	4	Via Tobagi	PT			81 mq.	

Sull'area, identificata al fg. 55, part. 260 sub. 4, ineditata alla data dell'atto di pignoramento, attualmente insiste un fabbricato rustico a due piani fuori terra edificato a seguito di Concessione edilizia n. 46/1989 rilasciata dal comune di Pietraperzia in data 26 aprile 1989.

Tenuto conto che il pignoramento si estende da terra a cielo su tutti i beni e costruzioni su esso esistenti, anche il predetto fabbricato sarà oggetto di stima.

2) Immobile composto da due piani fuori terra così distinto al N.C.E.U.

N. Ord	Comune	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
4	Pietraperzia	31/C	1115	5	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq.	1.228.800
5			1117	2						

Per i suddetti immobili nel quadro C della nota di trascrizione del 14.02.1995 R.P. n. 1201, R.G. 1350 risulta:

SOGGETTI A FAVORE

- **CASSA RURALE ED ARTIGIANA LA CONCORDIA DI PIETRAPERZIA SOC. COOP. A.R.I.LL. Con sede in Pietraperzia (EN), C.F. 00037730868**

Quota 1/1 relativamente a tutte le unità immobiliari – Diritto: Proprietà

SOGGETTI CONTRO

1.1

nat

quota 3/9 relativamente a tutte le unità immobiliari – Diritto di proprietà.

1.2

nat

quota 2/9 relativamente a tutte le unità immobiliari – Diritto di proprietà

1.3

na.

quota 2/9 relativamente a tutte le unità immobiliari - Diritto di proprietà.

1.4

nat.

quota 2/9 relativamente a tutte le unità immobiliari - Diritto di proprietà.

Cap. 2 - Accatastamento di immobili non censiti al N.C.E.U.

Come accennato in premessa, l'area edificabile di mq. 81, censita al fg. 55 - part. 260 - sub. 4, è stata edificata a seguito di concessione edilizia n. 46/1989 rilasciata dal comune di Pietraperzia in data 26 aprile 1989. Si è reso pertanto necessario procedere all'accatastamento dell'immobile e alle relative variazioni catastali.

Nel procedere all'accatastamento si è rilevato, inoltre, che risultavano errati gli estremi catastali dell'immobile sito in via Tobagi, distinto al foglio 55-part.260-sub. 2, 3 e 4. Nell'evasione della N.C. 727-728/82 - Istanza di parte prot. 6041/99 - l'Ufficio del Catasto commetteva l'errore di indicare le particelle con il n. 260 anziché con il n. 266 identificativo dell'area libera originaria (Allegato 2)

Dapprima si è proceduto, quindi alla rettifica dei dati identificativi catastali e quindi alla variazione nel classamento e all'accatastamento del fabbricato a due piani fuori terra insistente sull'area edificabile (Allegato 3).

A seguito delle predette rettifiche e variazioni gli immobili originariamente identificati al foglio 55-part. 260-sub. 2, 3 e 4, assumono i seguenti dati identificati catastali.

N. Ord	Comune	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	Pietraperzia	55	266	1	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	Pietraperzia	55	266	2	Via Tobagi 15, 17, 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900
3	Pietraperzia	55	266	4	Via Tobagi 21	PT	C/6	5	75 mq.	375.000
4	Pietraperzia	55	266	5	Via Tobagi 17	P1-P2				

Si rileva che:

- l'originario sub. 2 è divenuto sub. 1;
- l'originario sub. 3 è divenuto sub. 2;
- è stato soppresso il sub. 3;
- è stata variata la classificazione del sub. 4 (da area libera a garage C/6)
- è stato costituito il sub. 5 come fabbricato a piano 1 e 2° senza classamento poiché in corso di costruzione.

Cap. 3 – Descrizione degli immobili da stimare

Per tutti i beni gli intestatari risultano:

	Titolo	C.F.
	Proprietaria per 3/9	
	Proprietario per 2/9	
	Proprietaria per 2/9	
	Proprietario per 2/9	

Tutti gli immobili derivano agli intestatari da successione ereditaria. I soggetti intestatari risultano eredi di
come risulta da verbale di accettazione di eredità del 22.10.1994 trascritto il 3.11.1994 al n. 8944 Reg. Gen. E al n. 7699 Reg. Part. alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna.

Per la descrizione degli immobili si segue l'ordine di cui al Cap. 1.e tenuto conto delle variazioni indicate al Cap. 2.

3.1 – Immobile sito in Pietraperzia via Tobagi 15, 17 19

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	690	55	266	1	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	690	55	266	2	Via Tobagi 15, 17, 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900

Trattasi di fabbricato autorizzato dal comune di Pietraperzia con autorizzazioni del 31.08.1968 e dell'1.7.1972 e successiva concessione n. 6 del 6.1.1981, per il quale è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 11.5.198. (Allegato – 4).

L'immobile è ubicato nel centro urbano in zona semiperiferica completamente urbanizzata.

A pianta trapezoidale, è prospiciente su tre strade, con un fronte di ml. 16,30 su via Tobagi e via Pirandello e un fronte di ml. 12,85 su via A. De Gasperi. Le strutture verticali sono del tipo misto: quelle perimetrali in muratura di conci di tufo e quelle interne in conglomerato cementizio armato. I solai sono in latero-cemento.

Il fabbricato presenta buone condizioni statiche ed ha una superficie coperta di 199,60 mq. con una cubatura di mc. 1650 circa. I prospetti risultano privi di intonaco.

Ai fini edificatori non vi è possibilità di ampliamento.

L'immobile è costituito da piano terra, piano primo e parziale piano secondo con copertura a terrazzo praticabile pavimentata con lastre di cemento.

Il piano terra presenta n. 2 accessi dalla via Tobagi con ampi portoni metallici e n. 2 accessi dalla via A. De Gasperi costituiti da ampie saracinesche in metallo; tre finestre protette con grate in ferro si affacciano su via Pirandello. Il piano è costituito da un unico locale destinato a garage, magazzino

impianti tecnologici (caldaia, serbatoi idrici) di mq. 157,70 con altezza utile di mt. 4,40. Allo stato risulta privo di finiture. Detto locale è in comunicazione con il vano scala.

Il vano scala (14,11 mq.) con accesso da via Tobagi presenta portone in alluminio anodizzato con pannellature in vetro retinato e luci in vetro-cemento. La scala a quattro rampe è rivestita in marmo e presenta una ringhiera in ferro pieno.

Il primo piano, destinato ad abitazione, presenta finiture di tipo civile medio ed è composto da 7 vani più corridoio, bagno e doppio servizio. Ad esclusione del corridoio tutti i vani hanno luce diretta e comunicano con balconi che si sviluppano per l'intero perimetro esterno. I vani risultano pavimentati in ceramica, il corridoio in marmo e i servizi sono rivestiti con piastrelle. L'interno è completamente rifinito con porte in legno e pareti tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio e muniti di avvolgibili in pvc.

La superficie utile complessiva di mq. 157,90, con esclusione dei balconi risulta così suddivisa:

- corridoio		21,60 mq.
- studio:	4,05 x 3,05 =	12,40 mq.
- doppio servizio:	4,00 x 1,25 =	5,00 mq.
- camera letto 1:	5,00 x 3,00 =	15,00 mq.
- camera da letto 2:	5,00 x 3,00 =	14,80 mq.
- camera matrimoniale:	4,70 x 3,90 =	18,30 mq.
- soggiorno:	4,70 x 5,80 =	27,30 mq.
- bagno:	1,90 x 3,30 =	6,30 mq.
- pranzo:	5,20 x 4,25 =	22,10 mq.
- cucina:	4,80 x 3,15 =	15,10 mq.

I balconi del piano primo aventi larghezza di m. 1,00, misurano complessivamente mq. 45,50.

Il secondo piano è costituito da un solo vano destinato a cucina di mq. 17,70 mq., prospiciente su via Tobagi e in comunicazione con l'ampio terrazzo di mq. 146,60 delimitato da muretto in conci di tufo.

3.2 – Immobile sito in Pietraperzia via Tobagi (insistente su area edificabile)

L'immobile di recente costruzione non risulta censito al N.C.E.U. di Enna. Esso ricade su lotto di terreno identificato in catasto:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
3	690	55	266	4	Via Tobagi 21	PT	C/6	5	75 mq.	375.000
4	690	55	266	5	Via Tobagi 17	P1-P2				

Per tale immobile, come detto, si è proceduto all'accatastamento (allegato - 3)

Trattasi di fabbricato autorizzato dal comune di Pietraperzia con concessione n. 46/1989 del 26.4.1989 (allegato - 5).

Allo stato risulta al rustico e presenta delle variazioni rispetto al progetto approvato che consisteva in un fabbricato unifamiliare con accesso dalla via Tobagi, piano terra adibito a garage, piano ammezzato e piano primo adibito ad uso residenziale. Il progetto prevedeva una scala interna di collegamento dei vari piani.

Rispetto al progetto approvato, non è stato realizzato il piano ammezzato ed è stata variata la disposizione delle aperture esterne. Inoltre, non è stata realizzata la scala interna, per cui l'unica possibilità di accesso al primo piano è consentita solo attraverso l'immobile adiacente di cui al punto 2.1, di proprietà della stessa ditta. Sul piano terrazzo è stato realizzato un locale di servizio di mq. 7,50.

In definitiva le modifiche al progetto approvato consistono nell'accorpamento di due unità immobiliari.

Tenuto conto che le suddette variazioni sarebbero state possibili con richiesta di concessione gratuita, è possibile l'applicazione dell'art. 13 della legge 28 febbraio 1985 con pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura di L. 5.390.000, pari a quella prevista dagli artt. 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il fabbricato, in aderenza all'immobile descritto al punto 3.1. presenta le stesse caratteristiche urbanistiche di quest'ultimo. Esso è a pianta trapezoidale, ed è prospiciente su via Tobagi, con un fronte di ml. 7,70, e su via Pirandello, con un fronte di ml. 7,30. Le strutture verticali sono in muratura di conci di tufo e i solai in latero cemento.

Presenta buone condizioni statiche ed ha una superficie coperta di 81,00 mq. e una cubatura di mc. 587 circa. L'immobile è privo di finiture sia interne che esterne.

L'immobile è costituito da piano seminterrato e piano primo con copertura a terrazzo pavimentata con lastre di cemento.

Il piano seminterrato presenta un accesso dalla via Tobagi con ampio portone metallico; sulla via Pirandello presenta n. 1 finestra. Il piano è costituito da un unico locale destinato a garage di mq. 75,00 ed una altezza utile di mt. 4,40.

Il primo piano, destinato ad abitazione non risulta né rifinito né tramezzato. Esso ha una superficie utile complessiva pari a 75,60 mq. ed è accessibile dal primo piano dell'immobile adiacente attraverso un vano praticato nel corridoio di quest'ultimo.

I balconi del piano primo aventi larghezza di m. 1,00, misurano complessivamente mq. 11,60.

Al piano secondo è stato realizzato un locale, non autorizzato, di mq. 7,50 e prospiciente su via Walter Tobagi destinato a forno, accessibile dal terrazzo dell'immobile adiacente della stessa ditta.

Per le caratteristiche descritte risulta evidente che il suddetto immobile è inscindibile dal fabbricato adiacente dal quale ha l'unica possibilità di accesso ai piani superiori.

3.3 – Immobile sito in Pietraperzia via Umberto I, 84.

L'immobile è una porzione di un antico fabbricato a due piani fuori terra che, risulta privo di licenza e/o concessione edilizia perché costruito in epoca antecedente al 1942 (allegato - 6). Esso risulta così distinto al N.C.E.U.:

N. Ord	Comune	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
5	Pietraperzia	31/C	1115	5	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq	228 800
6			1117	2						

Trattasi di un immobile costituito da un piano terra e un piano ammezzato che si sviluppa a diversi livelli accessibile da scala interna

Allo stato risulta disabitato e necessita di totale rinnovamento delle finiture e degli impianti attraverso un intervento di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato, a pianta rettangolare, ha un solo fronte di ml. 6,00 prospiciente su via Umberto I.

La struttura muraria in pietra e malta si presenta in discrete condizioni statiche.

Il prospetto un via Umberto si presenta in pietra a faccia vista.

Il piano terra presenta un accesso dalla via Umberto con ampio portone metallico.

Il piano è costituito da un unico locale di mq. 30,21 mq. con altezza utile di mt. 3,50. Da questo locale si diparte una scala di accesso al piano ammezzato. A quota del primo pianerottolo si accede ad un piccolo w.c. .

Altri locali non abitabili risultano a quote diverse con accesso diretto dalla scala.

La superficie complessiva di detti locali è di mq. 40,74 (2,75 + 6,63 + 31,36). Il locale più ampio (hmax. 1,90 mt.) sito in corrispondenza del vano a piano terra è stato ricavato nello spazio sottovolta a seguito della realizzazione di un solaio a quota dell'imposta della volta. Tale locale presenta una finestra che si affaccia su via Umberto.

Cap. 4 – Il giudizio di stima

Il giudizio di stima è basato sul valore di mercato e con il procedimento della stima sintetica in base ai parametri tecnici (L.tot/mq), nonché con il procedimento della stima analitica per quegli immobili che, per il loro stato, non hanno un valore di mercato di riferimento. Quest'ultimo procedimento è stato applicato all'immobile rustico distinto al foglio 55 part. 266 sub. 4 e 5, per il quale è stato determinato di costo di produzione.

La stima è stata preceduta da accurate indagini di mercato attraverso i quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente vengono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quel tipo di immobile che più o meno si avvicina, per le sue caratteristiche costruttive e di posizione, a quelli oggetto della valutazione.

Si è, quindi, attribuito agli immobili da stimare l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato già praticati ad altri fabbricati e immobili dello stesso genere, avvalendosi delle esperienze di mercato, ossia di compravendite già avvenute le quali, attraverso domande e offerte, creano un certo clima economico a cui le altre azioni di tale natura sono costrette ad uniformarsi. Quale parametro tecnico si è scelto il metro quadrato trattandosi di immobili senza particolari caratteristiche costruttive.

Di seguito viene riportata, per ogni singolo immobile, la consistenza in metri quadri, il prezzo di mercato a metro quadro accertato e il conseguente più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, tenendo conto che la situazione attuale del mercato edilizio evidenzia una scarsa richiesta dovuta

alla non favorevole congiuntura economica e al fatto che nell'ultimo decennio la popolazione residente risulta in decremento.

Si tenga inoltre presente che i caratteri distributivi degli edifici costruiti negli anni settanta non soddisfano pienamente le esigenze attuali. Tali edifici, infatti, normalmente vengono adeguati secondo le nuove esigenze con costi non indifferenti.

4.1 – Immobile sito in Pietraperzia via Tobagi 15, 17 19.

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	690	55	266	1	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	690	55	266	2	Via Tobagi 15, 17. 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900

Consistenza:

Piano	Vani principali (camere-stanze, saloni, cucine)	Accessori diretti (bagni, w.c., ingr., corr., rip. ecc.)	Balconi, magazzini e garage	Superficie S	Coefficiente correttivo C	Superficie convenzionale S x C
P.T.			Garage	157,70	50%	78,85
P.1		Corridoio		21,60	100%	21,60
P.1	Studio			12,40	100%	12,40
P.1		W.C.		5,00	100%	5,00
P.1	Letto 1			15,00	100%	15,00
P.1	Letto 2			14,80	100%	14,80
P.1	Letto matrimoniale			18,30	100%	18,30
P.1	Soggiorno			27,30	100%	27,30
P.1		Bagno		6,30	100%	6,30
P.1	Pranzo			22,10	100%	22,10
P.1			Balcone fino a 30 mq.	30,00	30%	9,00
P.1			Balcone oltre a 30 mq.	15,50	10%	1,55
P.2	Cucina			15,10	100%	15,10
P.2			Terrazzo	146,60	5%	7,33
Somma mq.				507,70		254,63

STIMA:

L'immobile viene stimato tenendo conto che il piano terra è interamente destinato a garage e magazzino, mentre il primo e secondo piano è destinato ad abitazione. Al fine di equiparare il valore delle diverse destinazioni d'uso le superfici sono state moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi.

Sulla base delle caratteristiche descritte al cap. 2, viene attribuito un prezzo di mercato a mq. pari a L. 800.000 ottenendo, pertanto, il seguente valore di mercato.

Consistenza in mq.	Prezzo unitario di mercato in L/mq.	Valore di stima dell'immobile
254,63	800.000	203.704.000

4.2 – Immobile sito in Pietraperzia via Tobagi 21

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
3	690	55	266	4	Via Tobagi, 21	PT	C/6	5	75 mq.	375.000
4	690	55	266	5	Via Tobagi, 17	P1-P2				

Consistenza:

Piano	Vani principali (camere-stanze, saloni, cucine)	Accessori diretti (bagni, w.c., ingr., corr., rip. ecc.)	Balconi, magazzini e garage	Superficie S	Coefficiente correttivo C	Superficie convenzionale S x C
P.T			Garage	75,00	50%	37,5
P.1			Balcone fino a 30 mq.	11,60	30%	3,48
P.1			Locale rustico	75,60	100%	75,6
P.2	Cucina			17,70	50%	8,85
P.2			Forno	7,50	25%	1,88
P.2			Terrazzo	45,50	5%	2,28
Somma mq.				232,90		129,59

STIMA:

L'immobile viene stimato con il procedimento di stima analitico determinando il costo di produzione attraverso l'applicazione dei prezzi unitari correnti nel comune di Pietraperzia.

Al valore così determinato viene aggiunto: il valore dell'area, gli oneri di concessione e le spese tecniche di progettazione e direzione lavori.

Si ottiene, pertanto, il valore di L. 55.000.000 come da allegato 7.

4.2 – Immobile sito in via Umberto

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
5	690	31/C	1115	5	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq.	1.228.800
6	690		1117	2						

STIMA:

L'immobile viene stimato come magazzino. Al fine di equiparare la superficie dei locali situati nel piano ammezzato la superficie di questi è stata considerata al 50%.

Consistenza:

Piano	Vani principali	Accessori diretti	Locali piano Ammezzato	Superficie S	Coefficiente correttivo C	Superficie convenzionale S x C
P.T.	Magazzino			30,21	100%	30,21
P.T		w.c.		0,81	100%	0,81
P. Amm			Locale 1	2,75	50%	1,38
P. Amm.			Locale 2	6,63	50%	3,32
P. Amm.			Locale 3	31,36	50%	15,68
Somma mq.				71,76		51,4

STIMA:

Consistenza in mq.	Prezzo unitario di mercato in L/mq.	Valore di stima dell'immobile
51,40	700.000	35.980.000

Cap. 5 – Indicazione dei dati per la compilazione della denuncia INVIM

Di seguito viene riportato il calcolo dell'INVIM come imposta sull'incremento di valore dell'immobile tra il valore iniziale risultante dall'ultimo atto di trasferimento e il valore finale al 31.12.1992 ricavato attraverso la rendita o reddito dominicale catastale.

Il calcolo viene effettuato solo per l'immobile sito in via Umberto in quanto l'unico derivante da compravendita.

5.1 – Immobile sito in via Umberto

Dati catastali:

N. Ord	Comune	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
5 6	Pietraperzia	31/C	1115 1117	5 2	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq.	1.228.800

L'immobile è stato trasferito al Sig. _____ con atto di vendita del Notaio _____ 14/06/1967 Rep. 2220 (Nota di trascrizione del 11/07/1967 R.G. 10822/9672, per la somma di L. 500.000.

Calcolo dell'INVIM

Calcolo incremento valore:

Valore Iniziale A	Rendita catastale B	Coefficiente Moltiplicativo C	Valore Finale D = BxC	Incremento Valore E = D-A
500.000	1.228.800	34 + 5%	43.868.160	43.368.160

Cap. 6 – Parere sull'opportunità di accorpare più immobili per la vendita degli stessi in lotti.

Sulla base delle considerazioni espresse nella descrizione degli immobili si ritiene che per la vendita degli immobili alcuni lotti debbano essere costituiti mediante accorpamento di più unità immobiliari che si ritengono non scindibili per la loro funzionalità e per la loro interconnessione.

LOTTO n. 1 del valore complessivo di L. 258.708.000

Costituito da appartamento, garage e locale rustico siti in Pietraperzia, via Tobagi, 15, 17, 19, 21 (allegato - 7)

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	690	55	266	1	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	690	55	266	2	Via Tobagi 15, 17. 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900
3	690	55	266	4	Via Tobagi, 21	PT	C/6	5	75 mq.	375.000
4	690	55	266	5	Via Tobagi, 17	P1-P2				

LOTTO n. 2 del valore complessivo di L. 35.980.000

Costituito da magazzino e ammezzato siti in Pietraperzia, via Umberto (allegato - 6)

Immobile censito al N.C.E.U. di Enna avente i seguenti dati identificativi:

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
5 6	690	31/C	1115 1117	5 2	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq.	1.228.800

Cap. 7 – Conclusioni

Da quanto esposto nei precedenti capitoli, si riassume:

- I dati risultanti dalla documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo risultano incompleti a seguito dell'accatastamento del fabbricato non censito e insistente sull'area edificabile (ex fg. 55, part. 260, sub. 4).
- I beni interessati dal processo esecutivo risultano (allegato 3):

N. Ord	Partita	Fgl.	Part.	Sub.	Ubicazione	Piano	Cat.	Cl.	M. quadri o N. vani	Rendita
1	690	55	266	1	Via Tobagi 15	P1-P2	A/2	2	10 vani	1.110.000
2	690	55	266	2	Via Tobagi 15, 17. 19	PT	C/6	4	163 mq.	700.900
3	690	55	266	4	Via Tobagi, 21	PT	C/6	5	75 mq.	375.000
4	690	55	266	5	Via Tobagi, 17	P1-P2				
5 6	690	31/C	1115 1117	5 2	Via Umberto I, 84	PT-P1	C/1	3	64 mq.	1.228.800

Sono stati compilati gli allegati 8 e 9 dai quali si evince l'esatta provenienza degli immobili e le formalità gravanti sugli stessi.

- E' stata accertata la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia (cap. 3 – allegati 4, 5 e 9) con la quantificazione dell'oblazione dovuta per la sanatoria delle difformità esistenti rispetto a quanto regolarmente autorizzato;

- Sono state redatte le planimetrie dello stato attuale degli immobili e si è proceduto all'accatastamento di quelli non censiti e alle necessarie variazioni catastali (allegato 3);
- E' stato determinato il valore commerciale dei singoli beni (cap. 4);
- E' stata proposta la formazione dei due seguenti lotti (cap. 6)

1° Lotto (immobili siti in via W. Tobagi) £. 258.704.000

2° Lotto (immobile sito in via Umberto) £. 35.980.000

TOTALE £. 294.684.000

- Si è proceduto ad una puntuale descrizione dei beni evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita (cap. 3)
- Sono state allegate un numero sufficiente di fotografie dei beni pignorati (allegati 6 e 7);
- Sono stati indicati i dati per la compilazione della denuncia INVIM (cap. 5);
- Sono stati indicati i dati relativi ai quadri B e C della nota di trascrizione (allegato 8);

La presente relazione, composta da n. 9 pagine, è corredata da n. 9 allegati.

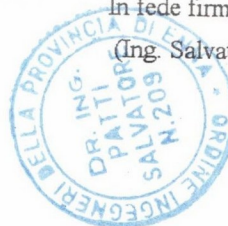
Il tutto viene prodotto in tre copie.

Al fascicolo originale è infine allegato il verbale di sopralluogo e la specifica delle competenze, entrambi in bollo. Tanto si rassegna alla S.V.I., ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Barrafranca, addì 15 GEN. 2000

In fede firma il C.T.U.

(Ing. Salvatore Patti)



[Handwritten signature of Ing. Salvatore Patti]