

# TRIBUNALE DI ENNA

Sezione Civile

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

**OGGETTO:** Procedura immobiliare iscritta al N. 66/2014 R.G.E.  
promossa da BCC La Riscossa di Regalbuto  
contro: \_\_\_\_\_

### Premessa

Nell'udienza del 18/03/2015 il Giudice Esecutore conferiva allo scrivente l'incarico per la consulenza tecnica di stima dei beni pignorati di cui alla procedura in oggetto.

Dopo l'esame e lo studio della documentazione ipo-catastale risultante in atti, il sottoscritto, previa comunicazione alle parti, in data 02/04/2016 effettuava sopralluogo al fine di eseguire gli accertamenti, le verifiche, i rilievi e le misurazioni necessarie alla determinazione della consistenza e lo stato degli immobili.

Si è redatta, pertanto, la presente relazione che, per una più chiara esposizione, è stata suddivisa in capitoli corrispondenti ai quesiti assegnati dal G.E.:

- Cap. A – Descrizione degli immobili pignorati;
- Cap. B – Proprietà degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento;
- Cap. C – Provenienza dei beni pignorati;
- Cap. D – Documentazione presente agli atti;
- Cap. E – Regolarità catastale;
- Cap. F – Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- Cap. G – Destinazione dei beni pignorati;
- Cap. H – Regolarità urbanistica ed edilizia e Attestazione della Prestazione Energetica (APE);
- Cap. I – Occupazione degli immobili;
- Cap. J – Quadro sintetico dei beni pignorati;
- Cap. K – Determinazione del valore attuale degli immobili pignorati;
- Cap. L – Piano di vendita degli immobili;
- Cap. M – Documentazione fotografica e planimetrie catastali;
- Cap. N – Divisibilità dei beni e quote di pertinenza;
- Cap. O – Trasferimento dei beni pignorati - Art. 13 L. 408/49;
- Cap. P – Verifica atto di pignoramento e nota di trascrizione.

## Cap. A – Descrizione degli immobili pignorati

### A.1 – IMMOBILI RISULTANTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili elencati nell'atto di pignoramento, notificato in data 11/06/2014 e trascritto nei Registri dell'Agenzia del Territorio di Enna in data 16/04/2014 al n. 5267 del Reg. generale e al n. 4368 del Reg. particolare, risultano:

1. **unità immobiliare - garage** - sita nel territorio del Comune di **Regalbuto (EN)** alla p.zza **XXIV Maggio n. 34**, di mq 61, cat. C/6 e classe 9, ubicata al piano T, e identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **Fg. 90 part. 4289 sub 7** (ex part. 2228 sub 5);
2. **unità immobiliare - abitazione** - sita nel territorio del Comune di **Regalbuto (EN)** alla p.zza **XXIV Maggio n. 33**, di vani 6.5, cat. A/2 e classe 1, piani T-1-2-3, e identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **Fg. 90 mappale 4289 sub 8** (ex part. 2228 sub 6);
3. **unità immobiliare - abitazione** - sita nel territorio del Comune di **Regalbuto (EN)** alla p.zza **XXIV Maggio n. 35**, di vani 3.5, cat. A/4 e classe 2, ubicata al piano 2°, e identificata al N.C.E.U. di detto Comune al **Fg. 90 mappale 4289 sub 3** (ex partt. 2225 sub 2 e 2226 sub 3).

### A.2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati, ubicati nel centro storico del Comune di Regalbuto (H221) alla piazza XXIV Maggio nn. 33-34, costituiscono un'intera casa singola contigua a n. 3 elevazioni fuori terra (piani terra, primo, secondo e terrazzo) fuse, in corrispondenza della terza, con il piano secondo del fabbricato adiacente a Sud.

Dal civico 33 di piazza XXIV Maggio si accede al vano scala del fabbricato che collega due unità indipendenti ubicate rispettivamente ai piani primo e secondo. Al piano terzo è possibile raggiungere il terrazzo.

Il fabbricato, di cui ai subalterni 7 e 8 si erge su struttura in cemento armato, ad eccezione del *vano buio 1* a piano terra appartenente al corpo di fabbrica dell'immobile adiacente in direzione Est e realizzato in muratura portante, che si presenta con volta a crociera.

Il subalterno 3 appartiene al corpo di fabbrica in muratura adiacente, in direzione Sud, al fabbricato principale (sub 8), fondendosi con esso in corrispondenza del piano secondo con il quale costituisce un'unità abitativa distinta dal piano primo.

Il locale a piano terra è accessibile sia dall'esterno che dal vano scala delle unità di cui sopra.

Quanto riportato nel presente capitolo meglio si evince consultando le planimetrie dei vari livelli redatte dal sottoscritto e allegate alla relazione di consulenza tecnica.

### **A.3 – STATO DI CONSISTENZA E CONSERVAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in generale in buone condizioni, a meno del distacco di parte dell'intonaco all'intradosso del ballatoio del terrazzo, prospiciente piazza XXIV Maggio, molto probabilmente a causa di un non corretto defluire dell'acqua piovana.

In merito alla consistenza e conservazione, si riporta in appresso quanto riscontrato su ogni singolo livello.

#### **PIANO TERRA**

Alla data delle operazioni peritali il sottoscritto, visitati i locali a piano terra, riscontrava una diversa destinazione d'uso degli stessi, i quali risultavano attrezzati e destinati a studio odontoiatrico privato, completo di sala d'aspetto, locale tecnico, magazzino, studio, w.c., e sala visite, per una superficie netta di complessivi mq 61 circa.

Il locale si presentava in buone condizioni e rifinito come segue:

- Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in alluminio e vetro camera, e dotati di persiane esterne anch'esse con struttura in alluminio.

Il portone esterno è in metallo e tre ante a battente, mentre quello che separa il locale dal vano scala è in legno.

- Le porte interne sono realizzate in legno tamburato a battente.
- La pavimentazione è in gres porcellanato bianco.
- Le pareti interne sono rifinite con pittura lavabile di coloritura verde chiaro fino all'altezza delle travi che, unitamente al soffitto, sono tinteggiate di bianco. Il *vano buio 1* è interamente rifinito con rasatura. Il w.c. è piastrellato fino all'altezza di m 1.80.

#### **PIANO PRIMO**

Raggiungendo il piano primo, una porta di caposcala consente l'accesso alla prima unità abitativa: l'ingresso funge da connettivo fra cucina, camera da letto, w.c. e 2 ripostigli. Solo i vani cucina e letto godono di apertura verso l'esterno.

La superficie del livello si presenta così suddivisa:

Tabella A3.1 - Prospetto superfici piano PRIMO distinte per singolo vano.

		vano	sup. [mq]
piano	PRIMO	Ingr. - dis.	3,75
		Cucina	8,20
		Letto	16,25
		ripostiglio 1	3,85
		w.c.	4,70
		Ripostiglio 2	1,05
<b>Superficie netta complessiva</b>			<b>37,80</b>

### PIANO SECONDO

Una seconda porta di caposcala consente l'accesso all'unità abitativa ubicata al piano secondo che, alla data del sopralluogo risultava fusa col subalterno 3 s.p.. L'ingresso funge da connettivo fra *ripostiglio 1*, *w.c.* e *Salotto*, quest'ultimo comunicante con un vano letto (*Letto 1*). Procedendo dal salotto verso sud si accede al secondo corpo di fabbrica in cui un secondo disimpegno separa una camera da letto con ripostiglio dalla zona giorno che comprende cucina, anti w.c., w.c. e terrazzino prospiciente il lato Sud.

La superficie di tale livello si presenta così suddivisa:

Tabella A3.2 - Prospetto superfici piano SECONDO distinte per singolo vano.

		vano	sup. [mq]
piano	SECONDO	Ingr. - dis.	1,70
		Letto 1	12,00
		Salotto	17,30
		w.c. 1	5,20
		ripostiglio 1	2,35
		disimpegno	3,90
		Letto 2	15,65
		ripostiglio 2	1,55
		Cucina	13,00
		anti w.c.	3,60
		w.c. 2	1,80
<b>Superficie netta complessiva</b>			<b>78,05</b>

L'abitazione si presenta in buone condizioni e rifinita come segue:

- Gli infissi esterni sono realizzati con struttura in alluminio e vetro camera, e dotati di persiane esterne anch'esse con struttura in alluminio.
- La pavimentazione interna dell'abitazione è realizzata in parte in gres porcellanato, in parte in marmo.

- La pavimentazione dei balconi è realizzata in monocottura, così come quella dei terrazzi ai piani secondo e terzo, con bordature in lastre di marmo di Carrara.
- I soffitti sono rifiniti con pittura lavabile di colore bianco, mentre le pareti si presentano di varia coloritura con predominanza del giallo e del verde chiaro. Le pareti dei servizi sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2 metri circa.
- I prospetti esterni sono rifiniti con intonaco tradizionale del tipo "Livigni" di colore grigio chiaro e marcapiano in grigio scuro.
- La copertura della torre del vano scala è piana con bordatura rifinita con elementi in laterizio. Il convogliamento dell'acqua piovana avviene attraverso apposite grondaie e pluviali.

### **PIANO TERZO**

L'intero livello si estende per una superficie netta di circa mq 47.00, è interamente adibito a terrazzo, e si presenta in buone condizioni di uso e manutenzione.

#### **A.4 - DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Piazza Armerina (G580) e sono così identificate:

Tabella A4 - Dati catastali relativi agli immobili pignorati

ID	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1		90	4289	7			C/6	9	61 m <sup>2</sup>	€ 173.27
2		90	4289	8			A/2	1	6.5 vani	€ 332.34
3		90	4289	3			A/4	2	3.5 vani	€ 99.4

#### **A.5 - UBICAZIONE E CONFINI**

Le unità immobiliari sono ubicate nel centro urbano del Comune di Regalbuto (H221), alla piazza XXIV Maggio nn. 33-34 e presentano i seguenti confini:

- lati N-E: unità di terzi;
- lato S: unità di terzi e cortile;
- lato O: piazza XXIV Maggio (parco e parcheggio)

**CAP B – Proprieta' degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento.**

Il pignoramento è stato trascritto nei Registri dell'Agenzia del Territorio di Enna in data 16/04/2014 al n. 5267 del Reg. generale e al n. 4368 del Reg. particolare.

A tale data i beni pignorati erano di piena proprietà del sig.

/03/1966

**Cap. C – Provenienza dei beni pignorati**

**C.1 – CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO**

Nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento, per gli immobili pignorati in atti risulta quanto segue:

10/06/2010	Successione - Testamento olografo	
Rogito:		titto
Sogg. a favore:		b a
Sogg. contro:		
Immobili:		

**Cap. D – Documentazione presente agli atti**

La documentazione risultante agli atti è tale da poter accertare la corretta provenienza e l'attuale proprietà degli immobili pignorati.

**Cap. E – Regolarità catastale**

Alla data delle operazioni peritali gli immobili, pur risultando accatastati non rispecchiavano quanto riportato nelle certificazioni catastali. In particolare:

- a. in ordine al subalterno 8, lo stesso risultava suddiviso in 2 unità abitative, una al piano primo ed una al piano secondo; quest'ultima risultava fusa con l'unità distinta al subalterno 3 all'interno della quale era possibile accedere solo dal piano secondo del civico 33 di Piazza XXIV Maggio (Fg. 90 part. 4289 sub 8).
- b. in ordine al subalterno 7, soffermandosi nel merito della categoria catastale, non trattavasi di autorimessa, ma di studio medico odontoiatrico privato che, tuttavia, non presentava i requisiti dell'altezza utile minima richiesti per tale destinazione d'uso.

### Cap. F – Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Così come si evince dagli atti, per gli immobili elencati nell'atto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

16/07/2014	Atto di pignoramento immobiliare	
Pubblico Ufficiale:		del n.
Sogg. a favore:		ietà
Sogg. contro:		uto
Immobili:		

### Cap. G – Destinazione dei beni pignorati

Per gli immobili pignorati, distinti alla Zona Territoriale Omogenea "A" del P.R.G. del Comune di Regalbuto - di cui alla Determina Dirigenziale n. 5 del 27/01/2010 - Aggiornamento definitivo D.R. n. 976 del 14/11/2005 - sono previste le destinazioni d'uso attualmente riportate nelle certificazioni catastali.

## **Cap. H – Regolarità edilizia ed urbanistica e attestazione della prestazione energetica**

### **H.1 REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

In data 06/05/2015 il sottoscritto depositava - presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Regalbuto con prot. n. 8722 - nota con la quale chiedeva copia di eventuali autorizzazioni di opere edili rilasciate alla precedente proprietaria - sig.ra ..... nata a ..... - e riferite agli immobili oggetto del pignoramento; l'Ufficio rispondeva con nota del 05/06/2015 fornendo l'elenco dei seguenti provvedimenti abilitativi rilasciati per detti immobili:

1. Concessione Edilizia n. 57/84 rilasciata in data 11/07/1984 per la demolizione e ricostruzione del fabbricato;
2. Concessione Edilizia n. 30/90 rilasciata in data 25/08/1989 per il progetto di variante;
3. Concessione Edilizia n. 62/94 rilasciata in data 26/07/1994.

L'Ufficio, inoltre, comunicava che in data 31/03/1995, con prot. n. 3573, era stata presentata, ai sensi della Legge 724/94, domanda di sanatoria che, alla data della nota, non era stata rilasciata per mancanza di documentazione, tra cui gli elaborati grafici progettuali. Affinchè l'Ufficio possa quantificare l'importo dell'oblazione da corrispondere per il rilascio della concessione in sanatoria è necessario presentare una integrazione alla richiesta del 1995 corredata di elaborati grafici.

Alla data odierna non risultano ancora pervenute al sottoscritto copie dei provvedimenti abilitativi rilasciati alla precedente proprietaria, né copie degli ultimi elaborati grafici utili.

### **H.2 VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel territorio del Comune di Regalbuto (H221) alla zona "A" del Piano Regolatore Generale approvato con Determina Dirigenziale n. 5 del 27/01/2010 e aggiornato con Decreto Regionale n. 976 del 14/11/2005. Si riporta in appresso quanto riportato nelle Norme di Attuazione.

#### **ZONA "A"**

*Definizione. Trattasi dell'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.*

**Destinazione d'uso.** *La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive o moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali; uffici privati; pubblici spettacoli; attività culturali; attività associative. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.*

**Attività edilizia consentita.** *Prima dell'approvazione dei Piani particolareggiati e nello spirito dell'art. 55 della L.R. 71/78 sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definita all'art. 3 punti 3.1, 3.2, 3.3 delle presenti norme, purché mantengano l'impianto tipologico strutturale ed il partito architettonico con la eliminazione delle superfetazioni e la riqualificazione dei prospetti.*

*Qualora, ai fini della pubblica incolumità, e su Ordinanza del Sindaco, si ravvisi la necessità di demolizione di parti o di tutta l'unità immobiliare, questa è consentita previo Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali competente.*

**Strumenti attuativi.** *Nelle aree definite dallo strumento urbanistico A tutti gli interventi, esclusi quelli di cui al punto 17.3, sono demandati alla approvazione dei piani particolareggiati relativi.*

**Indici di zona.** *Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro conservativo, risanamento, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi e devono essere eliminate eventuali imperfezioni e/o superfetazioni.*

*Nel caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione deve essere mantenuta la volumetria esistente salvo diversa indicazione dei piani particolareggiati.*

**Prescrizioni particolari.** *Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale e alle cortine edilizie preesistenti salvo diversa indicazione dei piani particolareggiati. Le eventuali nuove coperture dovranno essere eseguite a tetto con una pendenza massima del 35% (trentacinque per cento) e con sovrastante manto di tegole curve comuni. Non è consentito in tutti gli interventi edilizi mantenere o realizzare sopra la copertura, lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione le riserve idriche, le cabine esterne e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici che dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate.*

**H.3 ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA***(vedi Allegato)***Cap. I – Occupazione dell'immobile**

Dagli accertamenti eseguiti risultava che tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva erano occupati da terzi. Allo scrivente non veniva fornita informazione alcuna circa la natura dei rapporti tra il proprietario e gli occupanti delle rispettive unità.

**Cap. J – Quadro sintetico dei beni pignorati**

Di seguito si riporta un quadro di sintesi degli elementi utili alle operazioni di vendita.

Tabella J - Quadro sintetico dei beni pignorati.

<b>Abitazione e garage</b>	
<b>Tipologia</b>	casa singola
<b>Località</b>	Comune di Regalbuto (EN) - p.zza XXIV Maggio nn. 33-34
<b>Superficie netta</b>	<u>Abitazione</u> Piano 1°: mq 37.80 Piano 2°: mq 78.05 + terrazzo Piano 3° (terrazzo): mq 47.00  <u>Garage</u> Piano Terra: mq 60.55
<b>Numero vani</b>	<u>Abitazione</u> Piano 1°: 3.5 vani Piano 2°: 6.5 vani
<b>Anno di costruzione</b>	1990
<b>Stato di conservazione</b>	Buono
<b>Esistenza di vincoli</b>	Storico - Artistico

### Cap. K – Determinazione del valore attuale degli immobili pignorati

Il valore attuale degli immobili pignorati è stato determinato dalla comparazione dei dati ricavati dai borsini immobiliari O.M.I. Agenzia del Territorio con quelli ricavati da indagini di mercato sulla compravendita e locazione di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo del secondo semestre 2015.

Allegato alla presente relazione, un quadro sintetico della stima del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento precede il *Capitolo A*.

Tabella K - Valore attuale degli immobili pignorati

Valore attuale degli immobili pignorati ubicati nel Comune di Regalbuto (H221)				
Unità	indirizzo	destinazione	id. catastali	valore in c.t.
PT	p.zza XXIV Maggio, 34	autorimessa	Fg. 90 part. 4289 sub 7	€ 29.740,00
P1-2-3	p.zza XXIV Maggio, 33	abitazione	Fg. 1 part. 615 subb 8-3	€ 114.440,00
<b>sommario</b>				<b>€ 144.180,00</b>

### Cap. L – Piano di vendita degli immobili

A parere dello scrivente, prima di procedere alle operazioni di vendita degli immobili pignorati, sarebbe opportuno procedere alla presentazione di opportuna denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Enna, sia per quanto riguarda la fusione del subalterno 3 con il piano secondo del subalterno 8, sia per quanto concerne il frazionamento del subalterno 8 dovuto alla presenza di due unità abitative, rispettivamente ubicate una al piano primo ed una al piano secondo.

### Cap. M – Documentazione fotografica e planimetrie catastali

(vedi Allegato)

**Cap. N – Divisibilità dei beni e quote di pertinenza**

Come riportato nella documentazione risultante agli atti, tutti gli immobili sono di piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_, nato \_\_\_\_\_ il 05/03/1965 ed ivi residente alla contrada Pettoruta snc.

**Cap. O – Trasferimento dei beni pignorati - Art. 13 L. 408/49**

L'art.13 della Legge 02.07.1949 n.408 (Legge Tupini) e i successivi art.1 della Legge 06.10.1962 n.1493 e art.1 della Legge 02.12.1967 n.1212 definiscono le caratteristiche dei fabbricati "Tupini", comuni a quelle dei beni pignorati in quanto soddisfano i seguenti requisiti:

- abitazioni, comprendenti anche uffici e negozi, che non presentino i requisiti di abitazioni " di lusso" (immobili classificati o classificabili nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 (castelli, palazzi di pregio artistico e storico);
- più del 50% della superficie totale dei piani sopra terra deve essere adibita ad abitazione;
- non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra può essere destinata a superficie commerciale.

**Cap. K – Verifica atto di pignoramento e nota di trascrizione**

Da una verifica della documentazione inerente gli immobili pignorati, si è accertata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione appurandone la corrispondenza. In particolare il pignoramento ha colpito l'intera quota di proprietà in capo al debitore.

## Conclusioni

Alla data delle operazioni peritali gli immobili, pur risultando accatastati non rispecchiavano quanto riportato nelle certificazioni catastali.

È necessario, pertanto, procedere alla presentazione di opportuna denuncia di variazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Enna, sia per quanto riguarda la fusione del subalterno 3 con il piano secondo del subalterno 8, sia per quanto concerne il frazionamento del subalterno 8 dovuto alla presenza di due unità abitative, rispettivamente ubicate una al piano primo ed una al piano secondo.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica dei beni, per gli stessi, in data 31/03/1995, risulta depositata richiesta di sanatoria ai sensi della Legge 724/94, non ancora rilasciata per mancata presentazione degli elaborati grafici attinenti.

Affinchè l'Ufficio possa quantificare l'importo dell'oblazione da corrispondere per il rilascio della concessione in sanatoria è necessario presentare una integrazione alla richiesta del 1995 corredata di elaborati grafici.

### Si produce in allegato:

- A1. planimetrie degli immobili pignorati redatte dal sottoscritto;
- A2. documentazione fotografica, distinta per livelli, dei beni pignorati;
- A3. certificazioni e planimetrie catastali;
- A4. copia del verbale di sopralluogo del 02/04/2015;
- A5. richiesta del 06/05/2015 presentata dal ctu al Comune di Regalbuto;
- A6. nota di trasmissione del 05/06/2015 fornita al ctu dal Comune di Regalbuto.

Al fascicolo è infine allegata la specifica delle competenze e delle spese documentabili sostenute.

Tanto si rassegna alla S.V.I., ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Barrafranca, addì 23 Marzo 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Angelo Patti*

*Ing. Angelo Patti*

C.so Garibaldi, 297 - Barrafranca (EN) - mobile: 380 5270299  
e-mail: [ingpattiangelo@hotmail.it](mailto:ingpattiangelo@hotmail.it) - PEC: [angelo.patti81@ingpec.eu](mailto:angelo.patti81@ingpec.eu)



STUDIO TECNICO DI

**INGEGNERIA CIVILE**

TRIBUNALE DI ENNA  
Sezione Civile

*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

Oggetto: Procedura Esecutiva R.G.E. n°

**66/2014**

promossa da: **BCC La Riscossa di Regalbuto**

contro:

**RELAZIONE**

Barrafranca, addì

23 marzo 2016

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*(Ing. Angelo Patti)*

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 21  
Rif. Immobile: 52

CTU n. 66/2014 RGE - BCC La Riscossa di Regalbuto c. NASELLI Gaetano

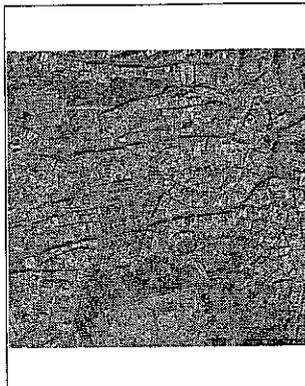
2 aprile 2015

Indirizzo IMMOBILE

Proprietà

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

Anno di costruzione o ristrutturazione



**Descrizione**

Trattasi di unità destinata ad autorimessa e ubicata al piano terra di un edificio a n. 3 piani f.t..  
Superficie netta complessiva: mq 60,55 circa.  
Alla data delle operazioni peritali l'immobile si presentava completamente rifinito e locato a terzi ad uso studio odontoiatrico.

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie al 60%	<input type="text"/>	Superficie al 20%	<input type="text"/>	Superficie al	<input type="text"/>
Superficie al 50%	<input type="text"/>	Superficie al 15%	<input type="text"/>	Sup. terreno al	<input type="text"/>
Superficie al 35%	<input type="text"/>	Superficie al 10%	<input type="text"/>	Superficie coperta mq	<input type="text" value="66,60"/>
Superficie al 30%	<input type="text"/>	Superficie al 5%	<input type="text"/>	Superficie ponderata mq	<input type="text"/>
Superficie al 25%	<input type="text"/>	Superficie al 2%	<input type="text"/>	Superficie commerciale mq	<input type="text" value="66,60"/>

### COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano con ascensore		PCA	<input type="text"/>	X
Piano senza ascensore		PSA	<input type="text"/>	X
Orientamento		ORI	<input type="text"/>	X
Esposizione		ESP	<input type="text"/>	X
Affaccio		AFF	<input type="text"/>	X
Taglio		TAG	<input type="text"/>	X
Balconi		BAL	<input type="text"/>	X
Distribuzione		DIS	<input type="text"/>	X
Luminosità		LUM	<input type="text"/>	X
Vetustà		VET	<input type="text"/>	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	<input type="text" value="1,000"/>	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00    Stabile    Normale: 1,00	MAN	<input type="text" value="1,000"/>	X
Riscaldamento		RIS	<input type="text"/>	X
Efficienza energetica		EFF	<input type="text"/>	X
Locazione	locato a terzi: 0,90	LOC	<input type="text" value="0,900"/>	X
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	<input type="text" value="1,050"/>	X
Parcheggio		PAR	<input type="text"/>	X
Trasporti		TRAS	<input type="text"/>	X
Traffico		TRAF	<input type="text"/>	X
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	<input type="text" value="1,050"/>	X
Produttività	1,50	PROD	<input type="text" value="1,500"/>	X
Altro		ALT	<input type="text"/>	=
Coefficiente correttivo totale				<input type="text" value="1,488375"/>

### CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Valore zona per mq	<input type="text" value="300,00"/>	x	Coefficiente correttivo totale	<input type="text" value="1,488375"/>	=	Valore per mq	<input type="text" value="446,51"/>	x	Superficie commerciale mq	<input type="text" value="66,60"/>	=	Valore immobile EUR	<input type="text" value="29.737,73"/>
--------------------	-------------------------------------	---	--------------------------------	---------------------------------------	---	---------------	-------------------------------------	---	---------------------------	------------------------------------	---	---------------------	--

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Rif. Perizia: 21  
Rif. Immobile: 52

CTU n. 66/2014 RGE - BCC La Riscossa di Regalbuto c. NASELLI Gaetano

2 aprile 2015

Indirizzo IMMOBILE	Piazza XXIV Maggio, 33 - 94017 Regalbuto - EN (piano 1-2-3)				
Proprietà	no				
Destinazione	Residenziale	Foglio	90	Particella	4289
				Subalterno	8-3
				Categoria	A/2 -
				Anno di costruzione o ristrutturazione	1990
	Descrizione Trattasi di edificio ad uso residenziale a n. 3 piani f.t. con unità abitative ai piani 1° e 2°, e terrazza al piano 3° (mq 47) Superficie netta complessiva: mq 116 circa al netto di balconi e terrazze. Alla data delle operazioni peritali ambedue le unità risultavano occupate da terzi.				

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie al 60%		Superficie al 20%		Superficie al	
Superficie al 50%		Superficie al 15%		Sup. terreno al	
Superficie al 35%	15,60	Superficie al 10%		Superficie coperta mq	127,43 +
Superficie al 30%		Superficie al 5%		Superficie ponderata mq	19,35 =
Superficie al 25%	55,55	Superficie al 2%		Superficie commerciale mq	146,78

**COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA**

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Primo: 0,90	PSA	0,900	X
Orientamento	Nord/Ovest: 0,90	ORI	0,900	X
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	X
Affaccio	Su parco: 1,10	AFF	1,100	X
Taglio	> mq 100 con 3 bagni: 1,05	TAG	1,050	X
Balconi	Con terrazza: 1,10	BAL	1,100	X
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975	X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	26 anni dal 1990	VET	0,795	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00   Stabile   Normale: 1,00	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Autonomo: 1,05	RIS	1,050	X
Efficienza energetica		EFF		X
Locazione	locato a terzi: 0,90	LOC	0,900	X
Stabile	Migliore della media della zona: 1,05	STA	1,050	X
Parcheggio	Più facile: 1,10	PAR	1,100	X
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	X
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	X
Zona	Migliore della media della zona: 1,05	ZON	1,050	X
Produttività	1,50	PROD	1,500	X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo totale				<b>1,29945814</b>

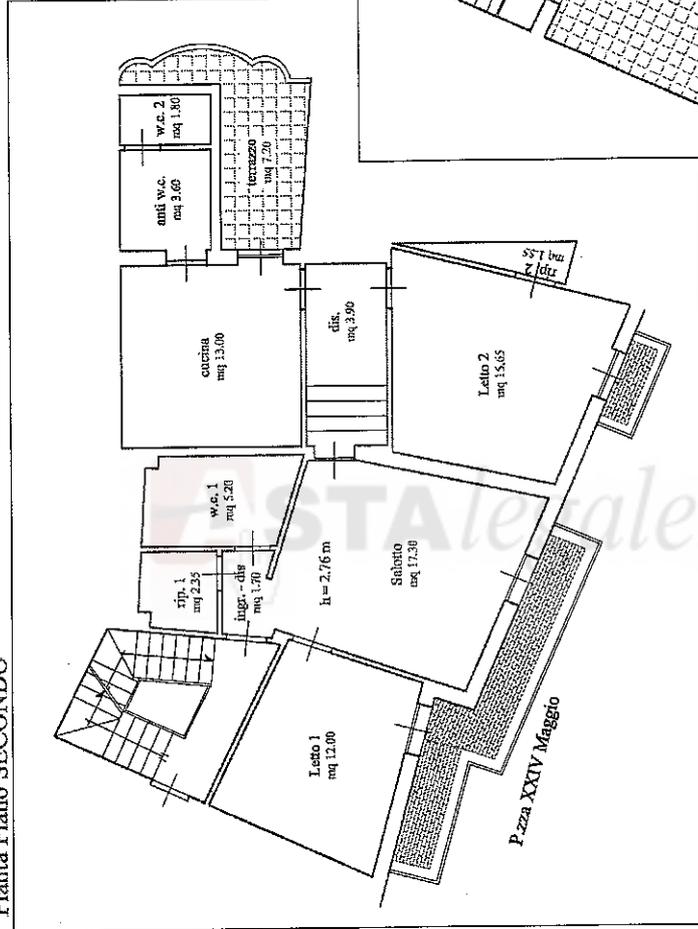
**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Valore zona per mq	x	Coefficiente correttivo totale	=	Valore per mq	x	Superficie commerciale mq	=	Valore immobile EUR
600,00	x	1,29945814	=	779,67	x	146,78	=	114.438,73

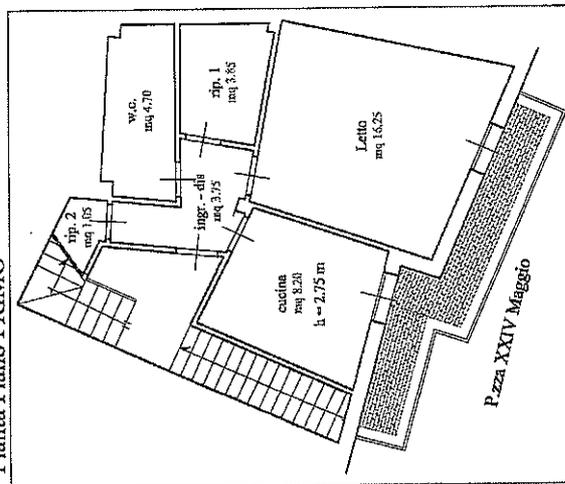


Pianta Piano SECONDO



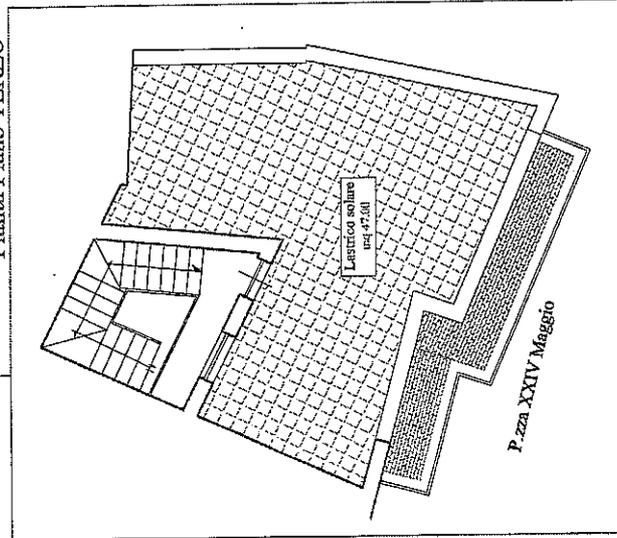
N.C.E.U. Fg. 90 part. 4289 sub 8-3 cat. A/2-4

Pianta Piano PRIMO



N.C.E.U. Fg. 90 part. 4289 sub 8 cat. A/2

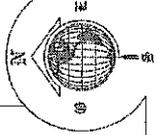
Pianta Piano TERZO



N.C.E.U. Fg. 90 part. 4289 sub 8 cat. A/2

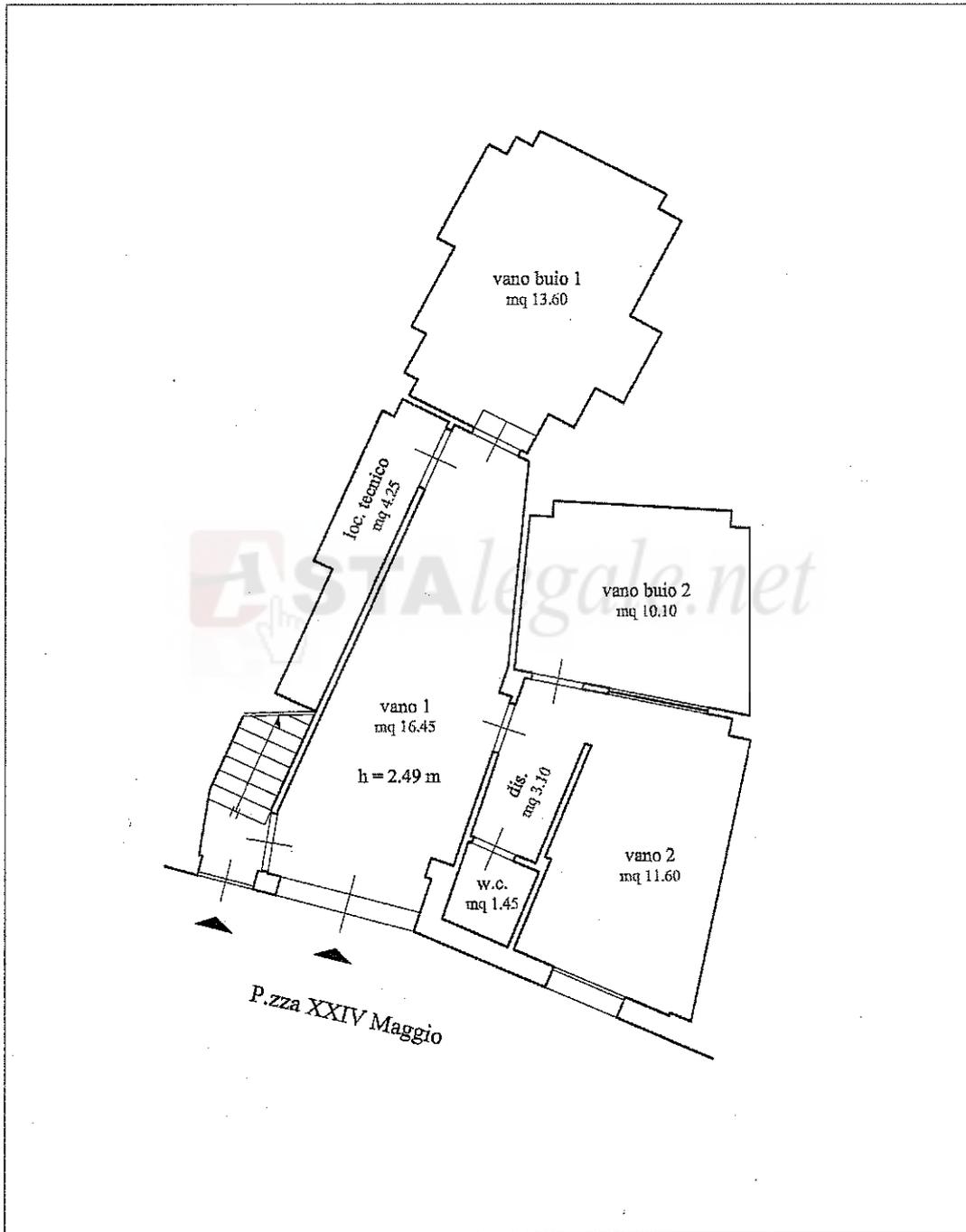


scala 1:100



Pianta Piano TERRA

scala 1:100



N.C.E.U. Fg. 90 part. 4289 sub 7 cat. C/6



Regalbuto (H221) - P.zza XXIV Maggio, 33

---

**Comune di Regalbuto**  
Provincia di Enna

Piazza XXIV Maggio nn. 33-34  
Fig. 90 mappale 4289 subb 3-7-8

---

**Documentazione Fotografica**

---



Figura A1 - Stralcio da ortofoto - Alt. 810 m (Google Earth)



Fig. A2 - Prospetto dell'edificio con ripresa dal parcheggio di P.zza XXIV Maggio.

**Piano TERRA - sub 7**

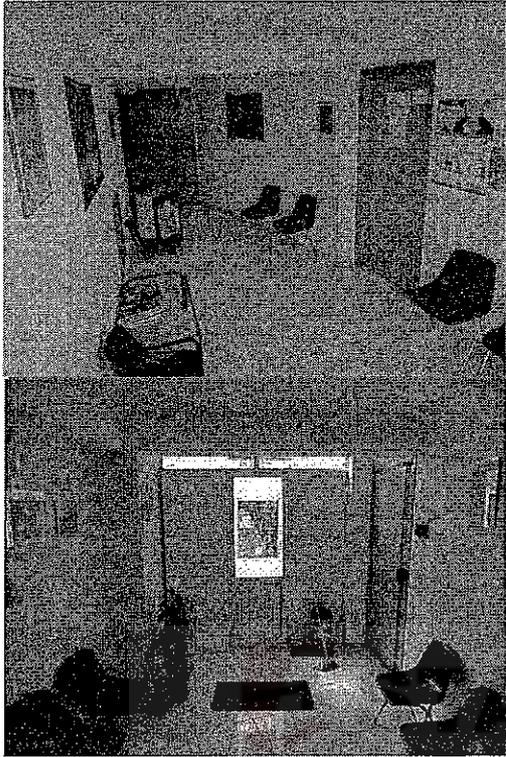


Fig. A3T.1 - vano 1.

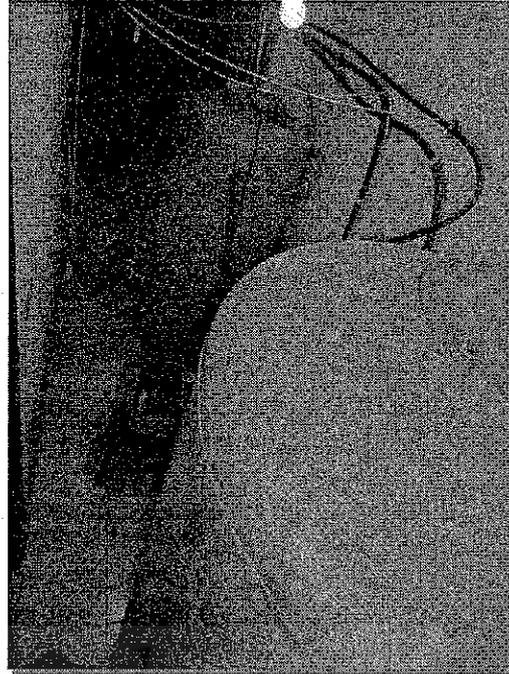


Fig. A3T.2 - locale tecnico



Fig. A3T.3 - vano buio 1

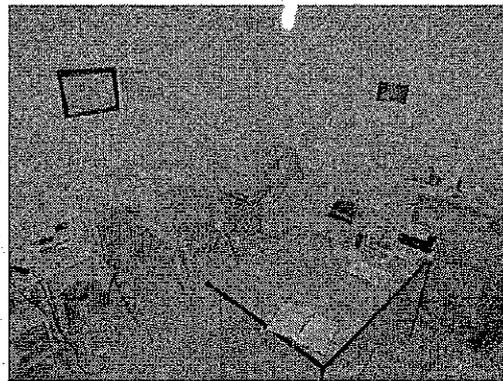


Fig. A3T.4 - vano buio 2

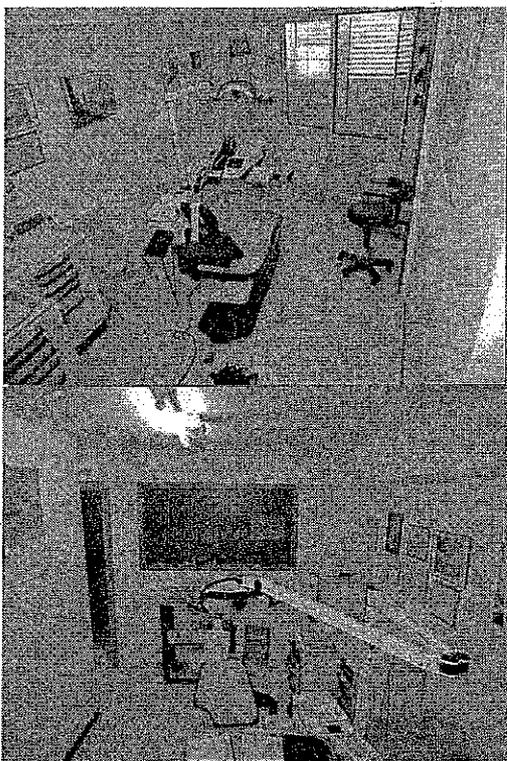


Fig. A3T.5 - vano 2

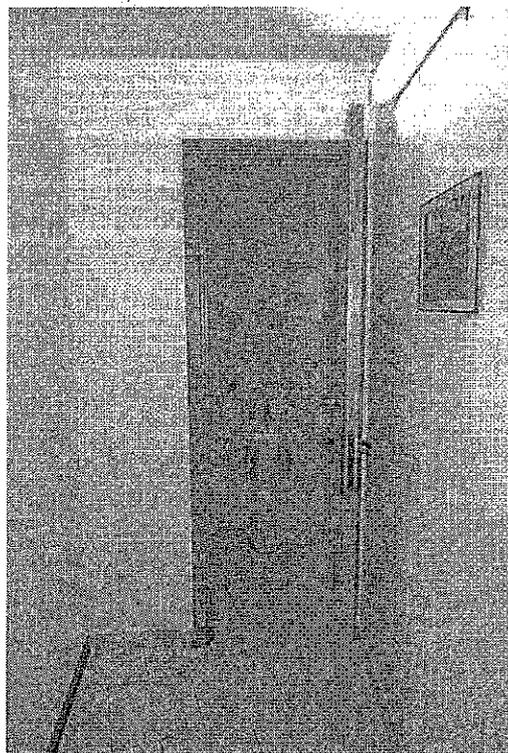


Fig. A3T.6 - dis. e w.c.

**VANO SCALA - sub 8**



Fig. A3S.1 - Prima rampa.

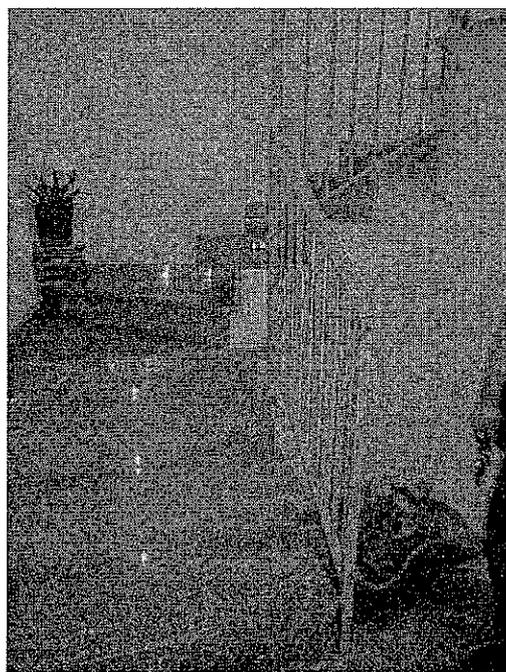


Fig. A3S.2 - ripresa dal pianerottolo del piano 1°.

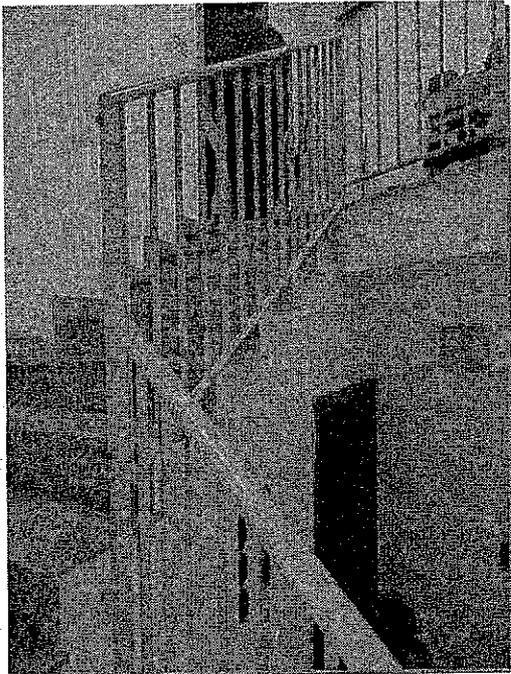


Fig. A3S.3 - Vista dei ingressi dei piani 1° e 2°

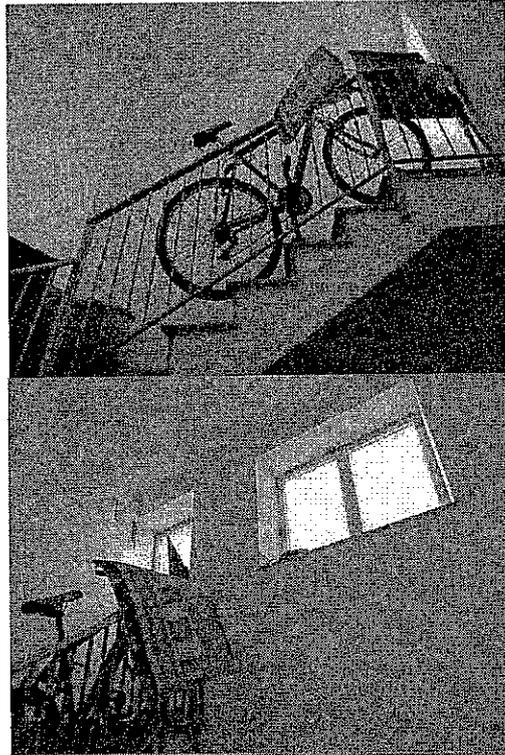


Fig. A3S.4 - Ultima Rampa: ingr. terrazzo piano 3°

**Piano PRIMO - sub 8**

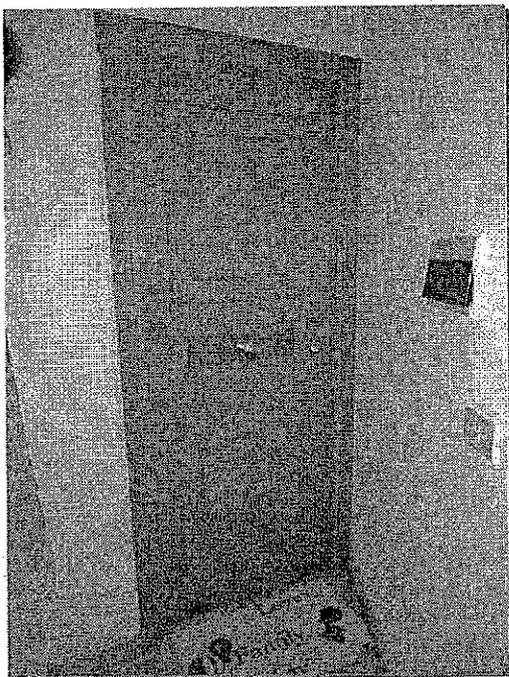


Fig. A31.1 - Ingresso piano 1°

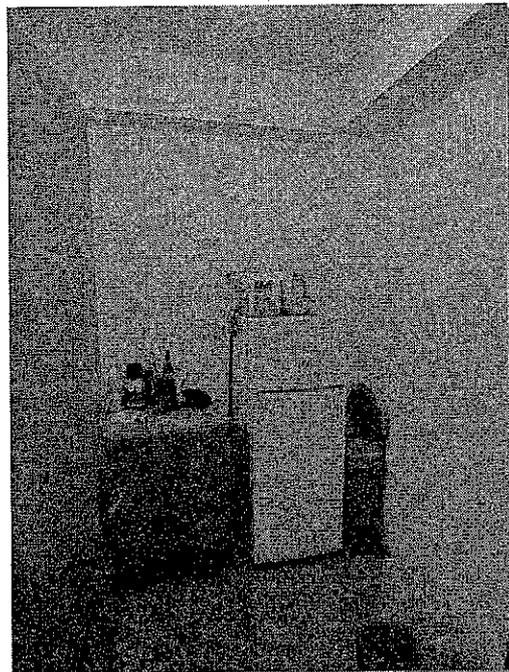


Fig. A31.2 - ripostiglio

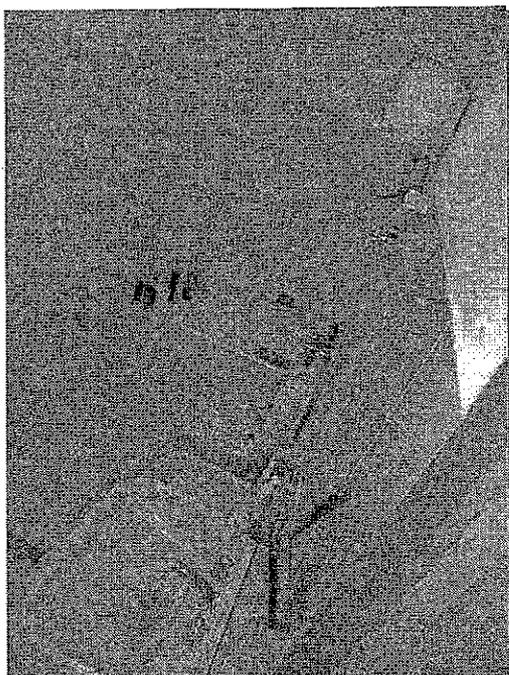


Fig. A31.3 - w.c.

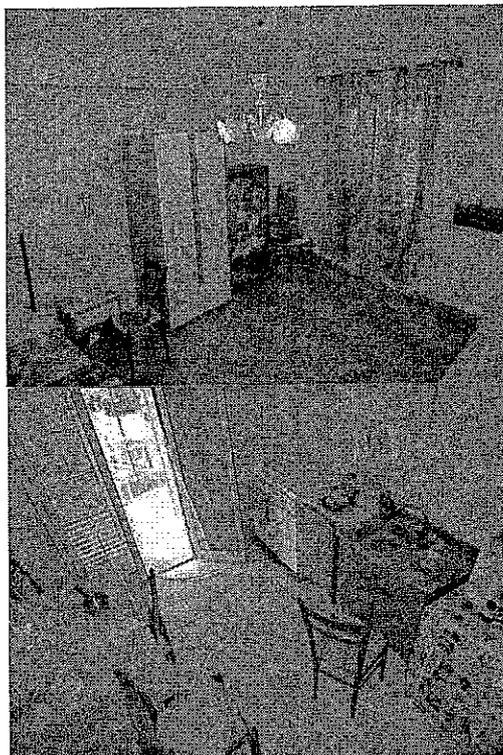


Fig. A31.4 - Letto (sopra), cucina (sotto)

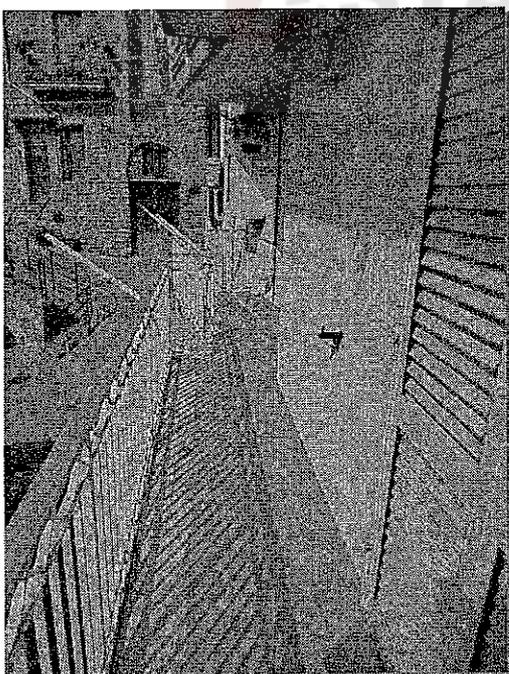


Fig. A31.5 - particolare balcone piano 1°

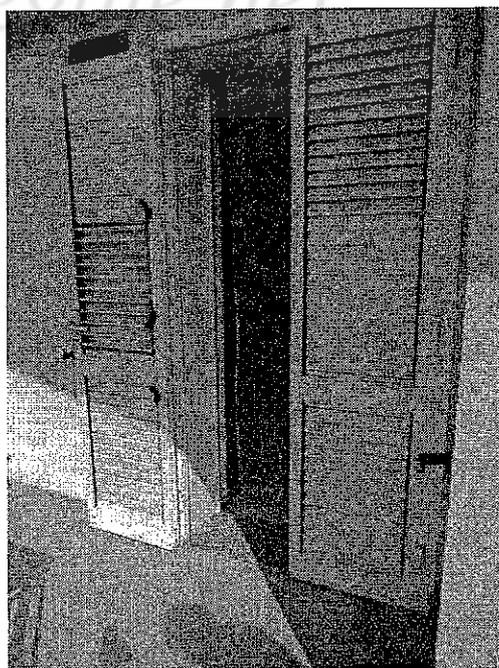


Fig. A31.6 - particolare infissi esterni piano 1°

**Piano SECONDO - subb 8 e 3**

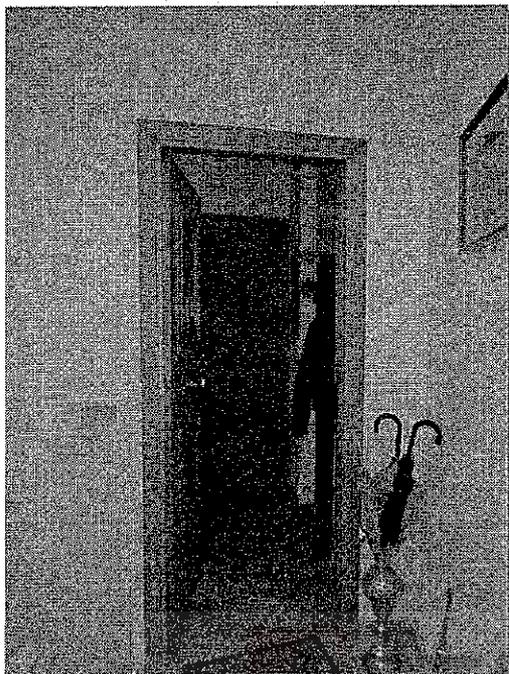


Fig. A32.1 - Ingresso piano 2°



Fig. A32.2 - Salotto



Fig. A32.3 - w.c. 1 (sopra), Letto 1 (sotto)

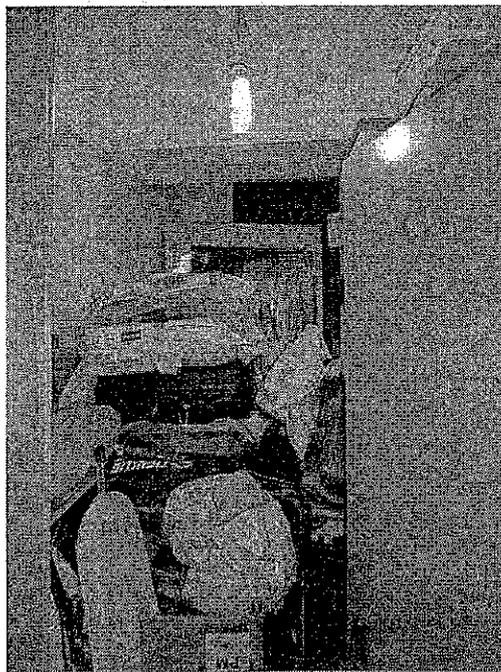


Fig. A32.4 - ripostiglio 1

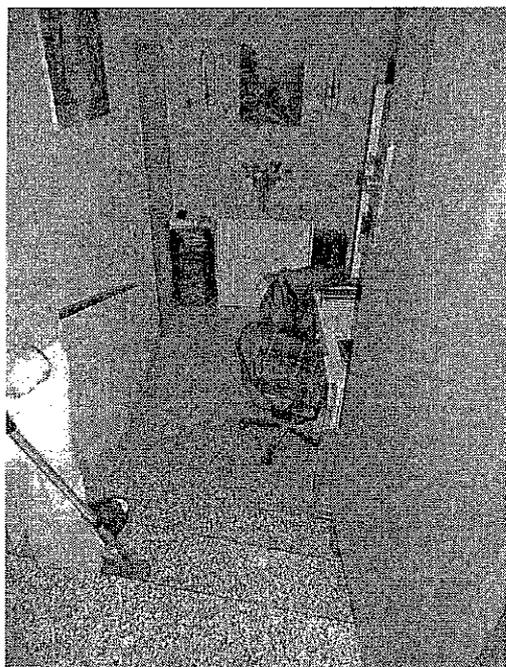


Fig. A32.5 - disimpegno

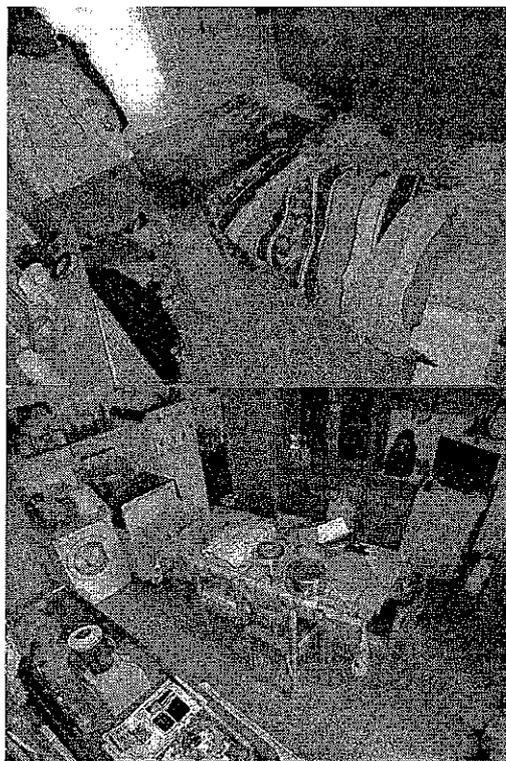


Fig. A32.6 - Letto 2 (sopra), cucina (sotto)

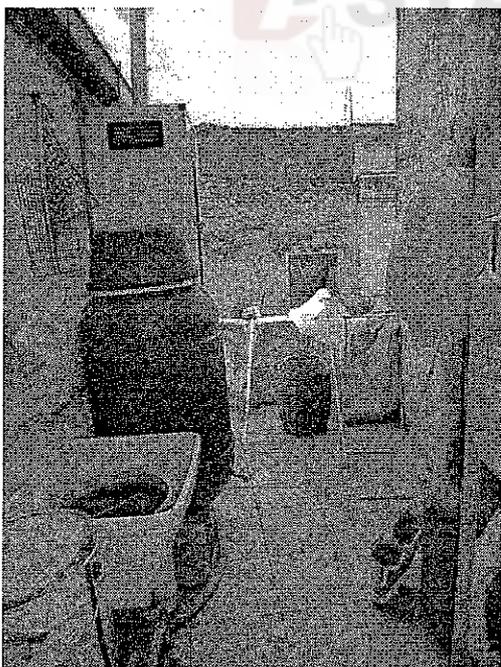


Fig. A32.7 - terrazzo piano 2°

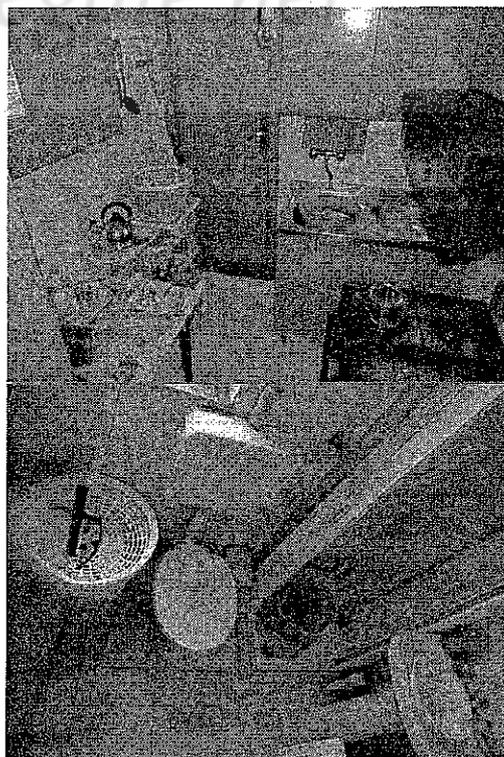


Fig. A32.8 - anti w.c. e w.c.

**Piano TERZO - sub 8**



Fig. A33.1 - Vista terrazza in direzione NE



Fig. A33.2 - Vista terrazza in direzione Sud



Fig. A33.3 - Panoramica da terrazza