TRIBUNALE DI ENNA

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA DI STIMA (INTEGRAZIONE)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. 21/08

PROMOSSA DA:

B. C. C. San Michele

CONTRO

[redacted]

DATA

ILCONSULENTE

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

PREMESSA

Nell'udienza del 27/02/2013, il G.E. dott. Omar Orrigo nominava me sottoscritto geom. Di Bilio Paolo, consulente tecnico per gli immobili oggetto della perizia in relazione al processo sopra indicato. Il giorno 13/05/2013 alle ore 9,30, presso la particella di terreno sita in C/da Albana in territorio di Piazza Armerina e distinta al N.C.T. al F. 74 Part. 143, in presenza del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e residente a [redacted], in qualità di figlio dell'esecutato Sig. [redacted], dopo avere dato lettura dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore, ho fatto un'ispezione generale dei seguenti beni:

1. Casa di vecchia costruzione sita in territorio di Piazza Armerina in C/da Albana ed edificata sul lotto di terreno distinto al N.C.T. al F. 74 Part. 143 ed esteso mq 16.970

L'abitazione si erge su un unico piano fuori terra per un totale di mq lordi 82.00, costruita su due corpi confinanti tra di loro ma non comunicanti, suddivisi dallo scrivente in Corpo A e Corpo B con assenza di rifiniture esterne, priva di intonaco.

Corpo A

Esso si erge su unico piano fuori terra, per un totale di mq lordi 53.00 con struttura in muratura di pietra antica squadrata

Gli infissi sono in legno vecchio.

All'interno la casa è divisa in due ambienti della stessa metratura, le rifiniture interne sono mediocri e i muri sono intonacati con intonaco civile, la copertura realizzata in vecchi canali del tipo "coppi siciliani".

La costruzione dell'immobile risale agli anni quaranta.

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

Corpo B

Anch'esso si erge su un unico piano fuori terra per un totale di mq lordi 29.00 ed è stato presumibilmente costruito successivamente al corpo A, su una struttura in muratura di blocchi del tipo sabbucina.

Essa è disposta in un unico ambiente e utilizzata come deposito attrezzi.

Gli interni sono privi di rifiniture e lasciati allo stato grezzo.

La copertura è stata realizzata in pannelli di lamiera ondulati

Infissi in legno vecchio



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





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





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

Per la valutazione di detto immobile si procede applicando stime sintetiche del manufatto in base alla superficie, adottando dei prezzi unitari in considerazione di:

- Caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, aspetti tecnico costruttivi e qualitativi, prospicienza dell'edificio, epoca di costruzione, stato di conservazione, manutenzione, uso ed efficienza.
- Caratteristiche estrinseche (Comune di appartenenza del fabbricato, fascia urbana di sua ubicazione, tono sociale della zona, accessibilità, dotazione di strutture);

Si valuta l'immobile a 150.00 €/mq, pertanto si ha:

mq 82.00 x 150.00 €/mq = € 12.300,00

Terreno in C/da Albana (Piazza Armerina) stimato nella precedente C.T.U.	F. 74 Part 143 diviso in porzioni AA sem arb esteso mq 5322 R.D. 83.09 R.A. 15.83 e AB uliveto di classe 2 esteso mq 1.648 R.D. 8.94 e R.A.5.96.	**€ 33.940,00**
Fabbricato in assenza di concessione edilizia ubicato nel terreno F. 74 part. 143		**€ 12.300,00**

TOTALE **€ 46.240,00**

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

La costruzione in oggetto è stata realizzata in assenza di concessione edilizia ed è ubicata in territorio di Piazza Armerina, in zona agricola del vigente P.R.G. con indice di edificabilità dello 0.03 mc/mq. Considerata l'estensione della particella originaria di 16.970 si può affermare che detto immobile risulta essere sanabile con sanatoria edilizia art. 13 L.N. 47/85 e L.R. 37/85.

Dal calcolo della cubatura massima realizzabile si ha: mq 16.970 x 0.03 = mc 509.10

Sono stati realizzati mc 247.59 < di mc 509.10

Da indagini effettuate presso il Comune di Piazza Armerina all' ufficio condono edilizio le spese per affrontare detta sanatoria in completa assenza di licenza edilizia, emerge quanto segue nella seguente tabella:

Sanatoria art. 13 L.R. 37/85 Comune di Piazza Armerina zona agricola

-Oblazione (Costo di costruzione base € 216,93/mq) x 60.00 mq + incrementi	€ 13.015.80
-Oneri di urbanizzazione € 2.60/m3 x mc 247.59 =	€ 643.73
- Spese di trascrizione	€ 262,00
- Diritti di segreteria	€ 25,82
- Pratica sanitaria	€ 81,60
- marche da bollo	€ 60,00
- Progetto fossa biologica circa	€ 800,00
- Certificato idoneità statica circa	€ 1.000,00
- Elaborati grafici	€ 2.000,00
- Accatastamento al N.C.E.U. (Tipo mappale + Docfa)	€ 2.000,00
Sommano	€ 19.888,95

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

Allega alla presente:

- Verbale del 13/05/2013;
- Computi e Planimetria del fabbricato in scala 1:50;
- Ortofoto;
- Visura catastale;
- Estratto mappa 1:2000.

Enna li

IL TECNICO

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