

Originale

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G.

G.E. Dr. N. Noto

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

(Ing. Biagio Dell'Aria)

[Handwritten signature]
N. 581

Enna 11.06.2018

CAUSA CIVILE n. [REDACTED] R.G. Esec. Imm.

1. ~~REDACTED~~

REDACTED

CONTRO: 1

Ill.mo Sig. G.E. Dr. [redacted] del Tribunale di Enna.

Il 27.11.2017 il giudice dell'esecuzione immobiliare dott. [REDACTED] a seguito dell'ordinanza, nominava il sottoscritto Ing. Dell'Aria Biagio, con studio in Enna in via Donna Nuova n.68 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione promossa dalla [REDACTED], con sede a [REDACTED] in persona del Responsabile della U.O. Recupero crediti della Direzione Crediti, Dott. [REDACTED], in virtù dei poteri conferitegli dal Consiglio di Amministrazione quale [REDACTED]za, [REDACTED] rappresentata e difesa giusta procura a margine dell'atto di precetto notificato il 18/10/2017 dall'Avv. [REDACTED] con studio a [REDACTED] contro il sig. S. [REDACTED] nato a [REDACTED]

MANDATO

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da:

control

- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili da sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni in vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici etc);
- k) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento a gli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da:

contro

- piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso di affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
 - o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
 - q) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.;
 - r) Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - s) Verifichi che i beni pignorati se siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da

contro

OPERAZIONI PERITALI

Si premette che per adempiere il mandato conferitogli, il sottoscritto ha compiuto preliminarmente accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e Uff. Tecnico del Comune di Centuripe, al fine di reperire tutta la documentazione necessaria relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Per visionare i luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato in data 30.05.2018 un sopralluogo nell'immobile sito in Centuripe Via Giosuè Carducci n. 66, dopo avere avvisato l'Avv. [redacted] con Pec n. 286.20180522105934.27223.03.1.63 e il Sig. [redacted] tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno n. 15056548963-9. (ved. allegato n. 1)

Lo stesso visionava attentamente il bene oggetto di pignoramento, effettuava una scrupolosa documentazione fotografica e infine redigeva verbale delle operazioni peritali. (ved. allegato verbale).

RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.

QUESITO A

Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Il cespite pignorato, così come risulta dagli atti di causa, è composto dal seguente bene immobile, di proprietà del sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted]

C.F.: [redacted] ed identificato all'Agenzia del Territorio come segue:

Immobile sito nel comune di Centuripe in Via Giosuè Carducci n. 66, (ved. allegato n. 2)

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Superficie	Rendita
	36	520	3		A/4	4	4 vani	112 mq	€ 179,73

Ubicazione dell'immobile sito a Centuripe in Via Giosuè Carducci

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [redacted]

cont. [redacted]

L'immobile, oggetto di pignoramento è censito dall'Agenzia del Territorio di Enna, nel comune di Centuripe al fg. 36 part. 520 sub 3 Cat. A/4 classe 4° consistenza 4 vani, rendita € 179,73, confinante sul lato Nord – Ovest e lato Nord con porzione di terreno, sul lato sud con via Giosuè Carducci e sul lato Nord – Est con proprietà Bauso Maria e Tirenni Antonio. (ved. allegato n. 3-4)

Descrizione dell'immobile ad uso residenziale

L'immobile dell'esecutato è collocato al terzo piano di una palazzina costituita da un piano terra destinato a garage e quattro piani in elevazione adibiti ad abitazione. (ved. foto n. 1-2)

Il cespite dell'esecutato, costruito intorno agli anni '80, è con struttura portante in cemento Armato.

Per raggiungere l'immobile dell'esecutato si accede tramite una scala condominiale, fino al terzo piano. (ved. foto n. 3)

Tale immobile è così composto:

- a) un ingresso – soggiorno; con luce ed aerazione diretta al cavedio retrostante (ved. foto n. 4 – 5 - 6)
- b) una cucina con annessa lavanderia con luce ed aerazione dal balcone, prospiciente via Giosuè Carducci. (ved. foto n. 7 – 8 - 9)
- c) un bagno con finestra di solo aria e luce prospiciente il terrapieno; (ved. foto n. 10)
- d) una camera da letto con luce ed aerazione dal balcone, prospiciente via Giosuè Carducci; (ved. foto n. 11 - 12)
- e) una camera da letto con finestra di solo aria e luce prospiciente il terrapieno; (ved. foto n. 13 - 14)

In particolare gli ambienti hanno le seguenti superfici:

	Destinazione	Sup. Totale	
Terzo Piano			
	Ingresso - Soggiorno	mq.	28,39
	Camera da letto	mq.	17,01
	Camera da letto		7,67
	WC	mq.	6,81
	Cucina	mq.	17,06
	Lavanderia	mq.	1,89
	Balcone		9,60
	Totale piano terzo	mq.	88,43

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da

R.L.

Stato di conservazione dello stabile

La palazzina costituita da un piano terra e quattro piani in elevazione è in discreto stato di conservazione.

I prospetti dell'immobile si presentano con intonaci di tipo cementizio in discreto stato di conservazione e allo stato odierno sulle facciate non si ravvisano interventi di tipo manutentivo.

Nella scala condominiale di accesso ai piani superiori in buono stato di conservazione non si ravvedono interventi nell'immediato.

La copertura dello stabile è costituito in tegole di tipo marsigliesi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria che si ravvisano allo stato attuale sono esclusivamente nel ripristino dei balconi prospicienti via G. Carducci.

Stato di conservazione dell'immobile posto al terzo piano

L'appartamento oggetto di pignoramento si presenta in buono stato di conservazione con le diverse pareti delle camere imbiancate mentre la cucina e il bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione dell'intero immobile è in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo.

Il balcone prospiciente via G. Carducci è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è oggetto di lavori di manutenzione.

L'immobile è fornita da caldaia alimentata a metano, per il riscaldamento e per la produzione di acqua sanitaria. (ved. foto nn. 17-18).

QUESITO B

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile sito in Centuripe in Via Giosuè Carducci 66, rappresentato al Catasto Fabbricato al fg. 36 part. 520 sub 3, risulta di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED].

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [REDACTED]

QUESITO C

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Esame della documentazione Ipo-Catastale ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto, al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. ed aggiornata alla data 24.04.2018, (ved. all. n. 5), ha visionato la visura ipotecaria all'Agenzia del Territorio di Enna, nonostante risulti agli atti di causa la relazione notarile redatta dal **Dott. Andrea Zuccarello Marcolini** Notaio di Terme Vigliatore in via 28 giugno 1966 n. 4.

In ordine a quanto in oggetto alla data del 25/10/2017 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Al sig. [redacted] l'immobile è pervenuto:

- In parte (per quota di 1/3) giusto atto di vendita in Notar Giovanni Stella del 14/12/1976 rep. N. 19896/7883 trascritto il 29/12/1976 al nn. 9789/9300 da potere di Tirenni Antonio nato a Centuripe il 01/03/1938;
- In parte per quota (2/3) giusto atto di divisione in Notar Domenico Zalapi del 10/12/1987 rep. n. 11156/4035 trascritto l'08/01/1988 ai nn. 134/340 tra [redacted] nato [redacted] C.F. [redacted] [redacted] nata [redacted] 4 C.F. [redacted], [redacted] nato [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] e [redacted] [redacted]
- Concessione edilizia rilasciata sull'immobile in oggetto dal Sindaco di Centuripe in data 09/03/1995 rep. 90 trascritta in data 10/05/1995 ai nn. 3928/3499 a favore di [redacted]

Nel ventennio sul bene, oggetto di pignoramento, esistono la seguenti formalità pregiudizievoli:

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [redacted]

- 1) Iscrizione n. 4435/1008 del 07/04/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 23300 in Notar Saporita Paolo del 26/03/2006 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo C.F. 00058890815 (domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Vaglica n. 22) contro [redacted] nato a [redacted] Debitore non datore di ipoteca: [redacted] C.F. [redacted] Mutuo di €. 45.000,00, durata 15 anni, ipoteca di €.90.000,00 – gravante sull'immobile in oggetto.
- 2) Iscrizione n. 3395/378 del 23/03/2008 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 rep.n. 19882/2007 del 06/12/2007 a favore di Serit Sicilia S.p.A. agente della riscossione per la provincia di Enna con sede in Enna C.F. 04739330829 (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro, 1). Contro [redacted] debito di €. 12.021,22 – Ipoteca di €. 24.042,44 – gravante sull'immobile in oggetto;
- 3) Iscrizione n. 10748/586 del 04/12/2012 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 rep.n. 4909/2012 del 03/12/2012 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. agente della riscossione per la provincia di Enna con sede in Enna C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro), Contro [redacted] debito di €. 299.390,08 – Ipoteca di €. 598.780,16 – gravante sull'immobile in oggetto;
- 4) Trascrizione n.6077/5208 del 16/10/2017 nascente dal pignoramento n. 837 del 21/09/2017 – Ufficiale Giudiziario di Enna a favore di Berica 10 Residential MBS S.r.L. con sede a Vicenza C.F. 07635720960, Contro [redacted]

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [redacted]

QUESITO D

Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Il sottoscritto C.T.U. ha accertato la completezza della documentazione.

QUESITO E

*Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
Durante il sopralluogo si è potuto accertare la conformità tra le planimetrie presenti in atti all'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.*

QUESITO F

Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Il sottoscritto al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. ed aggiornata alla data 24.04.2018, ha visionato la visura ipotecaria all'Agenzia del Territorio di Enna, nonostante risulti agli atti di causa la relazione notarile redatta dal **Dott. Andrea Zuccarello Marcolini** Notaio di Terme Vigliatore in via 28 giugno 1966 n. 4.

Sul bene, oggetto di pignoramento, esiste la seguente formalità pregiudizievole:

1. Iscrizione n. 4435/1008 del 07/04/2006 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. rep. 23300 in Notar Saporita Paolo del 26/03/2006 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede a Palermo C.F. 00058890815 (domicilio ipotecario eletto in Palermo, via Vaglica n. 22) contro [redacted] nato a [redacted]
Debitore non datore di ipoteca: [redacted]
[redacted] Mutuo di €. 45.000,00, durata 15 anni, ipoteca di €.90.000,00 – gravante sull'immobile in oggetto.

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [redacted]

2. Iscrizione n. 3395/378 del 23/03/2008 ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 rep.n. 19882/2007 del 06/12/2007 a favore di Serit Sicilia S.p.A. agente della riscossione per la provincia di Enna con sede in Enna C.F. 04739330829 (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro, 1). Contro [redacted] nato a [redacted] 1958 debito di €. 12.021,22 – Ipoteca di €. 24.042,44 – gravante sull'immobile in oggetto;
3. Iscrizione n. 10748/586 del 04/12/2012 Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/1973 rep.n. 4909/2012 del 03/12/2012 a favore di Riscossione Sicilia S.p.A. agente della riscossione per la provincia di Enna con sede in Enna C.F. 00833920150 (domicilio ipotecario eletto in Piazza Villadoro), Contro [redacted] nato a [redacted] 1958 debito di €. 299.390,08 – Ipoteca di €. 598.780,16 – gravante sull'immobile in oggetto;
4. Trascrizione n.6077/5208 del 16/10/2017 nascente dal pignoramento n. 837 del 21/09/2017 – Ufficiale Giudiziario di Enna a favore di Berica 10 Residential MBS S.r.L. con sede a Vicenza C.F. 07635720960, Contro Sportaro Antonino nato a Centuripe il 23/01/1958 (Vedi allegato n. 6).

QUESITO G

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Il sottoscritto ha accertato tramite P.R.G. di Centuripe che l'immobile sito in via Giosuè Carducci n.66, ricadono nella zona A (zona di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico) piano particolareggiato zona A2; inoltre dal documento di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Centuripe il 18.05.2018, (vedi allegato n.6) si evince:

- ✓ Comune C 471 Fg. 36 part. 520,
 - A2 – urbano di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico N.T.A 1994 art. 17.4.2, pag. 57, (vedi allegato n.7).

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [redacted]

Dalle norme tecniche del P.R.G. di Centuripe si evince che la zona A2 viene classificata secondo l'ART. 17.4.2 (Piano particolareggiato zona – A2) che indica la seguente: (vedi allegato n.8);

" trattasi dell'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente

La zona prevede la destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale. La destinazione residenziale qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, s'intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio e delle attività artigianali non nocive o moleste, purchè inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza antincendio.

La destinazione residenziale s'intende pur compatibile con le seguenti attività e funzioni:

- Attività professionali;
- Uffici privati;
- Pubblici spettacoli;
- Attività culturali;
- Attività associative.

Sono pure compatibile con la destinazione residenziale le attrezzature recettive ed i servizi di interesse collettivo anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere. In tutto il centro storico non sono consentite le attività inquinanti previste dalla legislazione in vigore. Possono continuare le attività solo quelle imprese che si adeguano alle norme anti inquinamento.

Attività edilizie consentite:

prima dell'approvazione dei piani particolareggiati e nello spirito dell'art. 55 della Legge Reg.le 71/78 sono consentite opere di manutenzione ordinarie e straordinarie, restauro e risanamento conservativo come definite dagli artt. 3.1, 3.2 3.3, delle presenti norme ovvero gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 20 della Legge Reg.le 71/78, purchè mantengano l'impianto tipologico strutturale e il partito architettonico con l'eliminazione delle superfetazioni e la riqualificazione dei prospetti"

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: [REDACTED]

QUESITO H

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili da sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie.

Dalla visita peritale, si è potuto accertare nessuna difformità in materia urbanistico-edilizia relativo agli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Enna del comune di Centuripe al fg. 36 part. 520 sub 3.

QUESITO I

Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Allo stato attuale il sottoscritto C.T.U. ha verificato che l'immobile, sito a Centuripe in via Giosuè Carducci n. 66 è occupato dalla famiglia Sportaro Antonino.

QUESITO J

Evidenzi gli elementi utili per le operazioni in vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, diritti demaniali, di usi civici etc).

Lo scrivente ha accertato che nella palazzina, censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Enna del comune di Centuripe al fg. 36 part. 520, risulta un immobile posto al terzo piano censito al fg. 36 part. 520 sub.3 con ingresso e scala comune agli altri immobili.

Tale immobile si presenta con un discreto stato di conservazione, non presenta vincoli artistici e storici nonché le prescrizioni delle norme tecniche del P.R.G. del comune di Centuripe riguardante la zona A2 (urbano di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico).

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da:

La palazzina, costruita negli anni '80, è formato da 4 appartamenti autonomi con ingresso e scala comune ed un piano terra adibito a garage con ingressi indipendenti.

L'immobile oggetto di esecuzione è posto al terzo piano della palazzina sopra descritta.

QUESITO K

Determini il valore di ciascun immobile con riferimento a gli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

a. Scelta del criterio di stima dei fabbricati

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili, oggetto di pignoramento, è legato alla determinazione del più probabile valore venale dei beni che gli stessi assumono nel mercato locale.

Si procederà, quindi, alla stima degli immobili mediante il procedimento sintetico comparativo individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche analoghe. I fattori che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra: l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione.

Il parametro utilizzato per la stima del bene è il metro quadrato, considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare e considerando, altresì, un coefficiente di ponderazione pari a 0,50 per le superfici scoperte (balconi, corti, chiostri, ecc...).

La superficie convenzionale ai fini della valutazione risulta pertanto essere la seguente:

Valutazione dell'immobile destinato a civile abitazione sito in Centuripe in via Giosuè Carducci n.66 contraddistinto all'Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati al fg. 36 part. 520 sub 3.

Da un'indagine di mercato eseguita dal sottoscritto e da quando ho appreso dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate è emerso che tale immobile risulta:

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da:

- Fascia /Zona: **periferica - via Umberto I - via a. Manzoni - Via T. Tasso**
- Codice di Zona: **D1**
- Microzona Catastale: **1**
- Tipologia - Destinazione: **abitazione civile**
- Destinazione: **residenziale**
- Quotazione: **500,00 € /mq - 800,00 € /mq.**

Il *valore commerciale dell'abitazione* è:

Superficie convenzionale lorda x Quotazione

mq. 112,00 x € 800,00 = € 89.600,00

valore bene pignorato € 89.600,00

Il suddetto importo arrotondato a **€ 90.000 (euronovantamilamila/00)** rappresenta il valore di mercato dell'immobile ad uso residenziale oggetto di valutazione.

QUESITO L

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Il sottoscritto ritiene che il suddetto immobile, oggetto di pignoramento può essere venduto in un unico lotto.

QUESITO M

Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Si veda allegato n.8 (documentazione fotografica n. foto 14).

QUESITO N

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: _____

caso di affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Il sottoscritto ha verificato che il cespite pignorato è un indivisibile, vedi quesito L

QUESITO O

Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA e non hanno caratteristiche delle abitazioni di lusso.

QUESITO P

Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

Lo scrivente dopo aver confrontato l'atto di pignoramento con la nota di trascrizione non ha riscontrato delle discordanze.

QUESITO Q

Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto C.T.U., tenuto conto del mancato riscontro negli atti di giudizio della certificazione energetica dell'immobile secondo il decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, produrrà A.P.E. per la determinazione della classe energetica relativa all'immobile pignorato (vedi allegato n. 9).

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: _____

QUESITO R

Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Il bene oggetto di pignoramento, facente parte di un condominio costituito, non è gravato di debiti relative alla gestione condominiale.

QUESITO S

Verifichi che i beni pignorati se siano gravati di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

I beni oggetto di pignoramento non risultano alla data odierna gravati né da censo né da livello o uso civico.

CONCLUSIONI

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Enna,


(Ing. Biagio Dell'Aria)

Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati per farne parte integrante:

Allegato 1: Comunicazione inizio delle operazioni peritali;

Allegato 2: Visura catastale dell'immobile fg. 36 part. 520 sub. 3

Allegato 3: Planimetria dell'immobile sito in via Giosuè Carducci n. 66 fg 36 part. 520 sub 3

Allegato 4: Stralcio catastale planimetrico fg.36 part. 520;

Allegato 5: ispezione Ipotecaria del 28/04/2018

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: _____

Allegato 6: Certificato di destinazione urbanistica fg 36 part. 520 sub 3;

Allegato 7: Stralcio P.R.G. del Comune di Centuripe, Zona A2;

Allegato 8: Documentazione fotografica (n. 14 foto);

Allegato 9: A.P.E.

Ed inoltre:

- Originale dei verbali delle operazioni peritali;
 - o Verbale del 30.05.2018
- Scheda dati per ordinanza di vendita;
- Parcella Professionale

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. – G.E. Dott. N. Noto

Promossa da

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAUSA CIVILE n.79/17 R.G. Esec. Imm.

PROMOSSA DA: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

SCHEDA TECNICA PER ORDINANZA DI VENDITA

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

LOTTE:

➤ **TIPOLOGIA DEL BENE:**

Immobile ad uso residenziale sito in Via Giosuè Carducci 66 nel Comune di Centuripe;

➤ **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

➤ **Immobile sito in Centuripe in Via Giosuè Carducci n. 66,**
rappresentato al catasto dei fabbricati al foglio 36, mappale 520 sub 3,
cat. A4, classe IV, consistenza 4 vani, superficie catastale 112.00 mq,
rendita catastale;

➤ **PROPRIETA':** [REDACTED]

✓ Per l'immobile fg. 36 part. 520 sub.3 € 90.000,00;

➤ **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE PIGNORATO:**

€ 90.000,00 (euro Novantamila/00)

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 79/17 R.G. - G.E. Dott. N. Noto

Promossa da: **BANCA NUOVA S.p.a. QUALE MANDATARIA DI BERICA 10 RESIDENTIAL MBS S.R.L.**
contro Sportaro Antonino

