Studio tecnico Dott. Ing. Samantha Campione
Via Mons. La Vaccara 24 - 94015 Piazza Armerina
Cell. 3463624882
P.E.C.: samantha.campione@ordine.ingegnerienna.it
e-mail: samanthacampione@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

Proc. Esecutiva Immobiliare R.G.E n. 31/2016

Relazione di C.T.U.

Piazza Armerina, 31 Ottobre 2016

La C.T.U.

(Dott. Ing. Samantha Campione)

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARE

Oggetto: **Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Dr Nunzio Noto - Proc. Esecutivo Immobiliare n. 31/2016 R.G.Es. Imm., promosso da**

Premessa

A seguito dell'Ordinanza del 27.07.2016, del G.E. dott. Nunzio Noto, la sottoscritta dott. Ing. Samantha Campione, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna n. 646, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe. Il giorno 02 del mese di Settembre dell'anno 2016 la sottoscritta entro i limiti fissati, giurava pronunciando la formula di rito alla presenza del Cancelliere.

Quanto sopra premesso, la scrivente, da adesso C.T.U., sulla scorta di tutti i gli elementi acquisiti espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio suddividendola in due parti:

- operazioni peritali;
- risposta ai quesiti

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio subito dopo aver prestato il giuramento.
Raccolto il fascicolo giudiziale, la C.T.U. si è recata all'Agenzia del Territorio di Enna, per prendere le visure necessarie e i fogli di mappa.
Dopo essere entrata in possesso di questi documenti, la scrivente si è recata sui luoghi per cui è ricorso, previo raccomandata tipo **A/R**, inviata al s all'indirizzo indicato sull'atto di pignoramento **94100 Enna**, e, comunicazione inviata all'avvocato Stefano Bichiri per mezzo PEC (allegato_ 01).
La CTU si è recata sui luoghi il 07 ottobre 2016 espletando il sopralluogo di rito, iniziando dall'immobile sito in Enna in via Santa Venera per concludere poi in via R. Livatino (allegato_02).

Il deposito della relazione in cancelleria è avvenuto entro il termine previsto.

Risposta ai quesiti

Il G. E. assegna al C.T.U. i seguenti quesiti:

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:

1) Appartamento sito nel comune di Enna, censito al catasto fabbricati, sezione urbana S, **fg. 39 part. 11214 sub 3; part. 11919 sub 4**,(di seguito nominato Immobile A)
2) Magazzino sito nel comune di Enna censito al Catasto fabbricati, Sezione Urbana S, **fg. 39, part. 11923, sub. 10, cat. C2**,(di seguito nominato Immobile B)
3) Laboratorio censito al Catasto fabbricati **fg. 80,part. 29, sub. 149. Cat. C3**,(di seguito nominato Immobile C)

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

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;

- Tutti gli immobili oggetto di questa relazione risultano in capo al debitore, il quale è coniugato ed in regime di separazione dei beni.

Quesito c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- Immobile A
  L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al fg 39 part 11215 sub3 e part 11919 sub 4; perviene all'esecutato tramite atto notarile di compravendita n. 1027 1/2006 rogante Aldo Barresi.
- Immobile B
  L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al fg 39 part 11923 sub10; perviene all'esecutato tramite atto notarile di compravendita n. 1027 1/2006 rogante Aldo Barresi.
- Immobile C
  L'immobile è censito al Catasto Fabbricati di Enna al fg 80 part. N. 29 sub 149 perviene per compravendita con atto notarile Repertorio n 10.593, Raccolta N. 4824, registrato All'Agenzia Delle Entrate Ufficio Territoriale di Palermo il 29 novembre 2010 al N. 11638/1T

Le trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento sono regolari.

Quesito e) precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

- La documentazione trovata è stata sufficiente al fine dell'accertamento.

Quesito e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastato, 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;

- I beni sono regolarmente accatastati e completi di planimetria.

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

- Non si sono riscontrate formalità in capo ai beni pignorati né dall'analisi storica dei beni né dall'ispezione ipotecaria.

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

Quesito g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

- Non è previsto il certificato di destinazione urbanistica per la categoria immobili. La destinazione d'uso dell'immobile catastale è conforme all'uso reale.

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 di 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;

- L'immobile è conforme alle attuali norme vigenti in materia urbanistico - edilizia. Dal sopralluogo effettuato, non si sono evidenziate irregolarità.

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

- i beni pignorati sono occupati dalla debitore, né affittati o locati.

Quesito J) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio terreno edificabile coltivato pascolo ecc.) 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 alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

<u>Immobile A e B</u>

Fanno parte di un aggregato di case di tipo popolare nel centro storico di Enna facilmente raggiungibili. L'immobile A è inquadrato in categoria A/4, per definizione: abitazione di tipo popolare. E' composta da 5 vani cucina, 2 camera da letto, cantina e servizio igienico, due piccoli aggetti facilmente raggiungibile . L'immobile B, invece, è inquadrato in categoria C/2, per definizione - magazzini e locali di deposito Gli esercizi commerciali importanti si trovano ad una distanza di circa m 800, dislocati su un'arteria viaria importante della città di Enna. Nelle immediate vicinanze una scuola elementare

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

Rifiniture Immobile A.

L'immobile è stato recentemente ristrutturato pertanto si presenta al suo interno in buone condizioni manutentive, sviluppato su tre livelli fuori terra più un seminterrato, un vano per ogni piano. I pavimenti sono in gres porcellanato ed un vano in parquet. Sono presenti gli impianti: idrico, elettrico e di riscaldamento posti interamente sottotraccia e tutti a norma; tutti i vani sono dotati di riscaldamento con elementi in ghisa. Non è presente l'impianto per il raffrescamento estivo.

I sanitari sono in porcellana con rubinetteria in acciaio.

Gli infissi esterni sono di tipo alluminio a taglio termico con avvolgibile in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato chiuso. L'ingresso è delimitato da una porta blindata.

Rifiniture Immobile B.

E' un unico vano ricavato all'interno della montagna rocciosa con la sola apertura rappresentata dalla porta di ingresso. Le auto non possono arrivare fino all'ingresso a causa dei vari dislivelli. Le pareti sono intonacate e per copertura un controsoffitto in pvc.

Immobile C

Appartamento sito in un complesso residenziale al piano terra sull'ingresso principale mentre al terzo piano fuori terra sul secondo affaccio, L'immobile è inquadrato in categoria C/3, per definizione: laboratori per arti e mestieri. E' composta da 2 vani più servizio igienico, un terrazzo di ampie dimensioni confinante con l'ingresso, ed una loggia che si affaccia sulla Pergusina arteria di collegamento fra Enna Bassa ed Enna alta. La posizione di questo immobile è ottimale. E' sito a circa m 500 dall'ospedale, a m800 dal polo universitario a meno di km 2 da un piccolo centro commerciale, facilmente accessibile e area parcheggio condominiale delimitata da un cancello di ingresso ad uso esclusivo dei condomini.

Rifiniture Immobile C.

L'immobile è di recentemente costruzione pertanto si presenta al suo interno in buone condizioni manutentive. I pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti intonacato di calore chiaro Sono presenti gli impianti: idrico ed elettrico interamente sottotraccia e tutti a norma; il riscaldamento e raffrescamento è assicurato da una pompa di calore. Non c'è l'acqua calda sanitaria.

I sanitari sono in porcellana con rubinetteria in acciaio.

Gli infissi esterni sono di tipo alluminio a taglio termico con avvolgibile in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato chiuso. L'ingresso è delimitato da una porta blindata.

Quesito k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita (asta Giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato di fatto in cui si trovano, dei loro pregi e difetti e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti dai metodi di stima "sintetico" e "analitico".

Valutazione con metodo sintetico: questo metodo consiste nell'effettuare indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili similari e inserire nella scala quello da valutare per comparazione. Per tener conto delle superfici coperte (così come è stabilito dalla Legge 27/07/78 n. 32 – art. 13) si trasformeranno dette superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Valutazione con metodo analitico: consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il possibile valore d'affitto mensile alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo moltiplicando il valore mensile di affitto per 12, il reddito netto è ricavato sottraendo al reddito lordo le spese per:

lavori periodici;

manutenzione ordinaria e straordinaria;

imposte;

sfitto e inesigibilità.

Questi costi ammontano a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivato dal rapporto tra reddito annuo ricavabile e valore di immobili similari) che per gli immobili oggetto di stima e pari al r=0,003, a questo punto si divide il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico del bene. Il valore finale del bene si otterrà dalla media dei due valori ottenuti. Per quanto detto si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo bene.

Immobile A (fg 39 part 11215 sub 3 e part 11919 sub 4)

Superficie coperta	**65,00 m^2**
Superficie scoperta	1,00 **m^2**
Totale superficie netta convenzionale	Tot. 66,00 **m^2**

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

In seguito ad indagini di mercato, consultato gli indici di valore mediati espressi dall'Agenzia dell'Entrate svolte nella area di riferimento si è accertato che il valore medio di mercato a pari a circa 700,00 euro/m^2 di superficie netta coperta. Secondo il metodo sintetico si ottiene che il valore venale sintetico dell'immobile è:

V_s= 65,00 m^2 x 700,00 euro/m^2 = € 45.500,00

(**diconsi euro quarantacinquemilacinquecento/00)**

Dalle indagini di mercato condotte, si ottiene un valore di canone totale annuo pari a 2.400,00 € (200,00 euro/mese).

Quindi:

reddito annuo R_n = € 2.400,00 -(0.30 x 2.400,00) = 1.680,00 €

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0.03 secondo il metodo analitico si ha che il Valore venale analitico dell'immobile è pari a: V_a = 1.680,00 / 0.03 = 56.000,00

Stima del valore attuale dell'immobile: mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore odierno dell'immobile:

V = (V_s+V_a)/2 = (45.500,00 + 56.000,00) € / 2 = **50.750,00 €**

(diconsi cinquantamilasettecentocinquanta/00 Euro).

Immobile C (fg 39 part 11215 sub 3 e part 11919 sub 4)

Per questa particella si è provveduto a calcolare il valore medio tra minimo e massimo fornito dall'Agenzia delle Entrate non essendo stato trovato nessun immobile similare.

Pertanto il valore odierno dell'immobile risulta **4.500,00 €**

(diconsi quattromilacinquecento/00 Euro).

Immobile C (fg 39 part 11215 sub 3 e part 11919 sub 4)

Superficie coperta	**63,00 m^2**
Superficie scoperta	68,80 **m^2**
Totale superficie netta convenzionale	Tot. 127,00 **m^2**

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

In seguito ad indagini di mercato svolte nell'area di riferimento si è accertato che il valore medio di mercato è di circa 1200,00 euro/m^2 di superficie netta coperta. Secondo il metodo sintetico si ottiene che il valore venale sintetico dell'immobile è:

V_s= 63,00 m^2 x 1200,00 euro/m^2 = € 75.600,00

(diconsi euro settantacinquemilaseicento/00)

Dalle indagini di mercato condotte, si ottiene un valore di canone totale annuo pari a 4.800,00 € (400,00 euro/mese).

Quindi:

reddito annuo R_n = € 4.800,00-(0.30 x 4.800,00) = 3.360,00 €

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0.03 secondo il metodo analitico si ha che il Valore venale analitico dell'immobile è pari a: V_a = 3.360,00 / 0.03 = 112.000,00

Stima del valore attuale dell'immobile: mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore odierno dell'immobile:

V = (V_s+V_a)/2 = (112.000,00 + 75.600,00) € / 2 = **93.800,00 €**

(diconsi novantatremilaottocento/00 Euro).

Quesito l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o 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;

- Ogni immobile può essere venduto singolarmente perché non legati, fisicamente gli uni all'altro.

Quesito 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;

- Vedasi allegato n. 3 e 4

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

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

- Il debitore ha la piena proprietà di tutti gli immobili pignorati

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 cu all'art. 13 1. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

- I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA né hanno caratteristiche di abitazione 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;

- In luce di quanto esposto fino adesso si può dire che i dati riportati nell'atto sono corretti.

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;

- Vedasi allegato n. 5

Quesito r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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.

- Non è stato possibile ricavare i costi per le spese ordinarie. Non risultano deliberati costi per la manutenzione straordinaria.

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe

Conclusione

Ritenendo di avere risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. si conclude qui la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

Quanto sopra, la sottoscritta ha determinato in base a considerazioni obiettive ed a ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

ALLEGATI

Allegato_01 Copia invio comunicazione inizio operazioni peritali sui luoghi
Allegato_02 Verbale di Sopralluogo
Allegato_03 Documentazione Fotografica
Allegato_04 Copia visure e mappe catastali- ispezione ipotecaria
Allegato_05 Copia certificato APE

Piazza Armerina, 31 ottobre 2016

la C.T.U.
dott. Ing. Samantha Campione

Firmato Da: CAMPIONE SAMANTHA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 42027372d29cd86db290e3df2b4dc0fe