

TRIBUNALE
DI
ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.33/15 R.G. ES. IMM.
PROMOSSO DA: UNICREDIT SPA
CONTRO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NICOSIA LI' 01.10.2015

IL C.T.U.
DOTT. ING. GIUSEPPE PARISI



TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 33/15 R.G. Es. Imm.

Promossa da: BANCA UNICREDIT SPA

Autorità Giudiziaria: Dott. Nunzio Noto

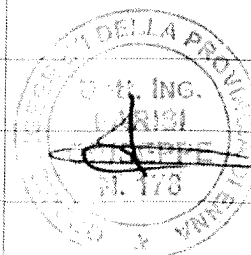
CTU: Ing. Parisi Giuseppe

1. PREMESSA

Con ordinanza del 08/07/2015, il Giudice per l'esecuzione Dott. Nunzio Noto nominava il sottoscritto Dott. Ing. Parisi Giuseppe, con studio in Nicosia in Via Pio La Torre n.11, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.178, esperto nel procedimento esecutivo promosso da BANCA UNICREDIT SPA, iscritto al n.33/15 R.G. Es. Imm., invitando lo stesso a comparire nell'udienza del 08/07/2015, per prestare il giuramento di rito e conferire l'incarico di stima.

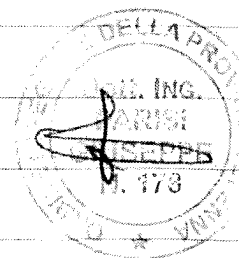
Successivamente, nell'udienza tenutasi lo stesso giorno, ossia il 08/07/2015, il sottoscritto prestava giuramento di rito e il giudice per l'esecuzione poneva i seguenti quesiti:

- 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;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi



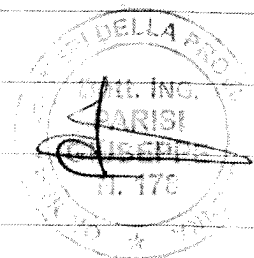
siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

- 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 in 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



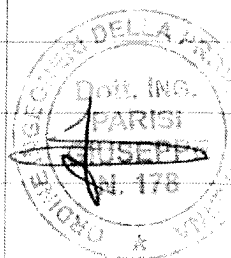
o sanzionatorie;

- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua 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 di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e la località in cui si trova o 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, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli 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 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;
- m) allegghi 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 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 degli involucri 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 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.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto CTU, una volta acquisite le visure catastali, planimetrie catastali e visionate le ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Enna, relativo alla procedura esecutiva in oggetto, ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, nonché per l'accesso ai luoghi oggetto di perizia avvisando, tramite PEC la parte attrice in data 03/09/2015 e tramite raccomandata A/R gli esecutati in data 05/09/2015, fissando il sopralluogo per giorno 10/09/2015, ore 11:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Alla predetta data il CTU si è recato sui luoghi, registrando la presenza di entrambi gli esecutati; il sottoscritto ha dunque effettuato un'analisi visiva ed un rilievo fotografico degli immobili oggetto di perizia (*vedi allegato n.1- verbale di sopralluogo*).

3. RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a.

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione catastale, l'atto di compravendita acquisito presso il Notaio Maria Caterina Agosta in



Catania (*vedi allegato n.3-atto di compravendita*) e quanto richiesto nel presente quesito, constatando che l'immobile adibito a civile abitazione (Foglio 1 – Particella 809 – sub 5) , meglio descritto di seguito, ha subito delle variazioni nella distribuzione degli spazi interni, rispetto alla planimetria catastale allegata.

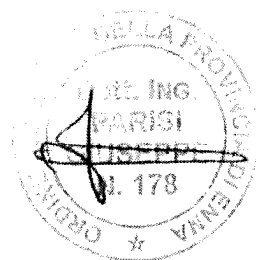
Inoltre si è riscontrato che il balcone insistente sul vano attiguo al WC, adibito a lavanderia, è stato trasformato in finestra. Tale modifica ha implicato una variazione del prospetto Est dell'immobile, che non risulta essere stata autorizzata.

Al fine di poter valutare la regolarità delle variazioni effettuate, è stata condotta un'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Catenanuova, in data 22/09/2015, ove, presentando apposita istanza (*vedi allegato n.7 – Richiesta autorizzazioni edilizie*), è emerso che dette variazioni, come detto, sono state effettuate senza il rilascio di alcuna autorizzazione edilizia.

Dal punto di vista catastale, i beni pignorati consistono:

- ✓ immobile adibito a civile abitazione situato nel Comune di Catenanuova (EN) in Via Padova n.29, iscritto al N.C.E.U del Comune di Catenanuova (EN) al foglio n.1, particella n. 809, sub. 5, Cat. A/3, Classe 1 e consistenza 5 vani;
- ✓ immobile adibito a magazzino situato nel Comune di Catenanuova (EN) in Via Padova, 29, iscritto al N.C.E.U del Comune di Catenanuova (EN) al foglio n.1, particella n. 809, sub. 6, Cat. C/2, Classe 3 e consistenza 17 mq.

Da un'analisi del foglio di mappa catastale (*vedi allegato n. 4 –*



mappa catastale e planimetria immobile), dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione in atti, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento confinano con le seguenti proprietà:

Immobile adibito a civile abitazione – Piano secondo

- *Lato Est: Via Padova;*
- *Lato Ovest: Via Nazionale;*
- *Lato Nord: Altra Ditta;*
- *Lato Sud: Altra Ditta.*

Immobile adibito a magazzino – Piano Terzo

- *Lato Est: Via Padova;*
- *Lato Ovest: Via Nazionale;*
- *Lato Nord: Stessa Ditta;*
- *Lato Sud: Altra Ditta.*

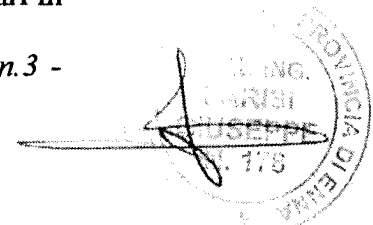
Quesito b.

In relazione al quesito “b” il sottoscritto ha verificato la proprietà dei beni in capo ai debitori, le generalità dei quali sono riportate in apposito allegato (*vedi allegato n.9 – generalità ditta esecutata*).

Si precisa che il bene è interamente in possesso degli esecutati, i quali si trovano in regime di comunione legale per la quota ciascuno di $\frac{1}{2}$ dell’immobile in esame.

Quesito c.

Il sottoscritto ha accertato l’esatta provenienza dei beni, verificando che gli stessi sono pervenuti agli attuali unici proprietari in seguito ad atto di compravendita del 18/01/2008 (*vedi allegato n.3 - atto di compravendita*).



Agli atti risultano anche le trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento (*vedi allegato n. 2 - visure storiche per immobile e ispezioni ipotecarie*).

Quesito d.

Non risultano incompletezze nella documentazione prodotta.

Quesito e.

I beni, censiti al N.C.E.U del Comune di Catenanuova (EN) al foglio n.1, particella n. 809, sub.5 e sub.6, risultano regolarmente accatastati, salvo, come sopra evidenziato, la necessità di una variazione catastale da eseguirsi, una volta ottenuta l'autorizzazione edilizia in sanatoria per i lavori realizzati abusivamente, sull'immobile adibito a civile abitazione (Foglio 1 – particella 809 – sub 5).

Per completezza, si chiarisce che la richiesta di autorizzazione in sanatoria riguarda esclusivamente i lavori relativi alla variazione del prospetto in funzione della modifica del ballatoio originario a finestra, in quanto per le modifiche interne non occorre alcuna autorizzazione edilizia.

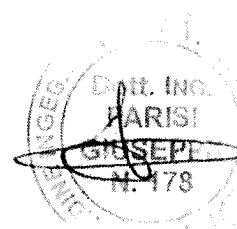
Quesito f.

Dall'analisi delle ispezioni ipotecarie del 30/04/2015, contenute nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Enna, e delle quali il sottoscritto CTU ne ha estratto copia, non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli oltre al pignoramento in questione.

Quesito g. omissis

Quesito h.

Il fabbricato risulta conforme alle vigenti norme in materia



urbanistica mentre, dal punto di vista edilizio, come riportato nella risposta al *quesito a*, l'immobile adibito a civile abitazione, posto al secondo piano dell'edificio in questione, ha subito delle variazioni che necessitavano di autorizzazione edilizia, e pertanto risultano abusive.

Tale abuso, consistente nella variazione da balcone a finestra sul prospetto lato Est, ai sensi delle vigenti norme, può essere sanato mediante l'applicazione dell'art. 13 della L.R.S. n.47/85.

Tenendo conto degli oneri di base dovuti al Comune di Catenanuova, pari a €.516,00 (cinquecentosedici/00) e, considerando le spese tecniche di progettazione, oneri per la variazione catastale, spese di istruttoria pratica e rilascio concessione edilizia in sanatoria, l'importo necessario per detta regolarizzazione edilizia ammonta a €.2.500,00 (duemilacinquecento/00).

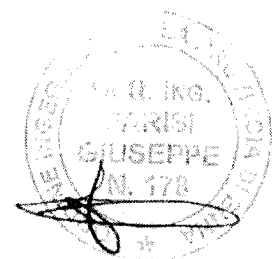
Quesito i.

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 10/09/2015, il sottoscritto ha accertato che i beni pignorati sono attualmente occupati dagli esecutati.

E' stata inoltre condotta, in data 31/08/2015, un'indagine presso l'Agenzia delle Entrate di Nicosia, dalla quale non sono stati riscontrati contratti di affitto o locazione registrati.

Quesito j.

Gli immobili pignorati ricadono in zona B1 del PRG del Comune di Catenanuova, approvato con Delibera n.144 del 03/04/2002 e variante approvata solo dal Commissario ad acta n.12/com del 03/04/2014.



Premesso che l'immobile oggetto di accertamento si svolge su due livelli, secondo e terzo piano, di seguito viene riportata la descrizione per singolo livello.

Piano Secondo - Immobile adibito a civile abitazione

Detta porzione di immobile è attualmente adibita a civile abitazione, e risulta costituita da cinque vani, con ingresso dalla via Padova n.29 del Comune di Catenanuova (EN), è dotata di in ingresso, cucina-pranzo, bagno, lavanderia, , ripostiglio e due camere da letto.

L'immobile possiede un'altezza interpiano di ml 2,90 (*vedi allegato n.4 - mappa catastale e planimetria immobile*).

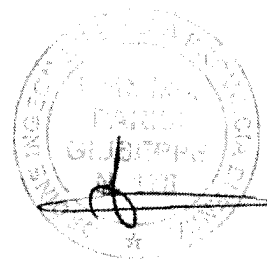
La superficie utile dell'immobile risulta essere di mq 107,00.

I lavori di realizzazione di detto immobile, come si evince dall'atto di compravendita allegato, sono iniziati in data anteriore al 1 Settembre 1967 e risulta in buono stato di conservazione, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata (*vedi allegato n. 5 – report fotografico*).

Piano Terzo - Immobile adibito a magazzino

Detta porzione di immobile è attualmente adibita a magazzino, con ingresso dalla via Padova n.29 del Comune di Catenanuova (EN), e risulta costituita da un unico vano con attiguo terrazzo prospiciente su via Nazionale.

Il vano magazzino ha una superficie di mq 17,00 calpestabili, con un'altezza interpiano di ml 2,30, mentre la terrazza ha una superficie di circa mq 43,00 (*vedi allegato n.4 - mappa catastale e planimetria immobile*).



Per detta porzione di immobile, adibita a magazzino, sono state rilasciate dal Comune di Catenanuova concessione edilizia in sanatoria in data 1 Agosto 1996 n.74 (*vedi allegato n.8 – concessione edilizia in sanatoria*).

In sede di sopralluogo è emerso che sono attualmente in corso dei lavori di ristrutturazione, per come si può evincere dalla documentazione fotografica allegata (*vedi allegato n. 5 – report fotografico*).

Quesito k.

Al fine di dare una valutazione dell'immobile in oggetto, tenuto conto dello stato di conservazione del bene, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare un'indagine di mercato con operatori immobiliari del luogo e, valutando i prezzi di compravendita di immobili simili, è giunto a valutare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, 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, si può valutare:

- Porzione di immobile adibita a civile abitazione – Fg 1 –

Part. 809 – sub 5:

€/mq 900,00 x mq 107,00 = valore complessivo **€.96.300,00**

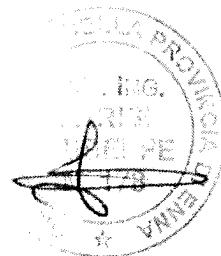
(novantaseimilatrecento/00)

- Porzione di immobile adibita a magazzino – Fg 1 – Part.

809 – sub 6:

€/mq 400,00 x mq 60 = valore complessivo **€.24.000,00**

(ventiquattrotamila/00)



Valore complessivo della vendita = €.120.300,00 (centoventimilatrecento/00)

Quesito l.

Dal sopralluogo effettuato, dalla analisi della documentazione acquisita ed in atti, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione possa essere suddiviso in due lotti per la vendita.

Detta divisione è resa possibile in quanto lo scrivente, ha potuto constatare che i due immobili, oggetto della presente procedura, sono perfettamente autonomi e dotati di ingressi indipendenti.

Qualora si dovesse addivenire alla vendita in lotti, gli stessi possono essere così definiti:

- **Lotto 1** - Porzione di immobile adibita a civile abitazione –
Fg 1 – Part. 809 – sub 5:

€/mq 900,00 x mq 107,00 = valore complessivo **€.96.300,00**
(novantaseimilatrecento/00)

- **Lotto 2** - Porzione di immobile adibita a magazzino – Fg 1
– Part. 809 – sub 6:

€/mq 400,00 x mq 60 = valore complessivo **€.24.000,00**
(ventiquattrotamila/00)

Quesito m.

Si allega alla presente idonea documentazione fotografica dell'immobile oggetto di pignoramento (*allegato n. 5 – report fotografico*)

Quesito n.

Il sottoscritto ha accertato che il bene è interamente in possesso



degli esecutati, i quali si trovano in regime di comunione legale per la quota ciascuno di ½ dell'immobile in esame.

Quesito o.

Il trasferimento del bene non è soggetto al pagamento dell'IVA, non ha caratteristiche di cui all'art. 13 Legge 408/49 e successive modificazioni e in ultimo non ha caratteristiche di abitazione di lusso.

Quesito p.

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ponendo attenzione che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore e che sussiste la corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

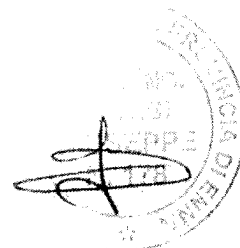
Quesito q.

Il sottoscritto ha provveduto, secondo quanto richiesto dal D.Lgs 192 del 2005 e ss.mm.ii., e nello specifico, secondo le ultime disposizioni previste dalle norme UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (vedi allegato n. 6 – APE), del quale di seguito si riportano le risultanze:

Piano Secondo - Immobile adibito a civile abitazione

- Classe energetica globale dell'edificio: G
- Prestazione energetica globale: 108,77 kWh/mq*anno
- Prestazione riscaldamento: 76,70 kWh/mq*anno
- Prestazione acqua calda sanitaria ACS: 32,07 kWh/mq*anno

Piano Terzo - Immobile adibito a magazzino



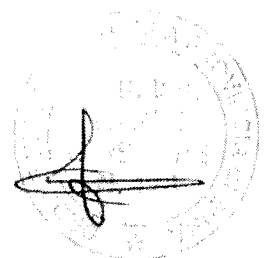
- Classe energetica globale dell'edificio: G
- Prestazione energetica globale: 81,08 kWh/mc*anno
- Prestazione riscaldamento: 42,93 kWh/mc*anno
- Prestazione acqua calda sanitaria ACS: 38,15 kWh/mc*anno

Quesito r.

Gli immobili oggetto della presente stima non fanno parte di un condominio costituito. In merito alle spese di manutenzione si fa presente che, in sede di sopralluogo, è stata constatata la necessità di opere di straordinaria manutenzione, consistenti nel rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione della terrazza e del locale adibito a magazzino. Tale necessità deriva dall'aver accertato delle infiltrazioni d'acqua nell'immobile sottostante, anch'esso oggetto del presente provvedimento. Detta spesa è quantificabile in circa €.4.000,00 (quattromila/00)

Nella speranza di aver bene adempiuto all'incarico conferitogli, conscio di avere serenamente operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità, il sottoscritto rassegna la propria relazione di consulenza tecnica d'ufficio, corredata di n. 8 allegati:

- **Allegato 1:** verbale di sopralluogo;
- **Allegato 2:** visure storiche per immobile e ispezioni ipotecarie;
- **Allegato 3:** atto di compravendita;
- **Allegato 4:** mappa catastale e planimetria immobile;
- **Allegato 5:** report fotografico;



- Allegato 6: attestati di prestazione energetica;
- Allegato 7: richiesta autorizzazioni edilizie;
- Allegato 8: concessione edilizia in sanatoria;
- Allegato 9: generalità ditta esecutata.

Nicosia, il 01/10/2015

Il CTU
(Dot. Ing. Parisi Giuseppe)
