

TRIBUNALE DI ENNA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE:

DEBITORE:

STUDIO TECNICO
 Ing. Alessandro SCELFO
 Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA
 Tel - fax 0935 24 884 - cell. +39 320 166 87 11
 e-mail: alescof@libero.it

N. R. E.

PROX UDIENZA:

DATA CONSEGNA:

NOTE

n. 36/06

GIU 2007

ORIGINALE PER IL G.I. CON CD-ROM

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
 dott. ing. Alessandro SCELFO

Alessandro Sclfo



APPROVAZIONI E VISTI :

TRIBUNALE DI ENNA
(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

OGGETTO:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE:

DEBITORE:

STUDIO TECNICO
Ing. Alessandro SCELFO
Via Pergusa n. 102 - 94100 ENNA
Tel - fax 0935 24 984 - cell. +39 320 166 87 11
e-mail: alescelfo@libero.it

RELAZIONE TECNICA CTU

N. R. E.	PROX UDIENZA:	DATA CDNSEGNA:	NOTE
n. 36/06		GIU 2007	

IL GIUDICE ISTRUTTORE :

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:
dott. ing. Alessandro SCELFO
PROVINCIA DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ENNA n. 524



APPROVAZIONI E VISTI :

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. I. Dott.ssa MARIANNA TISEO

Contro

Iscritta al R.G.E. 36/06.

PREMESSA:

Nella causa civile notata al n. 36/06 R.G.Es., tra la C.R.I.A.S. e il sig.
la S.V.III.ma ha disposto la nomina del sottoscritto
Ing. Alessandro Scelfo, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Enna al n° 584, nella qualità di C.T.U.
Accettato l'incarico all'udienza 03.04.2007, il sottoscritto, prestato
giuramento di rito, ha ricevuto il seguente mandato:

- A. *descriva sommarariamente gli immobili pignorati, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando per ognuno, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove non sia ancora stata effettuata la denuncia al N.C.E.U. a presentare tale denuncia;*
- B. *dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*



V. ITALO GRANATO	Nome File: _____	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS

- C. Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- D. Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- E. Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.
- F. Determini il valore attuale degli immobili pignorati.
- G. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. vc
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

1. *elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;*
2. *dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.*

OPERAZIONI DI CONSULENZA.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato e comunicato alle parti interessate, a mezzo fax e raccomandata, per il giorno 28 del mese di aprile anno 2007 alle ore 09.30, presso i luoghi in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente consulenza tecnica d'ufficio.

Alla suddetta data e all'ora convenuta il sottoscritto CTU, alla presenza del citato debitore, procedeva nell'ispezione dei luoghi sia all'esterno dell'intero fabbricato, che all'interno dell'immobile di interesse. Contestualmente effettuava un rilievo fotografico degli interni e dell'esterno. Acquisiti in tal modo i necessari elementi cognitivi a seguito del sopralluogo effettuato e avendo preso, inoltre, informazioni presso gli enti preposti, il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza.

RISPOSTE AI QUESITI

- A: DESCRIZIONE DEL BENE CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile oggetto di stima è iscritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Piazza Armerina, in provincia di Enna, alla via Italo Granato, s.n. Risulta censito al foglio 125, particella 708, sub 22, piano seminterrato, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 364 m² e rendita € 695,56 e risulta intestato al sig

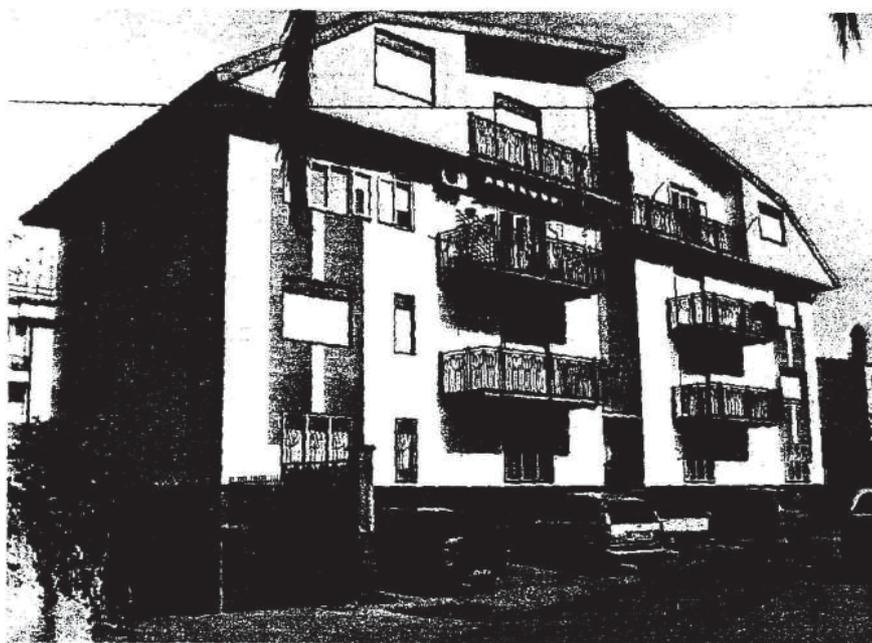
V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

5

Trattasi di un magazzino, per ricovero mezzi e stoccaggio di materiali ubicato al piano seminterrato di un edificio condominiale destinato a civile abitazione. Si compone di un unico vano con annessi un ripostiglio, un servizio igienico ed un vano adibito a locale di sgombero. Confina a Sud con la rampa inclinata di accesso al piano seminterrato, a Ovest con la corsia di manovra e con il vano scale condominiale, a Nord con proprietà e a Est con via Italo Granato.

Il bene in oggetto fa parte di un edificio isolato, ubicato nella moderna zona di espansione di Piazza Armerina, nei pressi della via N. Bixio.

Il fabbricato presenta n. 3 elevazioni fuori terra e un piano semicantinato, che risulta diviso in box di proprietà esclusiva dei condomini. Qui si ha



anche il magazzino in oggetto per lo stoccaggio materiali e ricovero mezzi.

Si tratta di una zona prevalentemente residenziale, in cui è immediato il parcheggio lungo la pubblica via; nelle vicinanze i principali servizi, sia di carattere pubblico (uffici, scuole, banche) sono garantiti. Si rileva anche la presenza di attività artigiane e con beni di prima necessità.

L'edificio è del tipo a struttura intelaiata in cemento armato con copertura del tipo a falde e solai di interpiano latero cementizi. Gli intonaci esterni sono del tipo civile, interessati qualche anno fa, a detta

Armerina

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU ex immobiliare.	

dell'esecutato, da lavori di manutenzione e ripristino. I pavimenti interni del locale in oggetto sono in battuto cementizio; il servizio igienico risulta piastrellato e gli intonaci interni sono di tipo cementizio. Infine, gli infissi interni sono metallici e le finestre, disposte ad altezza superiore a 2,00m dal pavimento, sono metallici con vetro semplice opaco.



B - VERIFICA DEI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI DALLA RELAZIONE NOTARILE, INDICANDO EVENTUALI DIFFERENZE E RICOSTRUENDO LE VICENDE DELL'IMMOBILE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO ED INDICANDO I PROPRIETARI IN TALE PERIODO

Nel fascicolo di parte creditrice, ritirato in cancelleria, si prende atto della presenza della relazione notarile redatta in data 18.01.2007 dal notaio Filomena Greco, con studio in Enna. Dallo studio di tale documento, confrontandolo con le ricerche eseguite dal sottoscritto CTU non si rilevano differenze sia nei dati catastali che nei dati ipotecari.

All'uopo si è compiuta una ricerca in conservatoria, dove si sono richiesti gli aggiornamenti a far data dalla relazione notarile ad oggi: non risultano nuove formalità iscritte.

Dalla relazione notarile risulta che l'immobile è pervenuto al sig.

..... con atto notarile di compravendita rep.n. 2282,

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU ex Immobiliare.	

Handwritten signature

Handwritten number 7

redatto in Catania dal rogante Azzia Filippo e trascritto in Enna, presso la Conservatoria dei RR.II. il 16.02.1993 al n.1590/1428. Successivamente si ebbe una nuova trascrizione in data 29.04.1993 al n. 3727/3296 per erronea indicazione dei dati catastali del cespite.

La suddetta società ha edificato l'attuale fabbricato sul terreno prima identificato al foglio 125, part.IIe 708 e 709, che fu a sua volta acquistato da nato a Piazza Armerina il per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso e dai sigg. nato a Salerno, il e nata a Piazza Armerina in parti uguali per la quota residua di $\frac{1}{2}$ indivisa. Il rogito di compravendita-permuta fu redatto dal notaio Maria Pia Renda da Piazza Armerina il 27.06.1988, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 23.07.1988 al n. 5484/4902.

A sua volta: il sig. pervenne alla sua quota di $\frac{1}{2}$ indiviso dell'immobile, per $\frac{1}{3}$ indiviso, giusto atto di compravendita ricevuto dal notaio M. Pia Renda il 13.10.1974 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 07.11.1974 al n. 9286/8435. Successivamente, con atto di divisione e stralcio redatto dal notaio M. Pia Renda il 30.10.1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 26.10.1987 al n. 8754/7851, acquisì la piena proprietà della quota di $\frac{1}{2}$ sopra descritta. La restante metà indivisa venne attribuita al sig. nato a Niscemi (CL)

Per quanto riguarda i la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del suddetto immobile pervenne in parti uguali tra loro mediante atto di compravendita ricevuto dal notaio Maria Pia Renda il 30.10.1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 26.11.1987 al n. 8755/7852 di (sopra menzionato).

Al sig. l il bene pervenne:

V. ITALO GRANATO	Nome File: REL	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS

MSM

8

per 1/3, giusto atto di compravendita del notaio Maria Pia Renda il 13.10.1974, sopra citato; con successivo atto di divisione e stralcio redatto dal notaio M. Pia Renda il 30.10.1987, sopra citato, si attribui la proprietà della quota di ½ sopra descritta. La restante metà indivisa venne attribuita a _____, come sopra detto.

FORMALITÀ SULL'UNITÀ IMMOBILIARE ISCRITTE NEL VENTENNIO ANTERIORE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

1. asservimento trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Enna in data 26.11.1987 al n. 8756/7853 a favore del comune di Piazza Armerina e contro i sigg.

con oggetto terra nel territorio comunale sita alla via Italo Granato, censito al FG 125 part.ile 708 e 709;

2. ipoteca di £. 960.000.000 iscritta presso la conservatoria dei RR. II. di Enna in data 07.04.1989 al n. 2982/198, a favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E., contro _____ a garanzia del contratto di mutuo stipulato dinanzi al notaio Salvatore Catti da Barrafranca il 22.03.1989, con oggetto il lotto di terra di 970,00 m² sito nel comune di Piazza Armerina alla C. da Aldovino, censito al FG 125 part.ile 708 e 709 e sull'immobile in corso di costruzione costituito da n. 5 elevazioni fuori terra di cui una seminterrata destinata a depositi e garages. Il piano terra costituito da n.2 appartamenti, un androne ed un parcheggio; il P1° n.2 appartamenti; al P2° n.2 appartamenti; al piano sottotetto n.2 locali agibili ma non abitabili. Restano esclusi dal mutuo: n.1 appartamento al P2°, compreso area scoperta per posto auto e n.4 depositi a piano terra. L'ipoteca è stata annotata di restrizione di beni il

ASM

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	VS

P

22.06.1990 al n. 4338/236; in tale domanda di annodamento resta escluso, tra gli altri anche l'immobile oggetto della presente CTU;

3. atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 01.03.1990 al n. 1608/1409 a favore del comune di Piazza Armerina e contro la società _____ avente come oggetto terra in Piazza Armerina, sita alla via Italo Granato, censita al FG 125 part.lla 708 e 709;
4. ipoteca volontaria di £. 490.000.000, iscritta trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 08.06.1993 al n. 5195/446 a favore della _____ e contro _____ a garanzia di contratto di mutuo ricevuto dal notaio _____ da Catania in data 03.06.1993, avente ad oggetto il magazzino sito in Piazza Armerina - Via Italo Granato, sn censito al FG 125 part.lla 708 sub 22 di consistenza 364 m²;
5. ipoteca legale di €. 238.028,20 iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 15.11.2006 al n. 13425/2815 a favore della MONTEPASCHI SERIT e contro _____ avente ad oggetto il magazzino in questione;
6. pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 14.11.2006 al n. 13392/9423 emesso dall'ufficiale giudiziario di Enna il 12.05.2006, a favore della (_____ e contro De _____ avente ad oggetto il magazzino in questione, sito in Piazza Armerina - Via Italo Granato, sn censito al FG 125 part.lla 708 sub 22 di consistenza 364 m².

Il Notaio Filomena Greco, infine precisa che nella domanda di annotazione di cui al punto 1, trascritta il 22.06.1990, si reca la dicitura "parte", sull'identificazione catastale dell'immobile, non ben specificata.

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S.
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	_VS

QSM

10

C – VERIFICA SE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO L'IMMOBILE PIGNORATO ERA TUTTO O IN PARTE DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO, SPECIFICANDO EVENTUALI COMPROPRIETARI. SI INDICHI IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDETTO VENTENNIO.

Come risulta dalla visura catastale storica, prodotta negli allegati della presente, alla data 14.11.2006, in cui è stato trascritto l'atto di pignoramento, l'immobile sito in Piazza Armerina – Via Italo Granato, sn censito al FG 125 part.IIa 708 sub 22 di consistenza 364,00 m² risulta di proprietà esclusiva del sig.

Anteriormente al ventennio il fabbricato non era ancora stato costruito. Pertanto, l'atto tra vivi ha avuto ad oggetto il terreno, che insiste sull'area di sedime dell'odierno fabbricato, censito al foglio 125 part.IIe 708 e 709 e sopra specificati.

D.1 – INDICAZIONE DEI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI ESISTENTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Dagli atti si evince che **non risultano** ipoteche o **diritti reali** di altro tipo **insistenti sull'immobile** alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

Original

V. ITALO GRANATO	Nome File: i	C.R.I.A.S. vc
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

11

D.2 - INDICAZIONE DEGLI ALTRI EVENTUALI VINCOLI, ONERI, FORMALITÀ ESISTENTI SULL'IMMOBILE IVI INCLUSI QUELLI DI CARATTERE STORICO - ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO, ETC. O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DEL FONDO.

Il sottoscritto CTU, in data 30.04.07 ha inoltrato richiesta di attestazione inesistenza vincoli, per l'immobile di cui è causa, presso i seguenti enti: la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna e l'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Enna.

L'immobile di che trattasi, come si legge dagli allegati certificati rilasciati rispettivamente il 21.05.2007 ed il 31.05.2007, **NON RISULTA VINCOLATO** alle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio del D.Lgs. 42/2004, né a vincoli di carattere storico - artistico, archeologico ed infine a vincoli idrogeologici, ai sensi del R.D. 3267/23.

Per quanto riguarda infine, l'esistenza di eventuali vincoli derivanti da contratti sulla potenzialità edificatoria del lotto di terreno su cui sorge il fabbricato, **NULLA DA RILEVARE.**

D.3 - EVENTUALI VINCOLI DI DESTINAZIONE O LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE PIGNORATO, STABILITO DAL REGOLAMENTO CONDOMINIALE.

Il sottoscritto CTU, dopo aver richiesto al debitore copia del regolamento di condominio, ha ricevuto, via fax, una nota dell'amministratore pro tempore del condominio di via Italo Granato, 2 in cui si dice che il condominio non è fornito di regolamento. Pertanto, in merito si fa riferimento alle norme contenute nel Codice Civile.

Per quanto attiene all'utilizzo dell'immobile come ricovero mezzi, magazzino - deposito non si hanno limitazioni.

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. V.C. 101
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

12

E - VERIFICA SE L'IMMOBILE SIA LIBERO O OCCUPATO, PRECISANDO IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE ED A QUANDO RISALGA.

Dallo svolgimento delle operazioni peritali, il sottoscritto CTU, ha appreso che attualmente, l'immobile è occupato dalla ditta di proprietà dei figli del debitore, come lo stesso ha dichiarato. Il CTU ha chiesto a quale titolo ed il debitore ha dichiarato che gli stessi utilizzano l'immobile come deposito materiali e attrezzi, e ricovero mezzi a titolo assolutamente gratuito. Non esiste in merito alcun contratto di affitto del locale stesso.

F - DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

F.1 - SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

La stima di un bene economico è l'espressione di un giudizio di equivalenza ipotetica tra moneta ed oggetto stimato; essa consiste quindi nella previsione di un prezzo, che corrisponda al più probabile valore di quel bene nel tempo e nel luogo indicato.

Riferendosi all'ordinario acquirente in condizioni normali di mercato, l'unico metodo di oggettivare e rendere attendibile la determinazione del valore è dunque la comparazione diretta dell'oggetto da stimare con i prezzi di quei beni che con esso hanno maggiori analogie.

Attraverso il reperimento di un campione sufficientemente grande e rappresentativo di dati e di una scala di prezzi noti relativi ad immobili affini a quello preso in esame, si può definire la stima individuando la collocazione del bene all'interno della sequenza così costruita.

Poiché è evidente che la comparazione deve essere omogenea ed attuabile, l'inserimento nel gradino della scala dei prezzi avviene sulla base di un parametro unitario, prendendo in considerazione beni con

ASM

V. ITALO GRANATO	Nome File	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU ex Immobiliare.	

13

caratteristiche estrinseche (ubicazione - ambiente - infrastrutture) ed intrinseche (finiture - stato d'uso - funzionalità) paragonabili e dello stesso livello di quello preso in esame, analizzato nel suo complesso e nell'attuale struttura.

Nella fattispecie, l'utilizzazione di questo procedimento ovviamente non ha trascurato l'analisi degli elementi in grado di poter coincidere in modo più o meno accentuato sul risultato finale della valutazione.

Oltre alle condizioni precipue ed oggettive dell'immobile si è dunque tenuta in considerazione anche la specifica regolarità tecnica amministrativa, i cui riflessi, influenzando il prezzo che il mercato esprimerà per quel bene in quello stato di diritto, entrano in gioco condizionando la determinazione del valore.

Utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, sono state effettuate le opportune ricerche di mercato sulle correnti contrattazioni relative alla compravendita di immobili siti nel comune di Piazza Armerina.

Nel determinare definitivamente il valore unitario, si è peraltro tenuto in conto il fatto che fra il prezzo richiesto e quello concretato vi è usualmente un divario che le più accreditate pubblicazioni del settore valutano in un 5 - 7% (cfr Nomisma - Osservatorio sul Mercato Immobiliare - Rapporti quadrimestrali).

F.2 - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Così come esposto nel paragrafo precedente nel calcolo del valore del suddetto immobile si è tenuto conto, oltre della località dove si trova ubicato l'immobile, anche del taglio dimensionale dello stesso.

Considerata la superficie dell'immobile così composta:

V. ITALO GRANATO	Nome File:	C.R.I.A.S. VS
Piazza Armerina	Argomento: Relaz. CTU exe immobiliare.	

OrSM

14