
Tribunale di ENNA
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO RELATIVA

AL PROC. N.89/09 R.G.E.

PROMOSSO DA
ASPRA FINANCE SPA
CONTRO

GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. DE SIMONE MASSIMILIANO

CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO
DOTT. ING. GIUSEPPE OLIVERI

1 INDICE

1	Introduzione	Pag. 1
2	Quesiti posti dal Giudice	Pag. 1
3	Svolgimento Operazioni Peritali	Pag. 3
4	Risposta ai quesiti del Giudice	Pag. 4
4.A	Risposta al quesito A)	Pag. 4
4.B	Risposta al quesito B)	Pag. 5
4.C	Risposta al quesito C)	Pag. 5
4.D	Risposta al quesito D)	Pag. 8
4.E	Risposta al quesito E)	Pag. 9
4.F	Risposta al quesito F)	Pag. 9
4.G	Risposta al quesito G)	Pag.10
4.G 1	Risposta al quesito G1)	Pag.10
4.G 2	Risposta al quesito G2)	Pag.11

2 ALLEGATI

- A) Verbale operazioni Peritali
- B) Visure Catastali
- C) Planimetria Catastale
- D) Estratto di Mappa
- E) Visure ipotecali
- F) Copia Certificato di abitabilità
- G) Copia Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia del Territorio
- H) Scheda di stima dell' Immobile
- I) Documentazione Fotografica

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA AL PROC. N.89/09 R.G.E.

1. Introduzione

Il Giudice del procedimento in epigrafe, Dott. De Simone Massimiliano, in data 31 marzo 2010 ha incaricato: Ing. Giuseppe Oliveri, nato a Piazza Armerina il 06/09/62, ed ivi residente nel Viale G.Muscarà n.77, codice fiscale LVRGPP62P06G580Q, iscritto all'Albo degli ingegneri della provincia di Enna con numero 347, Consulente Tecnico d'Ufficio, conferendogli i quesiti a cui rispondere.

2. Quesiti posti dal Giudice

“L’esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

- A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell’atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l’esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta 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 corrispondono 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.

- 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 i 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 ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. 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 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. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:
- 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.

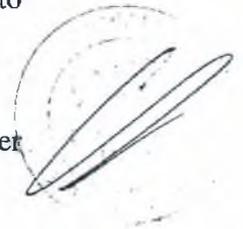
3. Svolgimento delle Operazioni Peritali

Il sottoscritto C.T.U., dopo avere esaminato i quesiti posti dal Giudice e tutti gli atti presenti nel fascicolo, in data **20 APRILE 2010 alle ore 16,00** ; avendo avvisato tutte le parti, con lettera raccomandata A/R, ha dato inizio alle operazioni peritali recandosi nel luogo dell'appuntamento comunicato alle parti, ovvero a Piazza Armerina nel Viale G.Muscarà n.77 sede del proprio studio professionale.

Ha atteso sino alle ore 18,00 ma non si è presentata nessuna delle parti.

Il sottoscritto ha cercato di contattare _____, ma non è riuscito a visionare il fabbricato internamente.

Visto la documentazione in atti il sottoscritto si è recato nei seguenti uffici per avere altra documentazione:



- Agenzia del Territorio di Enna – servizio Pubblicità immobiliare
- ufficio tecnico comunale di Piazza Armerina

4. Risposta ai Quesiti posti dal Giudice

4.A Risposta al quesito A

Gli immobili pignorati consistono in una villetta unifamiliare sita nel Comune di Piazza Armerina in C/da Cicciona Via Petrarca n.65, costituita da otto vani catastali distribuiti tra piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, in catasto al Fgl.138 mappale 320 categoria A/2 cl.3 vani 8, c/da Cicciona s.n.c. p.S1, T-1-2 rendita € 644,54; confinante da un lato con la Via Petrarca, per due lati in aderenza con villette altre ditte, e per un lato con strada pubblica.

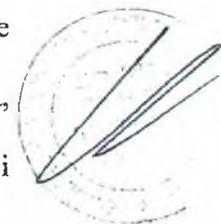
La villetta è stata edificata con regolare Concessione edilizia, e completata nel 1999.

La struttura portante è in c.a. i tamponamenti con laterizi, la copertura a tetto a due falde.

La villetta, si presenta in buono stato di conservazione, internamente, così come si evince dalle planimetrie catastali, è così composta:

Piano seminterrato

- è una cantina distribuita su due livelli, il pezzo di cantina che fronteggia la strada pubblica ha un altezza interna di m.2,60 circa, si accede alla stessa da una scala interna , mentre l'altro pezzo di cantina contigua, sporge su una corte privata ed ha un lato fuori terra, l'altezza interna è di m.3,10 circa.



Piano Terra

- si accede da una corte privata, è composto da un salone, una cucina, una lavanderia ed un w.c. oltre alla scala che collega i vari piani.

Primo Piano

- è composto da tre stanze e due w.c.

Secondo Piano

- è una mansarda con punto più alto di m.2,50 circa e punto più basso di m. 0,70 circa.

4.B Risposta al quesito B

Nel fascicolo non è presente la relazione notarile, i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali, presenti nel fascicolo corrispondono a quelli effettivi.

4.C Risposta al quesito C

Vista la documentazione allegata al fascicolo, si è accertato che alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto di proprietà degli esecutati.

TRASCRIZIONE A FAVORE

Il bene è pervenuto ai signori _____ per atto di compravendita del 26.05.1998, trascritto il 03.06.1998 – Registro Particolare 3373 Registro Generale 3791 a rogito Notaio Maria Ardini di Piazza Armerina, Repertorio 2446/839, contro

_____, avente per oggetto il trasferimento di un fabbricato in corso di costruzione ubicato a Piazza Armerina in C/da Ciccione identificato

al N.C.E.U. del Comune di Piazza Armerina al Fgl.132 part.320; alla quale pervenne:

- atto di donazione del 06.02.1991 trascritto il 21.03.1991- Registro Particolare 1365 Registro Generale 1502 a rogito Notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina, Repertorio 46407,
proprietario per $\frac{1}{2}$ e
proprietaria per $\frac{1}{2}$, avente per oggetto il trasferimento di un lotto di terreno edificabile ubicato nel Territorio del Comune di Piazza Armerina identificato al N.C.T. al Fgl.132 part.320 di mq.229,00.

P.S. oltre al trasferimento del terreno la sig.ra ()
acquisisce anche la possibilità di costruire il terreno grazie ad una Concessione edilizia già rilasciata a nome di () , Concessione edilizia rilasciata dal comune di Piazza Armerina n.70 del 03.03.2000 e relativa variante n.103 del 18.12.1991.

Ai donatari signori

proprietario per $\frac{1}{2}$ e

proprietaria per $\frac{1}{2}$, il bene era pervenuto per:

- atto di divisione del 23.06.1993 trascritto il 24.07.1990 - Registro Particolare 4414 Registro Generale 5116 a rogito Notaio Maria Pia Renda di Piazza Armerina, Repertorio 45570, contro:



5.1954

Avente per oggetto la divisione di appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Piazza Armerina al Fgl.138, part.317, 318, 323, 319, 324, 320, 324, 322, 326, 327, 329 mentre resta in comproprietà secondo le quote l'appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Piazza Armerina al Fgl.138, part.316, 325, 328, 330 nel rispetto dei vincoli e delle servitù nascenti dal piano particolareggiato e dalla Concessione Edilizia n.70/89 del Comune di Piazza Armerina.

Ai proprietari del bene diviso, sopra generalizzati, lo stesso era pervenuto per atto di vendita del 10.09.1981 Notaio Antonino Crea di Piazza Armerina, Rep.n.86865/17263 registrato il 24.09.1981 Registro Particolare 7380



Registro Generale 7877; contro

avente per oggetto un terreno sito nel territorio di Piazza Armerina C/da Cicciona identificato al Catasto Terreni di Piazza Armerina al Fgl.138 part.4, 29, 27, 189, 184 e al Fgl.138 la part. 28 fabbr. D'acc.all'urb. ca. 88.

4.D Risposta al quesito D

Alla data della trascrizione del pignoramento sugli immobili pignorati vi erano i seguenti diritti reali contro i signori

TRASCRIZIONI CONTRO

- Trascrizione del 05.01.2010 – Registro Part. 55 registro Gen. 61
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA Rep. 1058 del 27/11/2009
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISCRIZIONI CONTRO

- ISCRIZIONE del 04.08.2000 – Registro Part. 405 Registro Gen.7317
Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 57009 del 01.08.2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 16.11.2005 – Registro Part.3532 Registro Gen.12553
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV .RISC.



TRIBUTI Repertorio 1470/2005 del 04.11.2005 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- ISCRIZIONE del 01.06.2006 – Registro Part.1468 Registro Gen.6927
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SPA SERV .RISC.

TRIBUTI Repertorio 3892/2006 del 30.05.2006 IPOTECA LEGALE
derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- ISCRIZIONE del 24.07.2006 – Registro Part.2019 Registro Gen.9224
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GENOVA Repertorio 1755 del
16.03.2006 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO
INGIUNTIVO

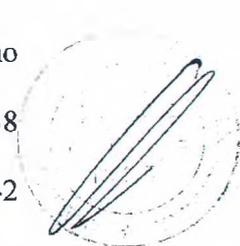
4.E Risposta al quesito E

la villetta unifamiliare sita nel Comune di Piazza Armerina in C/da Cicciona
Via Petrarca n.65, costituita da otto vani catastali distribuiti tra piano
seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, in catasto al Fgl.138
mappale 320 categoria A/2 cl.3 vani 8, c/da Cicciona s.n.c. p.S1, T-1-2
rendita € 644,54; risulta occupata dagli attuali proprietari sin dall'acquisto.

4.F Risposta al quesito F

Il valore attuale degli immobili pignorati , ovvero:

- villetta unifamiliare sita nel Comune di Piazza Armerina in C/da Cicciona
Via Petrarca n.65, costituita da otto vani catastali distribuiti tra piano
seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, in catasto al Fgl.138
mappale 320 categoria A/2 cl.3 vani 8, c/da Cicciona s.n.c. p.S1, T-1-2
rendita € 644,54;



è di € 370.000,00 (trecentosettantamila/00)

Si allega alla presente la scheda relativa alla stima.

4.G Risposta al quesito G

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati si sono visionati i progetti depositati al Comune ovvero la concessione Edilizia n.70 del 20.09.1989 con relativa variante n.103 del 18.12.1991 (le stese risultano al nome di]), ed inoltre il Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Piazza Armerina n.33 del 25 luglio 2001 al signor

Si è visionato il fabbricato esternamente in quanto non è stato possibile accedere dentro.

Ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica, l'eventuale diversa distribuzione interna nel fabbricato, che non è stata accertata, non comporta la nascita di irregolarità edilizie non sanabili, infatti per la modifica della distribuzione interna di un fabbricato basta una semplice comunicazione.

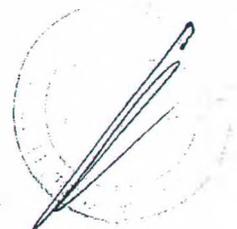
Dai progetti esaminati, dal certificato di abitabilità e dalla planimetria catastale, con la quale si è richiesto il certificato di abitabilità, e lo stato attuale dei luoghi, si evincono delle irregolarità edilizie.

4.G1 Risposta al quesito G1

Le irregolarità edilizie riscontrate sono le seguenti:

Piano Seminterrato

Al momento del rilascio del certificato di abitabilità era presente una scivola che partendo dalla Via Petrarca immetteva alla cantina, (come si può evincere



dalla planimetria catastale), la stessa non è più presente, pertanto si è modificato il piano seminterrato.

Piano terra

Nella planimetria catastale nel lato di Via Petrarca era presente una porta di entrata ed una finestra, allo stato attuale vi sono due finestre.

Piano primo

Esternamente corrisponde alla planimetria catastale

Piano secondo

Nel lato opposto alla Via Petrarca si è modificato il prospetto, infatti la ditta si è arretrata internamente creando un terrazzino coperto, ed inoltre un piccolo balcone, mentre in planimetria erano previste due finestre.

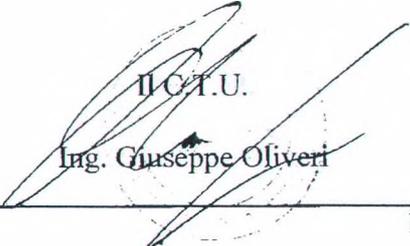
4.G2 Risposta al quesito G2

Il fabbricato è stato realizzato in c.a., le irregolarità edilizie non riguardano aumenti di cubatura o di superficie bensì delle modifiche ai prospetti, pertanto le stesse possono essere sanate con una procedura di sanatoria edilizia ex art.13 L.R.37/85.

La spesa presunta per le irregolarità edilizie riscontrate è di circa € 3.000,00 (tremila).

Si rassegna la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento.

Data, 12 luglio 2010


Il C.T.U.
Ing. Giuseppe Oliveri

