
ARCANGELO GRILLO

INGEGNERE

Via Nicola Di Vita, 9 - 94015 PIAZZA ARMERINA (ENNA)
Tel. 3386838514 - e-mail: arcagtv@virgilio.it
C.F.: GRLRNG68E09G580E - P. IVA: 00609060868

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE GIUDIZIARIA N. 13/15

**PROMOSSA DA
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
(in nome e per conto di Mortgages 07-5 s.p.a.)**

CONTRO



- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

IL C.T.U.
Ing. Arcangelo GRILLO



Enna, li

TRIBUNALE DI ENNA
Depositato in Cancelleria

Oggi

12-10-16
IL FUNZIONARIO
Filippo Serranti



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Giudiziaria n. 13/2015

PROMOSSA da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. in nome e per conto di Siena Mortgages 07-5
s.p.a. (creditore procedente)

CONTRO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1) PREMESSA

Con Ordinanza del Giudice Onorario dell'Esecuzione presso il Tribunale di Enna – Dott. Nunzio Noto, in data 27 gennaio 2016 è stato conferito incarico allo scrivente Ing. Grillo Arcangelo, avente studio in tecnico a Piazza Armerina in via Nicola Di Vita n. 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Enna al n. 354 quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura in epigrafe.

2) MANDATO

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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 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 e 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 de/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la corrispondenza 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;
- 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) 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, 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) 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;
- 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 della L.N. n. 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 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 modificazioni 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;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da 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.

RISPOSTA AI QUESITI

- a) Il bene pignorato è così identificato:

Immobile sito ad Enna in via Messina, n. 77 (ex 47/D) costituito da abitazione e censito in Catasto Urbano di Enna al foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – rendita € 466,88

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (allegato n. 3) confinante ad Ovest, Nord ed Est con strada comunale ed a Sud con scala e pianerottolo condominiale e appartamento di proprietà [REDACTED]

Si rileva la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in possesso dello scrivente. ●

- b) La proprietà dei beni è identificata nei seguenti soggetti:

[REDACTED] proprietà per 5/6, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/12, [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/12.

- c) La provenienza del bene è stata ricostruita come di seguito:

Successivamente la signora [REDACTED] acquistava per la quota di 2/12 l'unità immobiliare in oggetto dalla [REDACTED] (regime di separazione dei beni) e dal sig. [REDACTED] (bene personale) che vendevano per la quota di 1/12 ciascuno, con atto di compravendita a rogito Notaio GRECO Filomena n. 22032/8463 di rep. del 15/06/2010, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ENNA - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/06/2010 ai n.ri 5941/4679.

- d) La documentazione consegnata risulta completa.
- e) I beni risultano accatastati come da dati riportati nel punto a). Durante le operazioni peritali sono state però rilevate delle variazioni planimetriche che comportano l'aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio. Tali variazioni, che comunque non comportano modifiche alla destinazione d'uso, riguardano l'eliminazione di un ripostiglio adiacente al vano cucina e relativo ampliamento dello stesso e l'accorpamento di due vani con l'eliminazione di un tramezzo interno; inoltre due balconi sono stati chiusi con due verande (uno posto a Est totalmente e uno posto a Ovest parzialmente).
- f) Sul bene non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- g) L'abitazione è posta al primo piano di uno stabile condominiale che ricade in una zona omogenea "BA" (Aree Urbane Consolidate) del vigente P.R.G. comunale.
- h) Come evidenziato nel punto e), durante le operazioni peritali sono state rilevate sia delle variazioni planimetriche interne alla unità immobiliare e sia la presenza di due verande chiuse in prossimità di due balconi. Per entrambi i casi, la loro esecuzione comportava la richiesta presso il Comune di Enna delle necessarie autorizzazioni. Per quanto riguarda le variazioni planimetriche queste possono essere regolarizzate presentando presso l'ufficio Tecnico del comune di Enna la comunicazione per opere interne e, successivamente,

procedere alla variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Enna.

Per quanto riguarda invece le due verande, queste risultano precarie e rimovibili e quindi, poiché realizzate in totale difformità agli strumenti urbanistici, possono essere facilmente rimosse per riportare i due balconi allo stato originario.

Il costo indicato in via approssimativa per la regolarizzazione delle opere sopra citate (relativamente alle sole variazioni delle opere interne) può determinarsi in € 4.000,00 (quattro mila/00) comprensivi di diritti di istruttoria, bolli, sanzioni, spese tecniche ed esclusi oneri accessori e previdenziali.

Per quanto riguarda il costo approssimativo per la rimozione delle verande e il ripristino originario dei balconi questo può essere determinato in € 3.000,00 (tre mila/00).

- i) I beni pignorati, alla data odierna, risultano occupati da uno dei proprietari e più precisamente dalla Sig.ra XXXXXXXXXX
- j) Il bene pignorato consiste in unico appartamento in condominio sito a Enna ad Enna in via Messina, n. 77 (ex 47/D) costituito da abitazione e censito in Catasto Urbano di Enna al foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – rendita € 466,88. L'abitazione è posta al primo piano di uno stabile condominiale che ricade in una zona omogenea "BA" (Aree Urbane Consolidate) del vigente P.R.G. comunale. L'intero fabbricato, compresa l'abitazione, sono stati realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Enna negli anni 70 e più precisamente con Concessione Edilizia n. 1 rilasciata dal Sindaco di Enna in data 15 dicembre 1972. Alla fine della costruzione è stata rilasciata relativa autorizzazione di abitabilità con pratica n. 231/76 in data 22 gennaio 1977.

Entrando nello specifico della descrizione.

L'abitazione è costituita da un ingresso (4,0 mq), un corridoio (6,60 mq), una cucina (11,0 mq), due servizi igienici (3,6 mq e 5,0 mq), tre camere (rispettivamente di 18,0 mq, 12,6 mq e 15,0 mq) e un soggiorno (25,0 mq). Sono presenti anche tre balconi, uno posto a Ovest

e due posti a Est (rispettivamente di 9,0 mq, 11,0 mq e 5,0 mq). Quello posto a Ovest risulta parzialmente chiuso da una veranda e lo stesso dicasi per uno di quelli posti ad Est (chiuso totalmente). L'altezza utile netta, costante per tutti i vani e per i balconi, è di 2,90 m. Le finiture interne sono costituite da intonaco civile medio e colore, pavimentazione con mattoni in segato di marmo (per le camere), in ceramica (per i servizi e la cucina), in gress procellanato (per i balconi) e porte in legno tamburato. Tutte le finestre, aventi dimensioni variabili, presentano doppi infissi esterni in alluminio e interni in legno, vetri singoli e tapparelle in plastica. In tutte le finestre sono presenti anche delle grade in ferro. La porta di ingresso è invece in legno. La struttura portante dell'intero fabbricato è costituita da intelaiatura con travi, pilastri e solai in cemento armato, struttura intelaiata in cemento armato con travi di fondazione ed elevazione, pilastri e solai orizzontali; Gli impianti sono costituiti da impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e termosanitario sottotraccia con caldaia a gas. Sia gli approvvigionamenti (luce, acqua, gas e linea telefonica) che gli scarichi fognari avvengono tramite le condotte comunali. Inoltre è presente anche l'impianto citofonico condominiale.

k) Il valore dell'immobile è stato determinato come di seguito:

METODO DI STIMA

Il metodo di stima adottato per la valutazione dell'immobile sopra descritto è quello sintetico – comparativo. Tale metodo si basa sulla comparazione dei beni similari e vicini a quelli oggetto di valutazione, tenendo conto delle caratteristiche sia intrinseche che estrinseche dei beni da comparare. Successivamente si crea una scala di prezzi noti di beni che sono stati oggetto di compravendita, inserendo quindi, in uno di questi gradini, i beni oggetto di stima. Lo scrivente, per la creazione della citata scala, ha effettuato delle indagini di mercato avvalendosi di tecnici ed operatori del posto nonché delle proprie conoscenze del mercato immobiliare del posto. E' stato altresì rilevato che i prezzi riscontrati su alcuni atti

pubblici non rispecchiano l'attuale mercato immobiliare in quanto sono stati dichiarati valori che scaturiscono dalla rendita catastale.

VALUTAZIONE

Alla luce di quanto sopra detto lo scrivente è giunto ad attribuire ai beni oggetto di valutazione i seguenti probabili valori di mercato:

LOTTO 1

Immobile sito ad Enna in via Messina, n. 77 (ex 47/D) costituito da abitazione e censito in Catasto Urbano di Enna al foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – rendita € 466,88

€ 165.000,00 (euro centossessantaciquemila/00).

- l) Il bene pignorato, per tipologia e caratteristiche omogenee può essere ricondotto ad un unico lotto.
- m) La documentazione fotografica viene allegata alla presente con CD in formato jpg mentre la planimetria catastale nell'**allegato n. 3**.
- n) Il bene può essere comodamente venduto in unico lotto mantenendo le quote di competenza per i tre soggetti identificati nel pignoramento.
- o) Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA per carenza del requisito soggettivo; in tale situazione si renderà applicabile l'imposta di registro (oltre ovviamente alle imposte catastale ed ipotecaria).
- p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. in particolare il pignoramento riguarda quote spettanti al debitore e sussiste corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

- q) La classe energetica del bene pignorato, costituito da un singolo appartamento, risulta pari a G. Il relativo Attestato di Prestazione Energetico (APE) deve essere prodotto al momento della compravendita del bene e trasmesso contestualmente all'Assessorato Regionale dell'Energia di Palermo (catasto energetico) secondo le modalità prevista dalla normativa vigente.
- r) Dalle informazioni raccolte risultano regolarmente pagate le quote condominiali da parte del proprietario della unità immobiliare. Inoltre sono stati di recente effettuati lavori di manutenzione ordinaria nelle parti comuni del condominio ed in particolare nelle facciate (all'incirca nell'anno 2010 e seguenti) e che quindi si presuppone non ci siano da prevedere, nell'immediato futuro, altre rilevanti spese per ulteriori lavori.
- s) che il suddetto immobile risulta alla data odierna, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo livello, onere reale, servitù passiva e vincoli dl piano di regolatore e dl qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possono pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione del pignoramento oggetto della presente Esecuzione Giudiziaria e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di ENNA - Territorio, Servizio dl Pubblicità Immobiliare, in data 24/02/2015 ai nn. 1696/1557, atto del Tribunale di ENNA n. 155/2015 di rep. del 05/02/2015, a favore SIENA MORTGAGES 0.7-5 S.P.A., con sede In Conegliano (TV), c.f. 134438801577 [redacted]
[redacted] per la quota di 10/12, [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] per la quota di 1/12 ciascuno.

Il C.T.U.

Ing. GRILLO Arcangelo



ELENCO ALLEGATI

allegato 1 – documentazione fotografica;

allegato 2 - planimetria catastale;

allegato 3 – visura catastale;

allegato 4 – verbale sopralluogo.

ALLEGATO 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esecuzione Giudiziaria N. 13/15 R.G.ES.



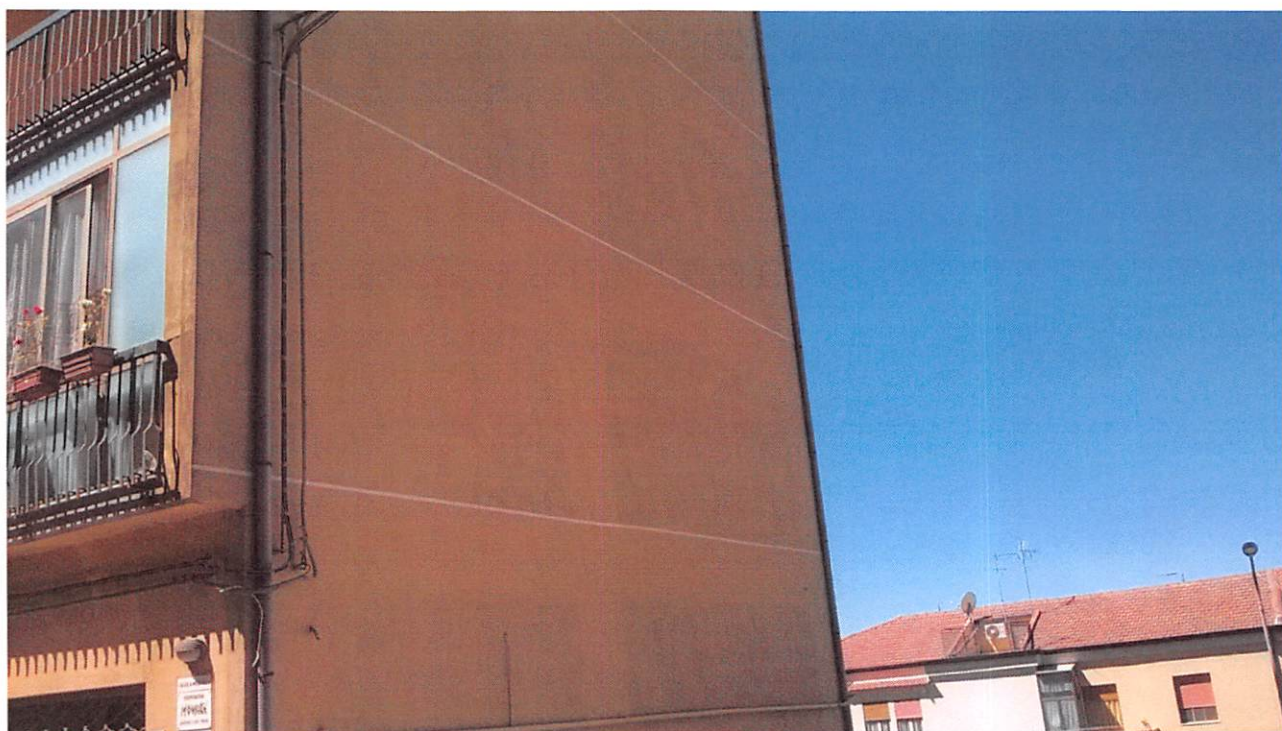
Portone di ingresso condominiale

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Prospetto lato Est

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Prospetto lato Nord

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



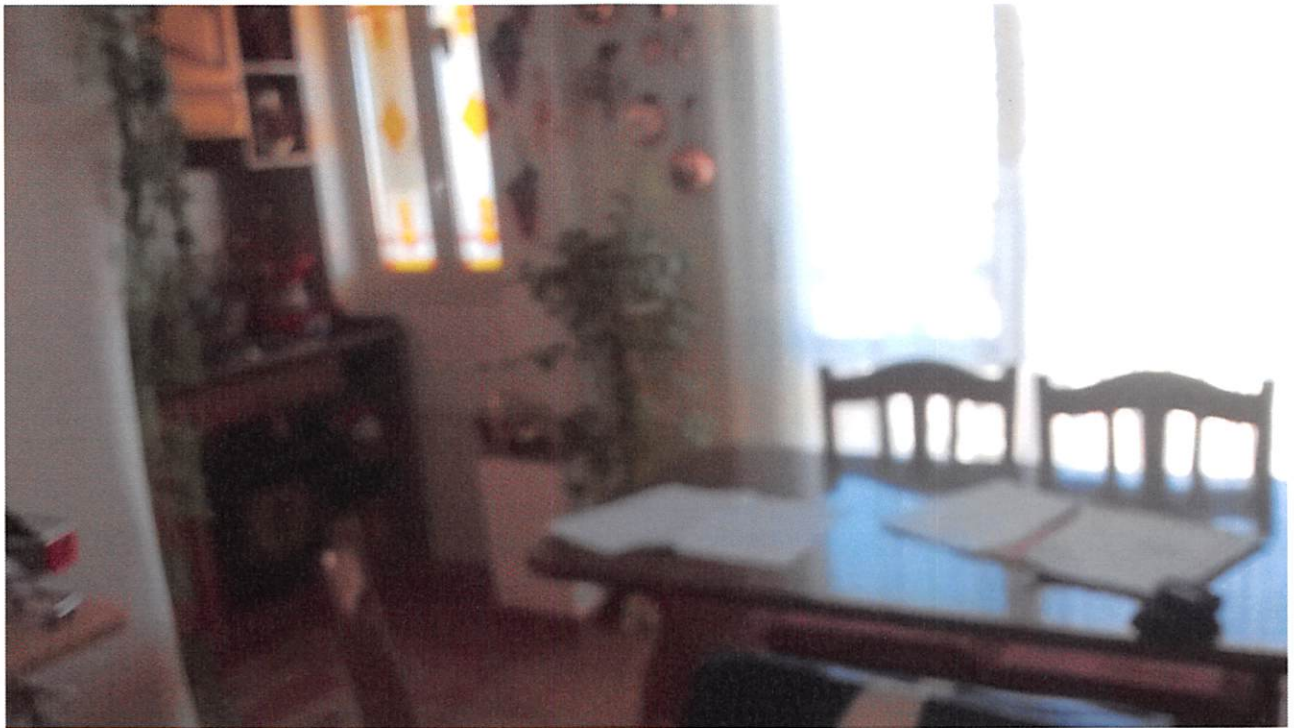
Prospetto lato Ovest

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



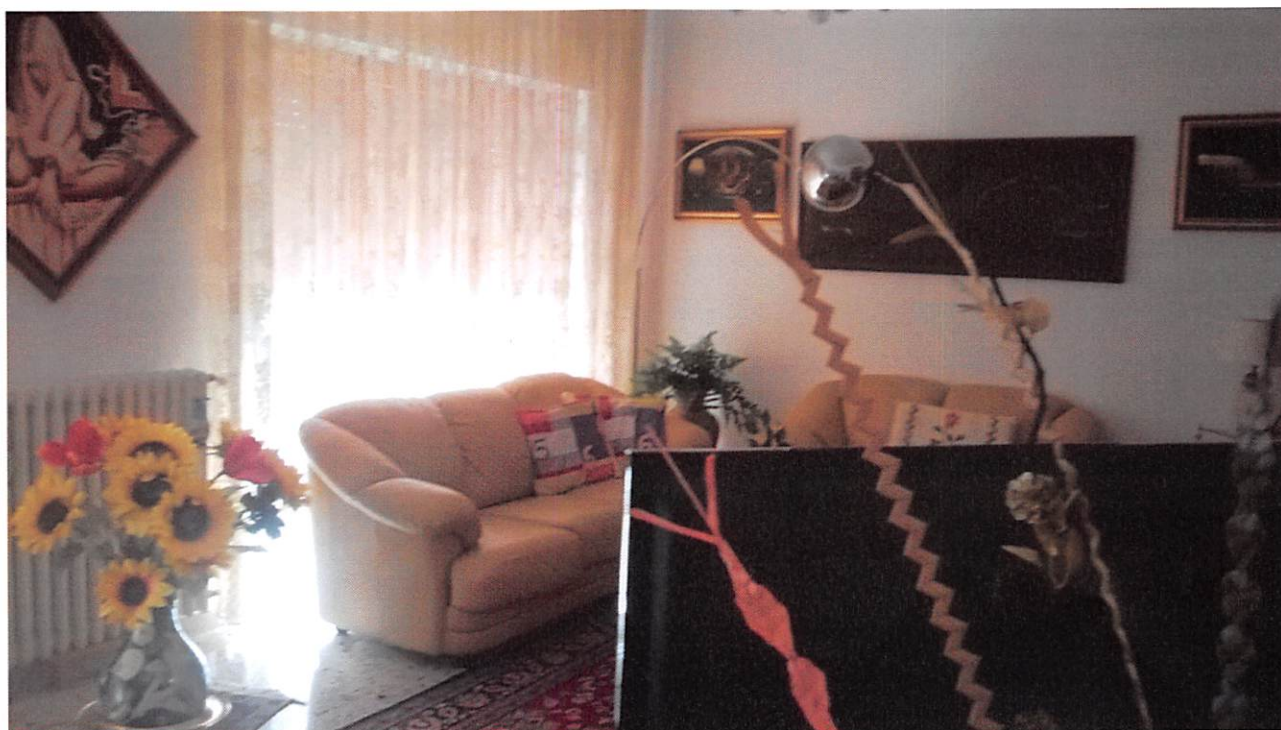
Corridoio

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Cucina

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



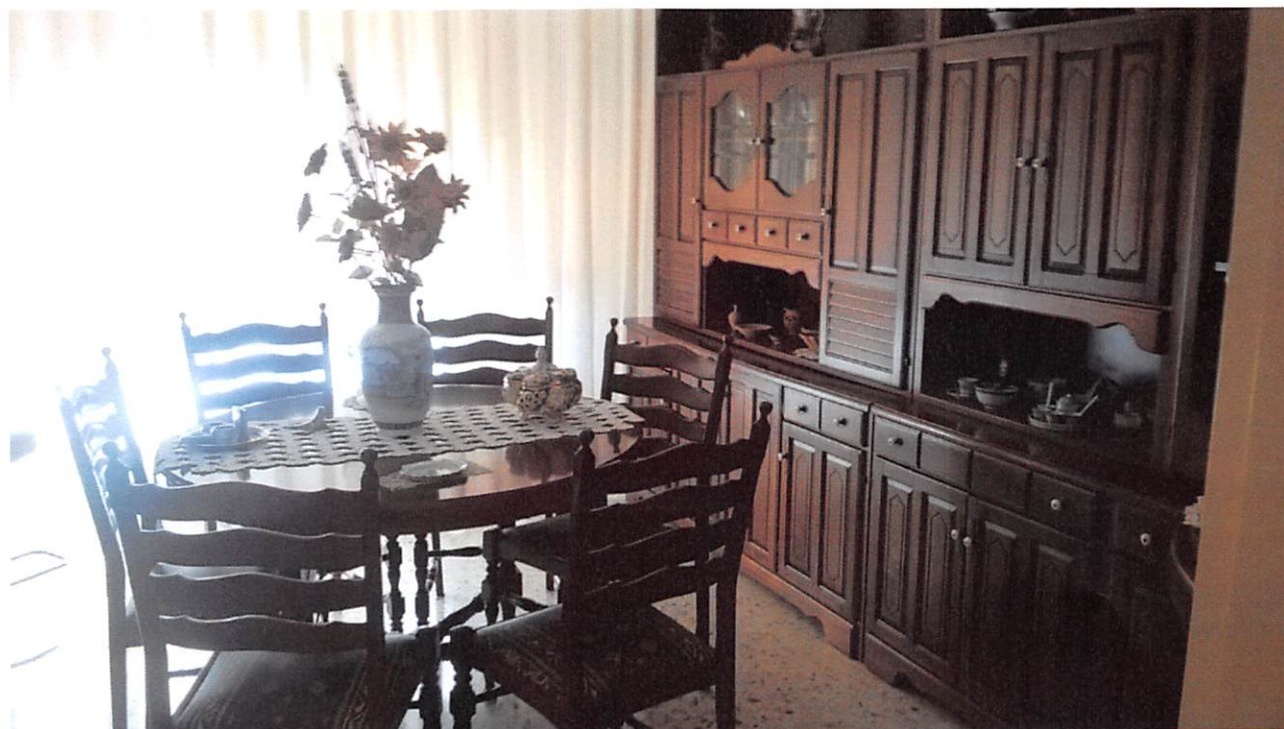
Soggiorno

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



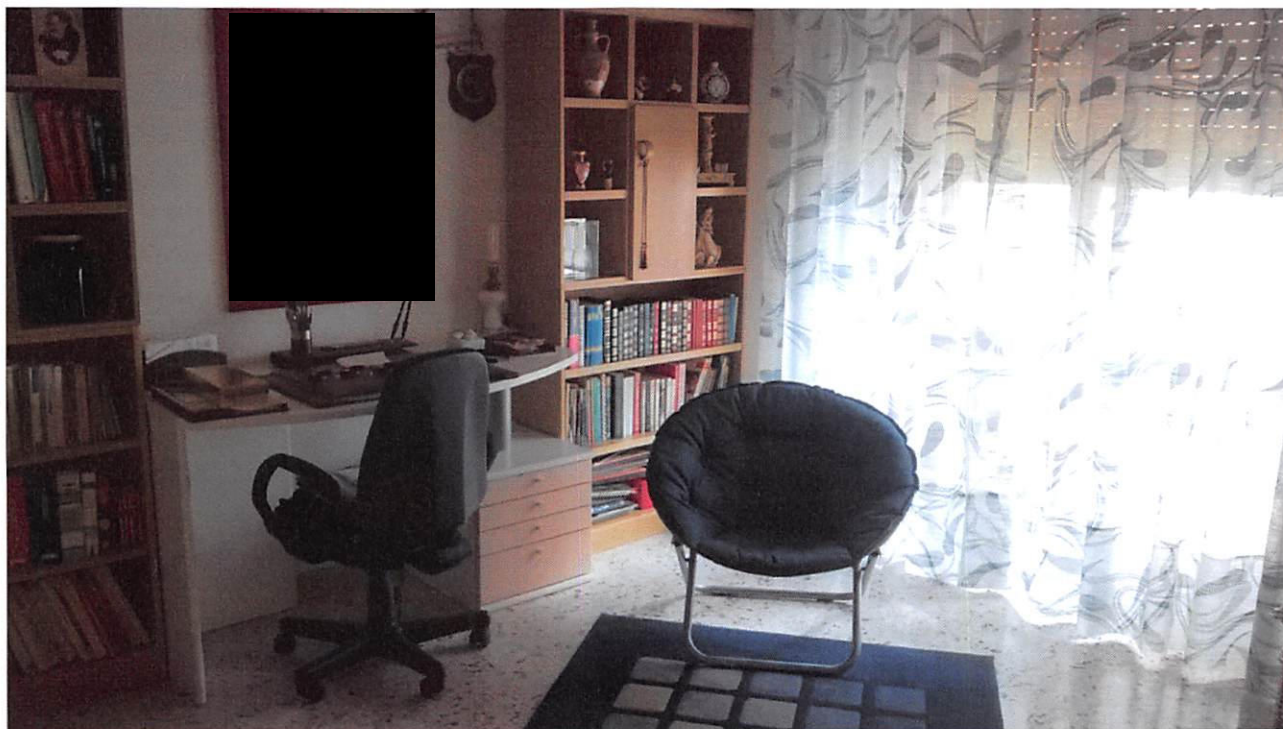
Stanza da letto

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



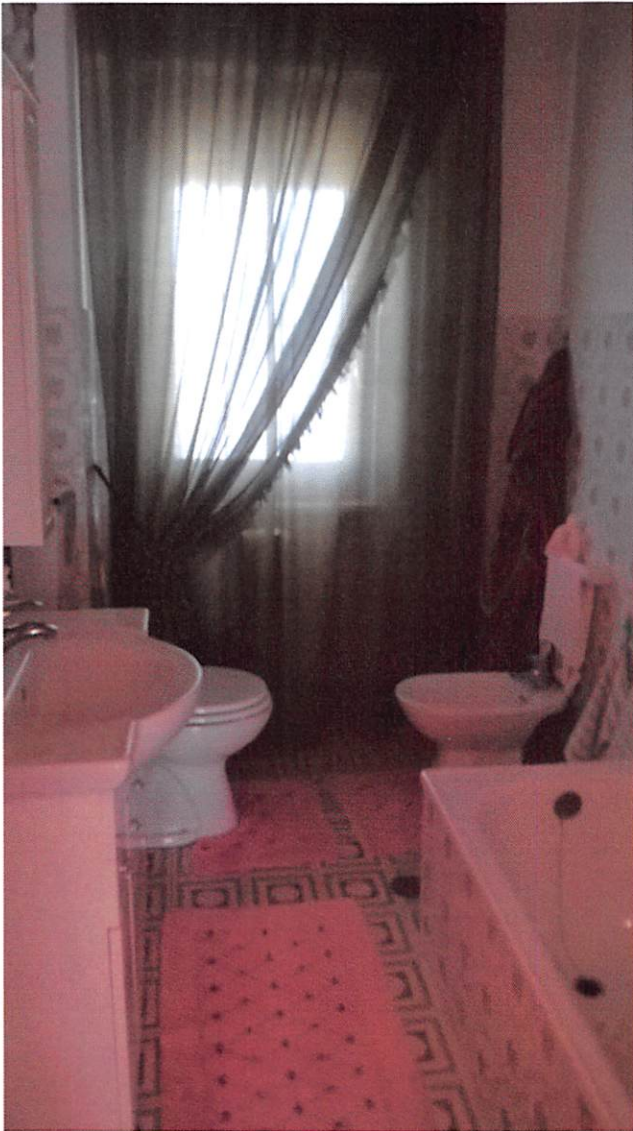
Studio

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Camera

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Servizio 2

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6



Balcone lato Ovest

N.C.E.U. – comune di Enna
Foglio n. 37 – particella n. 771 sub 6