

## TRIBUNALE DI ENNA

### SEZIONE CIVILE

#### PROCEDIMENTO ESECUTIVO

+++++++

contro

+++++++

PROC. N. 46/2009 R.G.E.

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

G.O.T.: Dott. Omar Martino Antonio ORRIGO

C.T.U.: Arch. Veronica C. PIRRERA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La sottoscritta arch. Veronica C. Pirrera, avente studio professionale in Villarosa, via Giugno n. 5, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Enna al n. 243, giorno 26/10/2011 ha ricevuto incarico dal Dott. Omar M. A. Orrigo, per la consulenza tecnica inerente il procedimento esecutivo iscritto al n. 46/2009 R.G.E., promosso da ++++++ contro +++++++.

In data 17/04/2013 è stato emesso un provvedimento di sospensione della durata di dodici mesi, trascorsi i quali viene comunicato alla sottoscritta di completare le operazioni peritali e depositare la relazione.

Il Giudice dell'esecuzione

1) Assegna all'esperto il seguente quesito:

“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 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.

- 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 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 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 quale 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".
- 2) Assegna all'esperto termine di giorni 90 per il deposito della relazione, tenuto conto della complessità del quesito e dei tempi tecnici necessari al fine di acquisire la necessaria documentazione (tra cui il c.d.u.) presso i pubblici uffici.

## INDICE

|   | pag. |
|---|------|
| SOPRALLUOGO.....                              | 7    |
| ANALISI DEI QUESITI.....                      | 8    |
| QUESITO A.....                                | 8    |
| QUESITO B.....                                | 15   |
| B.1 Difformità.....                           | 15   |
| B.2 Vicende degli immobili nel ventennio..... | 15   |
| QUESITO C.....                                | 16   |
| QUESITO D.....                                | 17   |
| D.1 Formalità esistenti sull'immobile.....    | 17   |
| D.2 Regolamento condominiale.....             | 18   |
| QUESITO E.....                                | 18   |
| QUESITO G.....                                | 20   |
| CONCLUSIONE.....                              | 22   |

## APPENDICE

- I        Verbale di Sopralluogo del 12/11/2012
- II       Stralcio del Foglio di Mappa 179 (Particella 279) Comune di  
Piazza Armerina - confinante con il Foglio 138
- III      Visura Catastale - Foglio 179 Particella 279 Sub 10
- IV      Planimetria Catastale - Foglio 179 Particella 279 Sub 10
- V        Visura Storica - Foglio 179 Particella 279 Sub 10
- VI      Certificato di Abitabilità

## ALLEGATI

- I        Relazione Notarile

## SOPRALLUOGO

Premesso che, in considerazione dell'impossibilità di contattare l'esecutata, il Giudice nomina l'avvocato Cinzia Amato custode del bene e che la suddetta riesce a reperire le chiavi dell'immobile e a fissare un sopralluogo congiuntamente al signor +++++, fratello dell'esecutata, questo si svolge in data 12/11/2012, a partire dalle ore sedici, in Piazza Armerina (EN), in via Carducci, presso l'immobile di proprietà della parte debitrice.

Dopo aver preso visione dei luoghi si è proceduto al rilievo fotografico interno ed esterno dell'immobile pignorato.

Si riporta in Appendice I il *Verbale di Sopralluogo*.

## ANALISI DEI QUESITI

Si procede di seguito all'analisi dei quesiti posti dal Giudice Esecutore, in modo da dare risposte puntuali e dettagliate ad ognuno di questi.

### QUESITO 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.**

L'immobile oggetto del pignoramento è un appartamento di un fabbricato sito nella periferia urbana di Piazza Armerina (EN).



Immagine 1 (Stralcio mappa satellitare di Piazza Armerina)



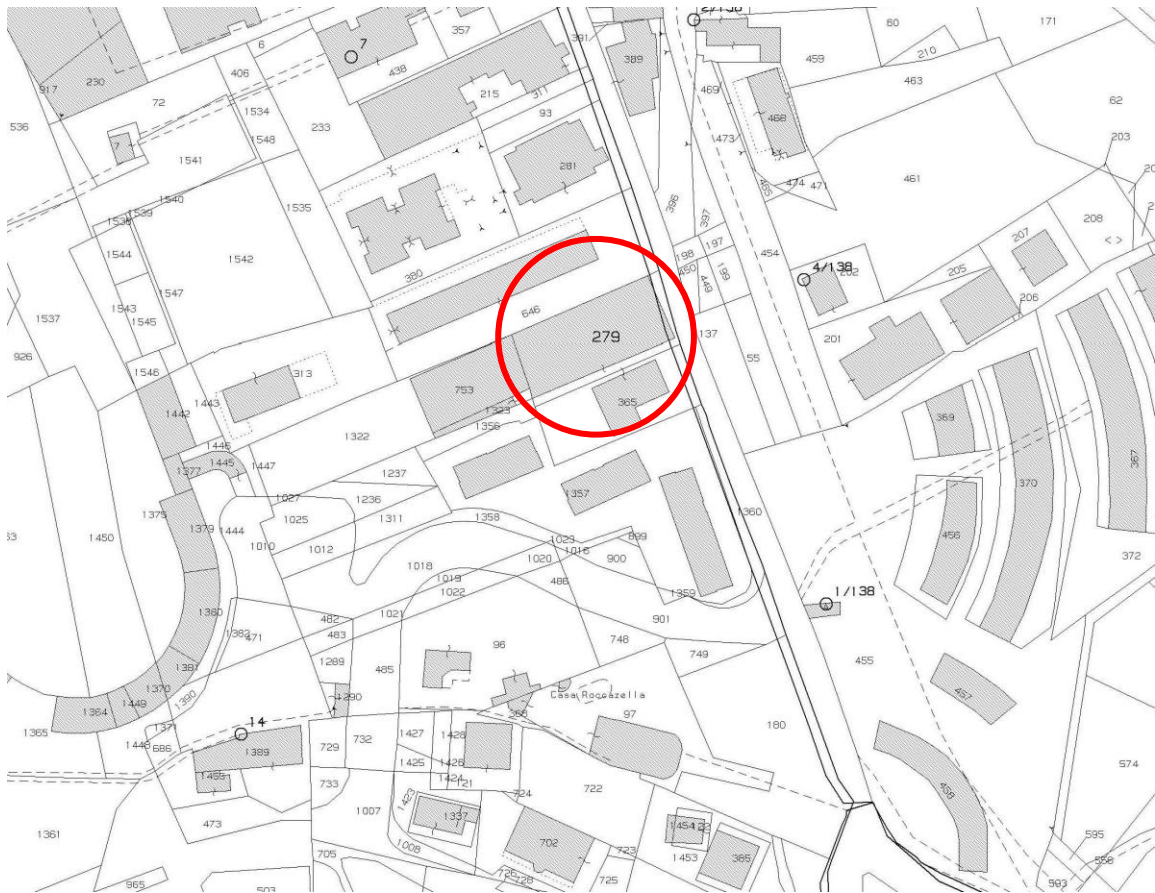


Immagine 2 (Stralcio del Foglio di Mappa 179 confinante con il Foglio 138, in Appendice II)

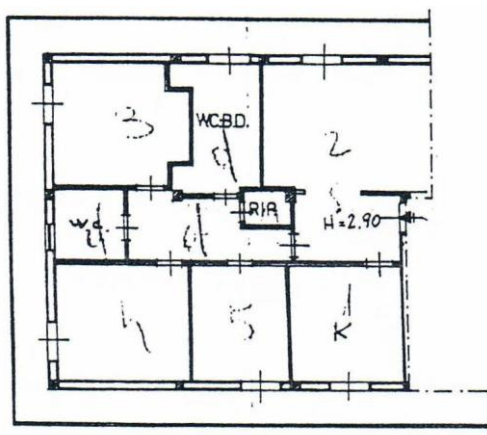
L'edificio confina con via Carducci (Foglio 138), e con le particelle 646, 753, 1323.

In particolare l'unità immobiliare si trova al quarto piano e al Catasto Urbano è individuato al foglio 179 del Comune di Piazza Armerina alla particella 279 sub 10; di seguito si riportano i dati desunti dalle *Visura Catastale* (Appendice III):

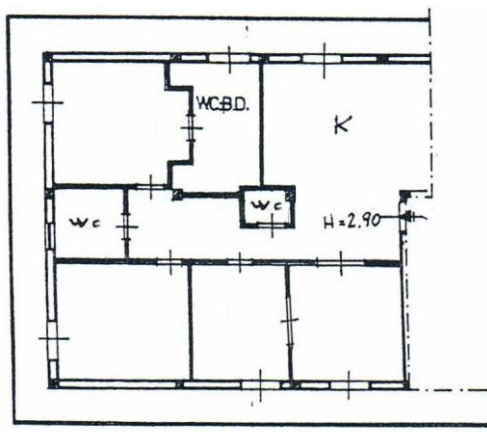
| FOGLIO | PARTICELLA | SUB | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA  |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 179    | 279        | 10  | A/2       | 2      | 6,5 vani    | € 443,12 |

L'unità immobiliare occupa per metà il quarto (ultimo piano) del fabbricato sopradescritto.

Si riportano di seguito la planimetria catastale e quella dello stato di fatto, leggermente difforme alla prima, in relazione alla destinazione d'uso di alcuni ambienti.



Pianta unità immobiliare da *Planimetria Catastale* (Appendice IV)



Pianta unità immobiliare come *stato di fatto* (da sopralluogo del 12/11/2012)

L'appartamento, avente una superficie lorda di circa 140 mq, è composto da un ingresso, una cucina, due vani giorno comunicanti tra loro, due camere, una delle quali è dotata di bagno, e due servizi igienici.

Tutte le camere hanno accesso a un balcone, di circa 55 mq, che circonda interamente i tre lati dell'appartamento.

L'immobile, all'epoca del sopralluogo, risulta essere interessato da lavori di ristrutturazione non ancora ultimati. Infatti risulta essere in ottime condizioni, ma mancano gli elementi radianti, le porte interne e i battiscopa in alcuni ambienti.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Esternamente, lo stato di conservazione è buono.



Foto 8



Foto 9

## QUESITO 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.**

### **B.1 Difformità**

Come già relazionato, durante il sopralluogo si è potuto constatare che la distribuzione interna dell'immobile è leggermente difforme rispetto a quella riportata nella planimetria catastale (Appendice IV), in linea di massima in relazione alla destinazione d'uso di alcuni ambienti.

### **B.2 Vicende degli immobili nel ventennio**

Per quanto riguarda le vicende dell'immobile nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, dalla *Visura Storica* (Appendice V) e dalla *Relazione Notarile* (Allegato I) si evince che:

- l'immobile è pervenuto all'esecutata con atto di compravendita redatto a Trecastagni dal Notaio Fabrizio Grassi in data 07/07/2003, trascritto in data 08/07/2007 ai nn. 5672/4907, da potere di  
+++++++ e ++++++

- l'immobile è pervenuto a ++++ per la **quota di un mezzo**, in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita redatto dal Notaio S. Catania in data 13/03/1991, trascritto in data 14/03/1991 ai nn. 1747/1950 da potere di ++++
  - a quest'ultima pervenne con atto di compravendita redatto dal Notaio S. Argento in data 02/01/1986, trascritto in data 30/01/1986 ai nn. 939/770 da potere di ++++++
- per la rimanente **quota di un mezzo**, indiviso (alla sola signora ++++++) giusta atto di donazione ai rogiti Notaio C. Saggio in data 17/05/2002 trascritto in data 25/06/2002 ai nn. 4726/4223 da potere di ++++++, ai quali pervenne da potere ++++ con atto di compravendita redatto dal Notaio S. Catania in data 13/03/1991, sopra citato.

## QUESITO 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.**

L'immobile, alla data di trascrizione del pignoramento, è interamente di proprietà dell'esecutata.



Per quanto riguarda il primo atto tra vivi anteriore al ventennio è il già citato atto di compravendita redatto dal Notaio S. Argento in data 02/01/1986, trascritto in data 30/01/1986 ai nn. 939/770 a favore di ++++++++.

## QUESITO 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.**

### **D.1 Formalità esistenti sull'immobile**

Sul fabbricato non risultano diritti reali a favore di terzi.

L'immobile ricade in Zona B1, zona di edilizia residenziale, di completamento con edifici isolati, e non rientra nell'elenco degli edifici vincolati.

Nella suddetta zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché interventi di nuova edificazione sui lotti liberi.

## **D.2 Regolamento condominiale**

In considerazione che non è stato possibile conferire direttamente con l'esecutata non è stato possibile reperire il regolamento condominiale.

L'edificio è formato da diverse unità immobiliari e da alcune parti comuni, quali l'atrio di ingresso, la scala e l'ascensore.

### **QUESITO 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.**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero, non abitato, mancante di alcune finiture e di parte di impianti (elementi radianti) e del tutto privo di arredi .

A quanto dichiarato dal signor +++++, l'appartamento nel 2006 è stato dato in locazione alla ditta “++++”, con contratto quinquennale non registrato.

## QUESITO F

### Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

Per la presente stima si è deciso di utilizzare il cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti, e l'immobile in oggetto.

Oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato, si può fare riferimento a quelli dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che si riportano di seguito:

| COMUNE                 | ZONA         | TIPOLOGIA         | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI MERCATO      | SUPERFICIE |
|------------------------|--------------|-------------------|--------------------|------------------------|------------|
| <b>Piazza Armerina</b> | Semicentrale | abitazioni civili | normale            | min € 800<br>max € 900 | lorda      |
| <b>Piazza Armerina</b> | Periferica   | abitazioni civili | normale            | min € 700<br>max € 900 | lorda      |

Dall'indagine di mercato si sono rilevati i seguenti valori:

| COMUNE                 | ZONA       | TIPOLOGIA  | STATO CONSERVATIVO | VALORE DI MERCATO        | SUPERFICIE |
|------------------------|------------|------------|--------------------|--------------------------|------------|
| <b>Piazza Armerina</b> | Periferica | abitazione | buono              | min € 900<br>max € 1.300 | lorda      |

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dello stato di conservazione del bene, dell'ubicazione e anche della distribuzione interna degli ambienti.

Ciò considerato si ritiene valido un valore prossimo medio tra quelli desunti dall'indagine di mercato.

Di conseguenza il valore dell'immobile, che ha una superficie lorda di circa 140 mq a cui si devono aggiungere, per metà, la superficie del balcone per un totale di altri 27,5 mq, è il seguente:

$$\text{€ } 1.100/\text{mq} \times \text{mq } 167,50 = \text{€ } 184.250,00$$

#### QUESITO 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 quale 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”.**

L'immobile oggetto del pignoramento, è stato oggetto di Autorizzazione Edilizia n. 237 del 21/11/1979 e di successiva Concessione in Sanatoria n. 28 del 31/08/1983 come si legge nel *Certificato di Abitabilità*, riportato in appendice (Appendice VI).

Nello stesso si legge che il quarto piano è composto da due mansarde (una è l'unità immobiliare oggetto del pignoramento) “di cinque vani ciascuna più servizi” e che “la costruzione è conforme al progetto approvato ed alle norme urbanistiche vigenti relativamente al 1°-2°-3°- e 4° piano ed è pertanto abitabile”.

In riferimento ai lavori di cui è oggetto l'appartamento (si sottolinea che al tempo del sopralluogo non erano ancora ultimati), questi consistono in opere di manutenzione ordinaria, soggette a semplice comunicazione.

La planimetria catastale ad ultimazione lavori deve essere aggiornata.

## CONCLUSIONE

Dando risposta ai singoli quesiti l'immobile è stato descritto accuratamente.

Dalla descrizione, dall'indagine di mercato, dalla valutazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare si è potuto procedere alla stima dello stesso, utilizzando il metodo sintetico.

La presente relazione di consulenza tecnica è composta da 22 (ventidue) pagine oltre che dal fascicolo "Appendice e Allegati" che consta di VI (sei) appendici e I (uno) allegato.

Certo di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità dei fatti, tanto si relaziona.

Letto, approvato e sottoscritto.

Villarosa, 14/10/2014

Il C.T.U.  
(Arch. Veronica C. Pirrera)

