

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esecutivo immobiliare n. 45/2017 R.G. Es. Imm. Promosso da Italfondario S.p.A.

Contro

Omissis

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto Lo Giudice Ing. Giuseppe, iscritto al n. 388 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo immobiliare come in epigrafe in data 18 settembre 2017 (ALLEGATO A) in sostituzione del precedente C.T.U. incaricato (ALLEGATO B), avendo sottoscritto il verbale di accettazione incarico e contestuale giuramento in data 6/10/2017 (ALLEGATO C) fissava per lo stesso giorno l'inizio delle operazioni peritali.

Con nota del 10/11/2017 (ALLEGATO 1) lo scrivente comunicava alle parti che in data 28/11/2017 alle ore 9.00 sarebbe stato svolto il primo sopralluogo in situ. Tale nota risulta trasmessa al legale del creditore a mezzo P.E.C. del 11/11/2017 (ALLEGATO 2) e alla parte debitrice a mezzo "Raccomandata" con Avviso di Ritorno del 11/11/2017 (ALLEGATO 3). Quest'ultima veniva successivamente restituita al mittente (ALLEGATO 4) con motivazione "trasferito".

Successivamente, nell'impossibilità di reperire l'esecutato, al fine di ottenere l'accesso ai luoghi il sottoscritto ha indirizzato la comunicazione di prosecuzione delle operazioni peritali per la data del 27/02/2018 (ALLEGATO 5) alla ex coniuge, in quanto, come si vedrà in seguito, gli immobili sono stati assegnati a quest'ultima. A seguito del sopralluogo (vedasi verbale in ALLEGATO 6) e dell'analisi della documentazione acquisita lo scrivente ha redatto la presente relazione.

1

Risposte ai quesiti

Alla luce degli eventi come sin qui riportati, lo scrivente Ing. Giuseppe Lo Giudice ha elaborato le risposte ai quesiti formulati dal Giudice come di seguito riportato.

- a) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I beni pignorati oggetto di stima sono costituiti da (ALLEGATO 7):

- n. 1 unità immobiliare di tipo abitativo, ubicata in territorio del Comune di Piazza Armerina in Contrada Solazzo, Via Renato Guttuso s.n.c. Pal. A. piano 1, censita al Catasto dei Fabbricati del citato comune al foglio n. 132, PARTICELLA 1445 SUB. 11. Tre dei quattro lati dell'unità immobiliare risultano perimetrali rispetto al fabbricato di cui fa parte e si affacciano sulla viabilità interna del lotto su cui insiste il fabbricato stesso. Il quarto lato confina con il vano scala centrale ad uso comune e con l'unità immobiliare di cui alla medesima particella n. 1445 sub. 12 intestata al Catasto dei Fabbricati a Omissis nato a PIAZZA ARMERINA il omissis.

L'unità immobiliare è confinante inferiormente con n.4 autorimesse:

- Sub. 9 di proprietà omissis
- Sub. 3 di proprietà omissis
- Sub. 4 di proprietà omissis
- Sub. 10 di proprietà dello stesso omissis come sarà meglio descritto in seguito.

Superiormente l'unità immobiliare è confinante con:

- Sub. 13 - Appartamento di proprietà omissis.
- n. 1 unità immobiliare destinata ad autorimessa (cat. C 6) ubicata in territorio del Comune di Piazza Armerina in Contrada Solazzo, Via Renato Guttuso s.n.c. Pal. A. piano terra, censita al Catasto dei Fabbricati del citato comune al foglio n. 132, PARTICELLA 1445 SUB. 10. L'accesso al locale, posto al piano terra del fabbricato, avviene direttamente dalla viabilità interna al lotto tramite porta carraia a saracinesca.

L'autorimessa risulta perimetrale esterno su due lati. I due lati rimanenti confinano rispettivamente con le autorimesse di proprietà omissis (sub. 3) come da elaborato planimetrico in ALLEGATO 8. Superiormente, come già detto, tutta l'unità immobiliare confina con l'appartamento di proprietà dell'esecutato già descritto al punto precedente.

- b) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: In catasto i beni risultano intestati a omisis, nato a Caltanissetta il omissis. Quest'ultimo ha contratto matrimonio il 27/05/1995 in regime di comunione dei beni (come riscontrato in atti) con la Sig.ra omissis da cui ha divorziato con sentenza n. 423 del 24/07/2015 (ALLEGATO 9). Il regime di comunione dei beni vigeva all'atto dell'assegnazione dell'alloggio (Atto di assegnazione del 11/10/2000 Rep. 19526 Racc. 7005 rogato dal Comm. Avv. Salvatore Catti Notaio in Barrafranca in atti).

- c) **Quesito:** accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Risposta al quesito: i beni pignorati sono pervenuti al debitore a seguito di Atto di assegnazione ai soci della Cooperativa Edilizia "IDILIA" del 11/10/2000 Rep. 19526 Racc. 7005 rogato dal Comm. Avv. Salvatore Catti Notaio in Barrafranca. Le trascrizioni risultano continue come si evince dalle ispezioni ipotecarie in ALLEGATO 10)

- d) **Quesito:** precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Risposta al quesito: A meno di notizie a me sottaciute, la documentazione esaminata risulta completa ed esaustiva, pertanto è possibile procedere con la perizia come richiesto dal Giudice.

- e) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I beni oggetto di perizia risultano regolarmente accatastati e dotati di idonea planimetria catastale conforme allo stato di fatto ALLEGATO 13, a meno delle verande amovibili di cui al punto h) che per loro natura precaria possono non essere inserite.

- f) **Quesito:** accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento.

Risposta al quesito: Ferma rimanendo la procedura esecutiva oggetto della presente, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, i cui dettagli possono essere desunti in ALLEGATO 10:

1. ANNOTAZIONE del 10/01/2000 - Registro Particolare 6 Registro Generale 170

Pubblico ufficiale CATTI SALVATORE Repertorio 18458 del 09/12/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1998

2. TRASCRIZIONE del 30/10/2000 - Registro Particolare 8761 Registro Generale 9719

Pubblico ufficiale CATTI SALVATORE Repertorio 19526 del 12/10/2000

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 26/07/2017 - Registro Particolare 3510 Registro Generale 4183

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 532/2017 del 16/06/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 15/11/2017 - Registro Particolare 490 Registro Generale 6880

Pubblico ufficiale CATTI SALVATORE Repertorio 15383 del 23/12/1997
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER
CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO CONDIZIONATO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3 del 1998

- g) **Quesito:** indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Risposta al quesito: a seguito di formale richiesta dello scrivente (ALLEGATO 11) il Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) sul cui territorio ricadono i fabbricati oggetto di perizia, rilasciava certificato di destinazione urbanistica in data 04/06/2018 (ALLEGATO 12) da cui risulta che tutti gli immobili ricadono in zona di espansione con edifici a schiera (C1).

- h) **Quesito:** accerti per i fabbricati la conformità 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.

Risposta al quesito: I beni pignorati sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, a meno della realizzazione di tre piccole verande sui balconi, realizzate con strutture precarie (FOTO da 43 a 54 in ALLEGATO 15).

Ai sensi della vigente normativa (art. 3 L.R. 16/2016 in recepimento del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) detti manufatti leggeri posso essere regolarizzati previa presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverate per cui è previsto, oltre alle spese tecniche e ai diritti di segreteria, il pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 1.000,00 per la tardiva presentazione della necessaria documentazione prima della realizzazione delle opere stesse.

- i) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I beni oggetto di pignoramento sono occupati dalla ex moglie dell'esecutato in quanto in sede di divorzio sono stati assegnati a quest'ultima con sentenza del Tribunale di Enna n. 423/2015 del 24/07/2015 (ALLEGATO 9)

- j) **Quesito:** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. Es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) 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.).

6

Risposta al quesito: Gli elementi utili per le operazioni di vendita possono essere evidenziati come segue:

1. appartamento unifamiliare in condominio posto al piano primo, scala A, in località Piazza Armerina, Via Renato Guttuso Pal. A s.n.c. (Contrada Solazzo). Censito al Catasto dei Fabbricati di Piazza Armerina al Foglio 132 Particella 1445 sub. 11 Cat. A3, consistenza 6,5 vani.

Superficie lorda pari a 124 mq (esclusi i balconi, che hanno una superficie complessiva pari a 32 mq).

Nello specifico l'appartamento si articola come segue (Vedasi planimetria in ALLEGATO 13 e documentazione fotografica in ALLEGATO 15):

1. Atrio/soggiorno centrale (FOTO 8 -15)
2. Cucina (FOTO 16 - 23)
3. Doppio servizio (FOTO 24 - 27)
4. Vano 1 - cameretta (FOTO 28 - 29)
5. Vano 2 - camera da letto con ripostiglio/cabina armadio (FOTO 30 - 33)
6. Bagno (FOTO 34 - 36)
7. Vano 3 – camera ragazzi (FOTO 37-38).

Dall'atrio/soggiorno si accede al disimpegno che porta al WC e ai tre vani. A sinistra dell'ingresso è posta la cucina, che dà accesso al doppio servizio igienico.

L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '90 a seguito di esproprio per edilizia convenzionata a favore della Cooperativa Edilizia "IDILIA" di cui il omissis faceva parte ed in virtù di ciò è stato assegnatario dell'alloggio.

Dal certificato di destinazione urbanistica di cui al punto g) rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 04/06/2018 risulta che nessun vincolo grava sulla particella di terreno su cui insiste il fabbricato.

2. Autorimessa singola con accesso indipendente dall'esterno al piano terra del fabbricato in cui è inserito l'appartamento di cui al punto precedente, rispetto al quale l'autorimessa è sottostante (FOTO 4).

Censita al Catasto dei Fabbricati di Piazza Armerina al Foglio 132 Particella 1445 sub. 10 Cat. C6, consistenza 27 mq.

L'ambiente ha forma regolare (vedasi planimetria in ALLEGATO 13 e FOTO da 39 a 42) e facile accesso per gli automezzi. È dotato di acqua corrente e scarico reflui.

- k) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Il valore immobiliare riferito agli attuali prezzi di mercato è stato desunto a partire da indagini in loco presso operatori immobiliari professionali.

Secondo l'orientamento del mercato, se consideriamo beni paragonabili a quelli oggetto di stima, è possibile attribuire il seguente valore di mercato:

a) **Abitazione: € 800,00 al metro quadrato**

b) **Autorimessa: € 400,00 al metro quadrato.**

I suddetti valori, tengono conto dello stato d'uso degli immobili (ottimo) e delle modalità di vendita (asta giudiziaria).

Se Consideriamo pertanto che l'appartamento ha una superficie di circa 124 mq a cui bisogna aggiungere i balconi per una superficie ragguagliata pari a circa 7 mq (il 25% della superficie calpestabile fino a 25 mq, il 10 % per la superficie eccedente i 25 mq) otteniamo una superficie dell'unità immobiliare pari a 131 mq.

Il valore commerciale dei beni può essere così sintetizzato:

| Unità immobiliare | Valore al mq | Superficie (mq) | Totale |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|
| Appartamento | € 800,00 | 131 | € 104.800,00 |
| Autorimessa | € 300,00 | 27 | € 8.100,00 |

TOTALE € 112.900,00

Facendo seguito a quanto già esposto, tale valore deve essere depurato dalla somma necessaria per la regolarizzazione delle due verande realizzate senza titolo abilitativo nei due balconi. L'importo necessario a tal uopo, è pari a € 3.250, ed è dato dalla somma delle spese tecniche per istruire la pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata presso il Comune di Piazza Armerina (€ 2.000,00 inclusa I.V.A., spese e diritti) oltre che dalla sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'articolo 3 comma 5 della Legge Regionale 16/2016 e al pagamento di € 25,00 per ogni metro quadrato di veranda realizzata (circa 10 mq per un importo complessivo pari a € 250,00) ai sensi dell'art. 20 comma 3 L.R. 4/2003.

I beni nel complesso hanno un probabile valore di mercato pari a € 109.650,00.

- l) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Le due unità immobiliari possono essere vendute separatamente senza subire particolari deprezzamenti. Pertanto i due lotti posso essere così determinati:

- 1) Unità immobiliare sita nel comune di Piazza Armerina in contrada Solazzo censita al Catasto dei Fabbricati al foglio n. 132 particella n. 1445 sub. 11 Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) consistenza vani n. 6,5 per un valore di mercato pari a € 104.800,00
- 2) Unità immobiliare sita nel comune di Piazza Armerina in contrada Solazzo censita al Catasto dei Fabbricati al foglio n. 132 particella n. 1445 sub. 10 Categoria C/6 (autorimessa) consistenza mq 27 per un valore di mercato pari a € 8.100,00.

- m) **Quesito:** 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" e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Risposta al quesito: All'ALLEGATO 15 è possibile visionare la documentazione fotografica selezionata dallo scrivente e all'ALLEGATO 13 è prodotta la planimetria catastale come in atti.

- n) **Quesito:** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore, 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.

Risposta al quesito: I beni risultano interamente intestati al debitore, sebbene l'acquisto sia stato operato dallo stesso in regime di comunione dei beni con l'allora di lui moglie omissis, e non sono comodamente divisibili a favore della procedura.

- o) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA e non presentano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

- p) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti.

- q) **Quesito:** 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 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 modifiche ed integrazioni.

Risposta al quesito: Gli indici di prestazione energetica sono rilevabili dall'allegato Attestato di Prestazione Energetica in ALLEGATO 14.

r) **Quesito:** 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.

Risposta al quesito: Sentito per le brevi l'amministratore del condominio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, si è avuta notizia che le spese condominiali ammontano a circa € 50,00 al mese, che in atto non sono presenti spese straordinarie già deliberate e che non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

10

s) **Quesito:** verifichi che i beni pignorati non 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 al quesito: Nel corso delle indagini non è emerso che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

In fede.

Enna, 18/06/2018

Il c.t.u.

(Ing. Giuseppe Lo Giudice)
