

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.18/20 R.G. Es. Imm.

PROMOSSA DA CREDITO EMILIANO S.P.A. CONTRO M

AUTORITA' GIUDIZIARIA: DOTT. NUNZIO NOTO

CTU: ING. GIANPIERO CAMPIONE

1. PREMESSA

All'udienza del 09/07/2020, il Giudice titolare del procedimento nominava il sottoscritto dott. ing. Gianpiero Campione, con domicilio in Nicosia in via Nazionale n. 3/A, Consulente Tecnico D'Ufficio (CTU) per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione immobiliare R.G.Es. 18/20 promossa da Credito Emiliano S.p.A.

Durante il giuramento del 17/07/2020, il sottoscritto si impegnava al deposito della relazione scritta, contenente le risposte del CTU ai quesiti formulati nell'apposito modulo redatto in conformità alle nuove norme per i periti incaricati di stima.

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 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;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o 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 del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) *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;

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 (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'acquisito (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
demanziali, 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) alleghi 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 l. 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 di 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;

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 se i beni pignorati 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;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto CTU, acquisite le visure catastali degli immobili in istanza di pignoramento e le relative planimetrie catastali, convocava le parti per l'inizio delle operazioni peritali nonché per l'accesso ai luoghi oggetto di pignoramento per il giorno 14/10/2020 alle ore 15,00 presso l'immobile sito via Ospedale n.125 in Assoro (EN), con lettere inviate a mezzo di posta elettronica certificata all'indirizzo del difensore di parte procedente e a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato.

Alla predetta data il CTU si recava sui luoghi, ove era presente il debitore esecutato.

Il sottoscritto procedeva, dunque con la presa visione degli immobili, esternamente, con le opportune indagini conoscitive e con gli opportuni rilievi fotografici.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO a)

Il sottoscritto CTU dopo aver esaminato gli atti del procedimento e dopo essersi recato sui luoghi ed aver effettuato le operazioni peritali, così come riportato all'interno del verbale di sopralluogo (*allegato b*), ha accertato che:

✓ a) il primo cespite, insistente in via Ospedale n.127, è un piccolo vano



con annessa la corte di pertinenza dell'immobile indicato al punto a).

La situazione degli atti informatizzati al 15/10/2020 è: unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Troina alla sezione Urbana, foglio 18, particella 1830, piano T, categ. A/3, consistenza 12 mq, rendita catastale € 78,50.

– b) il secondo cespite, insistente in via Ospedale n. 125/127, è costituito da una casa indipendente su tre livelli fuori terra insistente nel centro storico del Comune di Assoro (EN), avente consistenza catastale complessiva di 115 mq, confinante a Nord con corte di pertinenza, a sud con via Ospedale, a est e a ovest con altri immobili.

La situazione degli atti informatizzati al 15/10/2020 è: unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Assoro alla sezione Urbana, foglio 18, particelle graffate 969 sub 3 e 1951 sub 5, piano T-1, categ. A/3, rendita catastale € 215,88.

4. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO b)

Tutti gli immobili sopra descritti sono in capo al debitore esecutato, come beni personali.

5. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO c)

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2, c.p.c. a firma del Notaio dott.ssa Maria Concetta Tredici (allegato f), nel ventennio preso in esame alla data del 29/06/2020, si rilevano le provenienze sotto descritte.

I cespiti n. 1 e 2 di cui alla presente procedura esecutiva (appartamenti in Via Ospedale oggi censiti al Foglio 18 particella 1830 e allo stesso Foglio 18 particelle graffate 969 sub.3 I 1951 sub.5) appartengono interamente ed in piena proprietà al debitor _____ per essere, detti immobili, allo



stesso pervenuti nella maniera seguente:

- in parte, per quota indivisa e precisamente per 1/6 in forza della successione legittima apertasi in morte di [redacted] nato ad Assoro il 25/04/1932 deceduto il 13/11/1981; la relativa Denunzia di Successione in morte dello stesso risulta trascritta il 05/08/1985 ai NN. 5401/4671 e, in detta nota di trascrizione della Denunzia di Successione venne indicato, tra i beni relitti dal citato de cuius, per come testualmente si rileva da tale nota: "Casa in Assoro via Ospedale n.125-127 censita al Foglio 18/A particelle 969 sub.1 - 1285 sub.4 e 969 sub.2...". La citata successione si apriva oltreché nei confronti del debitore [redacted] anche nei confronti del coniuge del de cuius [redacted] nata ad Assoro [redacted] per la quota di 2/6) e nei confronti degli altri figli [redacted] nato a Enna il [redacted] [redacted] Carmela nata ad Assoro [redacted] I [redacted] ad Assoro il [redacted] (per la quota di 1/6 ciascuno di essi).

- Risulta poi trascritta, in morte dello [redacted] solo con riguardo all'immobile censito al Foglio 18 particella 1830 (cespite N.1) altra Denunzia di Successione integrativa (Den. N.691 Vol. n. 9990) presentata all'Ufficio del Registro di Enna il 25/06/2012 e trascritta il 12/11/2012 ai NN.10130/8789 contro il predetto de cuius [redacted] ed in favore del coniuge [redacted] nata ad Assoro il 03/02/1936 (per la quota di 2/6) e dei quattro figli [redacted] a ad Assoro il 22/11/1954, [redacted] [redacted]

[redacted] re nato a Enna



il 27/03/1959 e Antonio nato a Enna il 20/11/1972 (per la quota di 1/6 ciascuno di essi).

- Infine, gli immobili di cui alla presente procedura esecutiva, sono pervenuti al debitore per la restante quota di 5/6 in forza dell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Tommaso Porcelli di Palermo il 02/08/2012 Rep 58589 atto trascritto il giorno 08/08/2012 ai NN.6385/5418 con il quale atto, i coeredenti Maria Pia nata il 11/11/1919, Giuseppe nato a Enna il 27/03/1959, e Carmela nata a Assoro il 22/11/1954 e

Anna nata ad Assoro il 03/02/1936 alienarono a

Antonio nato a Enna il 20/11/1972 le loro rispettive quote di proprietà sugli immobili censiti al Foglio 18 particella 1830 (cespite N.1) e particelle graffate 969 sub.3/1285 sub.5 (cespite N.2) oggi particelle graffate 969 sub.3 - 1951 sub.5, il tutto come si evince testualmente dalla relativa nota di trascrizione del citato atto in Notar Porcelli.

- È infine opportuno precisare che, dalle Visure Ipotecarie rilasciate dalla Conservatoria RR.II di Enna risultano due trascrizioni relative alla accettazione tacita di eredità del predetto debitore, precisamente:

- la prima accettazione trascritta il giorno 08/08/2012 ai NN.6384/5417 contro l'originario dante causa Antonio nato a Enna il 20/11/1972 il 25/04/1932 ed in favore di Antonio nato a Assoro il 17/11/1957 e Carmela nata a Assoro il 22/11/1954 e di Anna nata a Assoro il 03/02/1936 relativa agli immobili siti nel Comune di Assoro



censiti al Foglio 18 particella 1830 (cespite N.1) e particelle graffate 969 sub.3 / 1285 sub.5 (cespite N.2) oggi particelle graffate 969 sub.3/1951sub.5 in dipendenza, detta accettazione dall'atto di compravendita sopra citato del 02/08/2012 Rep.58589 ai rogiti del Notaio Tommaso Porcelli di Palermo atto trascritto il giorno 08/08/2012 ai NN.6385/5418;

- la seconda trascrizione di accettazione tacita di eredità risulta invece eseguita il 09/03/2017 ai NN. 1213/1022 in favore del ~~SOLO MORTUO~~

An: /11/1972 e con. o nato

ad Assoro il 25/04/1932 relativa agli immobili siti nel Comune di Assoro censiti al Foglio 18 particella 1830 (cespite N.1) e particelle graffate 969 sub.3 / 1951 sub.5 (cespite N.2); in dipendenza, detta accettazione, dall'atto di mutuo del 03/03/2017 Rep.51664 in Notar Mario Marino di Carini con ipoteca iscritta il 09/03/2017 ai NN.1214/103.

6. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO d)

Non risultano incompletezze nella documentazione prodotta.

7. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO e)

Gli immobili risultano accatastati, tuttavia dai sopralluoghi condotti sugli immobili emergono difformità rispetto a quanto risultante in catasto, in quanto nell'anno 2011 con Concessione edilizia del 11/03/2011(allegato e) il Comune di Assoro autorizzava sugli immobili i lavori di manutenzione straordinaria, diversa distribuzione degli spazi interni e recupero del sottotetto.

Allo stato attuale non risulta essere stata trasmessa la comunicazione di fine



lavori e di conseguenza neanche rilasciata l'agibilità per il recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Se ne deduce che per regolarizzare l'intervento richiesto occorrerebbe comunicare la fine dei lavori al Comune di Assoro con pagamento di una sanzione in quanto sono già trascorsi quasi 10 anni dal rilascio della concessione edilizia, richiedere l'agibilità per il piano sottotetto e procedere con il nuovo accatastamento.

8. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO f)

Dalla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567, comma 2, c.p.c. a firma del Notaio dott.ssa Maria Concetta Tredici (allegato f), nel ventennio preso in esame risultano:

- Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario del 03/03/2017 Rep.51664 ai rogiti del Notaio Mario Marino di Carini, ipoteca iscritta il 09/03/2017 ai NN.1214/103 in favore del Credito Emiliano spa con sede in Reggio nell'Emilia contro ~~.....~~ nato a Enna il 20/11/1972 per un montante ipotecario di € 160.000,00 (sorte capitale € 83.000,00) gravante sui cespiti NN.1-2 di cui alla presente procedura esecutiva (appartamenti censiti al Foglio 18 particella 1830 e Foglio 18 particelle graffate 969 sub.3 – 1951 sub.5).

- Atto di pignoramento immobiliare del 26/05/2020 trascritto il 22/06/2020 ai NN.4004/2538 in favore del Credito Emiliano spa con sede in Reggio nell'Emilia contro ~~.....~~ nato a Enna il 20/11/1972.

9. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO g)

I cespiti considerati nella presente relazione ricadono in Zona "A – Centro



storico” del PRG vigente nel Comune di Assoro.

10. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO h)

Sotto il profilo urbanistico, attraverso le verifiche condotte, non sono stati riscontrati abusi o irregolarità, anche se come già detto non risulta ancora essere stata trasmessa la comunicazione di fine lavori relativamente alla concessione edilizia del 11/03/2020.

11. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO i)

Il sottoscritto CTU, in seguito al sopralluogo effettuato, ha accertato che gli immobili oggetto di perizia sono occupati dalla famiglia dell'esecutato.

Non risulta alcun contratto di affitto relativamente ai beni sopra citati.

12. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO j)

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione insistono nel centro storico di Assoro.

Gli immobili del centro storico non hanno un altissimo valore sia per le condizioni non ottime delle abitazioni, ma soprattutto per la diminuita richiesta dovuta allo spopolamento continuo dei piccoli centri a cui si sta assistendo negli ultimi anni.

Si descrivono di seguito le caratteristiche peculiari di ciascun immobile, come riscontrate dal sopralluogo:

- a) Il cespite censito al fg. 18 part. 1830, è costituito da un piccolo vano coperto e da una corte. Sia il vano che la corte costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile di via Ospedale n. 125/127. Si precisa che l'accesso a tali beni può avvenire solo dal suddetto immobile.

La consistenza catastale complessiva incluse le aree scoperte è di 15



mq, mentre la superficie netta della corte è di circa 70 mq.

b) L'immobile sito in via Ospedale n. 125/127 è costituito da una casa indipendente su tre livelli fuori terra insistente nel centro storico del Comune di Assoro (EN), vicinissimo alla principale piazza cittadina, probabilmente risalente alla prima metà del secolo scorso, ma ingresso da una strada non carrozzabile. Ha consistenza catastale complessiva, incluse le aree scoperte, di 117 mq.

Presenta una struttura in muratura, costituita da tre piani fuori terra.

Presenta, altresì, diversi affacci su via Ospedale e ingresso da via Ospedale.

L'edificio, esternamente, si presenta in ottime condizioni, essendo stato recentemente ristrutturato.

Anche le condizioni interne sono ottime essendo stato totalmente ristrutturato. Gli impianti sono stati oggetto di manutenzione e anche gli infissi sono stati sostituiti con infissi a taglio termico di nuova generazione.

Al Piano terra è costituito da una ampia zona giorno, un bagno senza apertura e un ripostiglio. Dal piano terra è possibile accedere alla corte di pertinenza.

Attraverso una scala autoportante in acciaio è possibile accedere al primo piano in cui si trova una camera da letto e un secondo bagno.

La scala prosegue fino al sotto tetto, vano di cui è stato richiesto il recupero ai fini abitativi, ma il cui iter amministrativo non è ancora stato completato, non essendo stata presentata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.



13. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO k)

Il valore determinato per gli immobili in oggetto deriva soltanto dalle quotazioni immobiliari pubblicate semestralmente dall'Agenzia delle Entrate, in quanto dalle indagini effettuate è emerso che in tale zona il mercato immobiliare sta attraversando un momento di stasi.

Non essendo possibile separare i cespiti, la valutazione tiene conto dei beni considerati come un unico immobile:

- a. Il più probabile valore di mercato sarà calcolato rifacendosi alla banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicate semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che per il 1° semestre dell'anno 2020, relativamente alla zona di riferimento fornisce un valore compreso tra € 400,00 e € 600,00 al mq riferito alla superficie lorda per abitazioni di tipo economico in stato d'uso normale, mentre per abitazioni civili fornisce un valore compreso tra € 500,00 e € 750,00 al mq.

Per la scelta del valore più indicato, a parere del sottoscritto deve essere fatta una precisazione. Anche se l'immobile in questione è accatastato come A3 cioè abitazione di tipo economico, dopo la recente ristrutturazione, si ritiene che ci siano i presupposti per considerare l'immobile nel suo complesso come abitazione civile.

Quindi, dei due valori riportati come minimo e massimo nella categoria abitazione civile, sarà considerato quello più alto, data l'ottima posizione nel contesto e la recente ristrutturazione, ma ovviamente verranno applicate correzioni in base ad alcuni parametri specifici che prendono in considerazione alcuni aspetti peculiari di ciascun immobile come descritto di seguito.



I parametri utilizzati sono i seguenti:

- Coefficiente di illuminazione (K1) – E' un coefficiente proporzionale al rapporto di illuminazione dell'intero immobile, quest'ultimo pari alla media ponderata dei rapporti di illuminazione dei singoli vani;
- Coefficiente di qualità degli impianti (K2) – E' un coefficiente che assume il valore pari ad uno quando gli impianti sono realizzati secondo le norme della legge;
- Coefficiente planimetrico (K3) – E' un coefficiente che tiene conto della disposizione planimetrica dell'immobile in relazione alla sua destinazione, ed assume il valore massimo quando l'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta tra di loro, e/o ambienti difficilmente utilizzabili;
- Coefficiente di ventilazione (K4) – E' un coefficiente che assume il valore massimo quando tutti gli ambienti con esclusione dei ripostigli e dei disimpegni risultano provvisti di ventilazione diretta, e quando l'intero immobile è provvisto di ventilazione trasversale;
- Fattore di eleganza dell'immobile (K5) – Assume il valore massimo quando il prospetto è provvisto di elementi di arredo di elegante fattura, e quando la destinazione è compatibile con le rifiniture.
- Fattore di abitabilità dell'immobile (K6) – assume il valore pari ad uno quando i parametri termici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le rispettive destinazioni;
- Coefficiente di servitù (K7) - Assume il valore pari ad uno quando



19. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO g)

Non essendo presente, all'interno della documentazione prodotta alcun dato relativo alle prestazioni energetiche, il sottoscritto ha provveduto alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica (*allegato g*).

20. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO r)

Non emergono dati relativi alle spese fisse di gestione o di manutenzione.

21. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO AL PUNTO s)

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

22. CONCLUSIONI

Tanto giudico e riferisco in merito al mandato conferitomi.

Rassegno pertanto il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione della S.V.

Ill.ma per qualsiasi delucidazione, ringraziandoLa per la fiducia accordatami.

- Allegato a: Allegato fotografico
- Allegato b: Verbale di sopralluogo;
- Allegato c: Planimetrie catastali;
- Allegato d: Visure catastali;
- Allegato e: Concessione edilizia del 11/03/2011;
- Allegato f: Copia della certificazione notarile;
- Allegato g: Attestato di prestazione energetica;
- Allegato h: Comunicazioni alle parti.

Nicosia, 20/10/2020

Con osservanza.

(il CTU)

