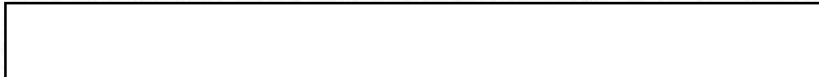


TRIBUNALE DI ENNA

OGGETTO: Esecuzioni Immobiliari. PROC.N. 58/2012  
R.G.E. promossa da DEUTSCHE BANK SPA contro



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ENNA, 16/01/2013

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Arch. Maria Vittoria Cimino)

*Maria Vittoria Cimino*



TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROC. N. 58/2012 R.G.E.  
promossa da DEUTSCHE BANK SPA contro il Sig.

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza resa in data 03/10/2012 la S.V. nominava la sottoscritta Arch. Maria Vittoria Cimino, con studio in Enna, Viale delle Olimpiadi n. 83, iscritta al n. 249 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Enna, Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura indicata in epigrafe, invitandomi a comparire all'udienza del 17/10/2012 per il giuramento di rito ed affidamento della perizia al fine di **"procedere alla stima dei beni"** siti nel Comune di Clascibetta (EN) in C/da Piano Longuillo così censiti al N.C.T./C.E.U:

- foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77, Piano 1°;
- foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14, Piano T.;
- foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40;
- foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71;

come segue:

- A) "descrizione sommaria degli immobili pignorati ... anche mediante rilievi planimetrici e fotografici indicando con



- riferimento a ciascun immobile dati catastali e ubicazione.";
- B) dire se "i dati risultanti dai documenti ipotecari, catastali o dalla relazione notarile corrispondano a quelli effettivi" "ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di prescrizione del pignoramento ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo."
- C) Dire se "alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato" ed indicare "le relative quote" indicando "il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio."
- D) Indicare: "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"
- E) Dire se "ciascun immobile pignorato ... sia libero o occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi."
- F) Bisogna inoltre determinare il valore attuale degli immobili pignorati.
- G) Verificare "la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa." Specificare "in base a quali licenze o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati" ed



accertare eventuali irregolarità edilizie, elencando le eventuali irregolarità riscontrate ed indicare con quale spesa le irregolarità edilizie possano essere risanate.

Con riferimento agli atti di causa in possesso della scrivente si evince quanto segue: la DEUTSCHE BANK SPA nella persona del Capogruppo Dott. Emanuele Vanghetti, rappresentato e difeso dall'Avvocato Valerio Schembri, è creditore di una somma di € 61.843,93 (euro SESSANTUNOMILAOTTOCENTOQUARANTATRE /93) oltre il costo della notifica dell'atto e gli interessi di mora sulle rate scadute e insolute, nei confronti dei  in relazione ad un contratto di finanziamento stipulato con atto pubblico in data 02-08-2005 di € 67.500,00 (euro SESSANTASETTEMILA E CINQUECENTO/00) prendendo a garanzia una ipoteca volontaria di primo grado, gravante sui bene oggetto della presente relazione.

Tutto ciò premesso, la presente relazione di consulenza tecnica, ai fini espositivi, si articola nei seguenti paragrafi:

1. Le ispezioni.
2. Descrizione dello stato dei luoghi oggetto di causa.
3. Accertamento della corrispondenza tra i dati ipotecari, catastali e la relazione notarile a quelli effettivi e ricostruzione delle vicende relative agli immobili pignorati nell'ultimo ventennio.
4. Descrizione dei beni con riferimenti catastali e relativa stima.
5. Le conclusioni.



**Allegato (1):** documentazione fotografica.

**Allegato (2):** copia delle visure, delle visure storiche, delle mappe e delle piante catastali per immobile.

**Allegato (3):** copia delle ricevute delle Raccomandate A/R; copia del pagamento per ritiro Visure, Visure storiche e Mappe catastali.

#### **1 - LE ISPEZIONI.**

In data 11-12-2012 la sottoscritta C.T.U., previa convocazione delle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno inviata in data 05-12-2012, espletava alle ore 11.00 il sopralluogo di rito recandosi in loco cause ed effettuando la ricognizione dei luoghi. Al sopralluogo non si presenta nessuno degli interessati.

La scrivente ha ispezionato tutti i beni dall'esterno non potendovi accedere direttamente e redigendo apposito verbale allegato alla presente. In occasione di tali ispezioni sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità immobiliare effettuando anche una documentazione fotografica (VEDI ALLEGATO N. 1).

Non essendo però venuto nessuno, all'interno dei beni non è stato possibile accedervi, pertanto in questo caso la stima ha preso le mosse dall'esame delle planimetrie catastali e dall'esame effettuato all'esterno.

#### **2. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA.**

L'immobile censito al foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77, Piano 1°, è ubicato nel territorio di Calascibetta (EN) in c/da Longuillo



s.n.c., zona caratterizzata da diverse villette, piccole palazzine e insediamenti artigianali. L'appartamento in questione si trova al primo piano di una palazzina composta da n. 4 piani fuori terra, circondata da un uno spazio che possiamo definire corte in parte recintato e in parte confinante nel retro con una palazzina attigua, i cui garage insistono sulla corte stessa, mentre nel fronte principale vi è del terreno in parte incolto. La struttura dell'immobile è realizzata in cemento armato e le condizioni statiche apparentemente sono buone, così come le rifiniture esterne, l'intonaco e i mattoni di rivestimento rossi alla base e come marcapiano sono in buono stato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color bianco. Un balcone scorre ininterrotto lungo i lati nord-ovest e nord-est ed uno lungo il prospetto sud-ovest. Dallo studio della planimetria catastale si evince che la superficie utile dell'appartamento è di circa 117 mq, vi è un ampio corridoio, 4 stanze, una cucina, 2 bagni ed un piccolo sgabuzzino. Nonostante non sia stato possibile accedervi, dato che l'appartamento è abitato, si presume sia dotato di impianto idrico, elettrico, fognario e d'impianto di riscaldamento, così come si presume che sia completo nelle sue rifiniture. Il garage che si affaccia sulla corte, ma fa parte di una abitazione confinante con la proprietà, è censito al foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, Rendita Euro 64,14, Piano T., misura 27 mq con un'altezza netta interna di tre metri ed è chiuso da una saracinesca. Anche qui non è stato possibile fare il sopralluogo all'interno. La corte, censita al foglio di mappa n.



53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71, che circonda la palazzina è pavimentata con mattoni per esterni ed appartiene agli esecutati per 2/8, mentre il terreno censito al foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40, di proprietà degli esecutati si presenta recintato, ed incolto.

Tali immobili sono di proprietà dei [redacted] per la quota di  $\frac{1}{2}$  indiviso ciascuno.

**3. ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA TRA I DATI IPOTECARI, CATASTALI E LA RELAZIONE NOTARILE A QUELLI EFFETTIVI E RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE RELATIVE AGLI IMMOBILI PIGNORATI NELL'ULTIMO VENTENNIO.**

Riguardo le porzioni immobiliari oggetto di consulenza tecnica censite al Catasto Fabbricati del Comune di Calascibetta (EN) come:

- foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77, Piano 1°;

- foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14, Piano T.;

e censite al Catasto Terreni al:

- foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40;

- foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71.

sono di proprietà dei [redacted]

[redacted] indicato nella relazione notarile e nei certificati ipotecari.



[REDACTED]

Nella Visura catastale storica, però, per omissione di voltura dell'atto di compravendita, il bene censito al mappale n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71 risulta ancora essere di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto riguarda la ricostruzione delle vicende relative agli immobili nell'ultimo ventennio: alla data della trascrizione del pignoramento, 31/07/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Enna le unità immobiliari finora descritte risultano di proprietà dei signori:

- GAROFALO FILIPPO, nato ad Enna il 26/09/1971, c.f. GRFFPP71P26C342U;
- FOLISI MARIA, nata a Enna il 06/03/1973, c.f. FLSMRA73C46C3420.

Alla data 31/07/1992 l'area su cui sorgono le suddette porzioni immobiliari era di proprietà dei signori:

[REDACTED]



[redacted] cibetta (EN) il

agli stessi pervenuta per atto pubblico del 21-02-1984, Notaio Dr. S. Argento, Sede: Enna, num. rep. 98563/20289 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 10-03-1984 n.ri. 2495/2304.

Gli immobili oggetto di esecuzione divengono di proprietà del [redacted] Calascibetta

[redacted] con sentenza giudiziale di divisione del Tribunale di Enna in data 20/01/2005, trascritta poi all'Agenzia del Territorio in data 09/06/2005. Il signor [redacted] vende tali immobili ai

[redacted]  
atto di compravendita presso il notaio Dott. Aldo Barresi in Enna, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 05/08/2005 ai n.ri 9058/5733.

Al momento della trascrizione del pignoramento gli immobili sopra descritti sono gravati da **ipoteca volontaria**, accesa il 05-08-2005 a favore della DEUTSCHE BANK SPA, con sede a Milano, c.f.: 01340740156 d [redacted]

[redacted]  
C3420.



#### 4. DESCRIZIONE DEI BENI CON RIFERIMENTI CATASTALI E RELATIVA STIMA

Data la conformazione del compendio immobiliare, si suggerisce la vendita in un unico lotto.

Considerando tutti i diversi aspetti (ubicazione, consistenza, qualità e posizione del compendio immobiliare) il metodo adottato per giungere al più probabile valore di mercato è stato quello del confronto, in quanto ritenuto il più congeniale sia per l'ampiezza dei riferimenti che per la possibilità di determinare i prezzi con beni aventi simili peculiarità e stesso mercato e dei quali si conosce il valore determinato in compravendite avvenute di recente nella zona o nel circondario. Pertanto, prima di effettuare il giudizio di stima, la sottoscritta ha avuto modo di assumere ampie informazioni sul mercato della città e del circondario per vendite di beni simili avvenute nella stessa zona.

Si sono individuati i seguenti valori medi per superficie unitaria:

V = Euro/mq. 800,00 per l'appartamento

V = Euro/mq. 300,00 per il garage

V = Euro/mq. 100,00 per la corte

V = Euro/mq € 3,50 per il terreno

Si elencano di seguito gli elementi utili per le operazioni di vendita dei vari immobili:

**Foglio di mappa n. 53, Part. 377, sub. 3, Cat. A/2,  
Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Rendita Euro 251,77,  
Piano 1°.**

**Descrizione:** Appartamento di 117 mq. al 1° piano di uno stabile sito in territorio di Calascibetta (EN) in C/da Longuillo s.n.c.

**Destinazione d'uso:** abitazione.



**Data di acquisto:** immobile di proprietà dei Sigg.

[redacted]  
**Notaio:** dott. Aldo Barresi

**Repertorio:** n. 25088/11057

**Registrato:** 05/08/2005

**Ipoteche e/o trascrizioni:** ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

**Intestazione - Titolo:** [redacted]

il 26-09-1971, c.f.: GR [redacted]  
[redacted]

**APPARTAMENTO:** mq. 117,00 x € 800,00 = € 93.600,00

(DICONSI EURO NOVANTATREMILASEICENTO/00)

**Foglio di mappa n. 53, Part. 397, sub. 3, Cat. C/6,  
Classe 4, Consistenza 27 mq., Rendita Euro 64,14,  
Piano T.**

**Descrizione:** garage ubicato in un fabbricato attiguo all'appartamento sopradetto e sito in territorio di Calascibetta (EN) in c/da Longuillo s.n.c.

**Destinazione d'uso:** autorimessa

**Data di acquisto:** immobile di proprietà dei Sigg.

[redacted]  
**Notaio:** dott. Aldo Barresi

**Repertorio:** n. 25088/11057

**Registrato:** 05/08/2005

**Ipoteche e/o trascrizioni:** ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

**Intestazione -** [redacted]  
[redacted]



[REDACTED]

**GARAGE:** MQ. 27,00 X 300,00 = € 8.100,00 (DICONSI EURO OTTOMILAECENTO/00)

**Foglio di mappa n. 53, Part. 465, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.00.40.**

**Descrizione:** terreno di 40 mq. antistante l'appartamento sopra descritto sito in territorio di Calascibetta in c/da Longuillo s.n.c., recintato e lasciato incolto.

**Tipo di coltura:** giardino incolto.

**Data di acquisto:** immobile di proprietà dei Sigg.

[REDACTED]

**Notaio:** dott. Aldo Barresi

**Repertorio:** n. 25088/11057

**Registrato:** 05/08/2005

**Ipotecche e/o trascrizioni:** ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

**Intestazione - Titolo:** [REDACTED]

[REDACTED]

**TERRENO:** mq. 40 x 3,50 = € 140,00 (DICONSI EURO CENTOQUARANTA/00)

**Foglio di mappa n. 53, Part. 460, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie HA 00.01.71.**

**Descrizione:** quota indivisa pari a 2/8 di una corte comune a diversi fabbricati sita in territorio di Calascibetta (EN) in c/da Longuillo s.n.c.

**Destinazione d'uso:** corte comune



Data di acquisto: immobile di proprietà dei Sigg.

Notaio: dott. Aldo Barresi

Repertorio: n. 25088/11057

Registrato: 05/08/2005

Ipotecche e/o trascrizioni: ipoteca volontaria accesa il giorno 05/08/2005 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."; pignoramento immobiliare trascritto il 31/07/2012 a favore della "Deutsche Bank S.p.a."

Intestazione - Titolo:

CORTE: mq 171 x € 100,00 = € 17.100,00/4 (diviso il num.di quote) = € 4.275,00 (DICONSI EURO QUATTROMILADUECENTOSETTANTACINQUE/00)

#### 5. LE CONCLUSIONI.

Sulla base degli accertamenti peritali, nonché dei sondaggi di mercato effettuati al fine di determinare il valore degli immobili, la scrivente è pervenuta alle seguenti determinazioni:

		Appartamento
Fg. 53, part. 377, sub. 3	Mq 117 x € 800,00	€ 93.600,00
		Garage
Fg. 53, part. 397, su. 3	Mq. 27 x € 300,00	€ 8.100,00
		Terreno
Fg. 53, part. 465	Mq. 40 x € 3,50	€ 140,00
		Corte
Fg. 53, part. 460 (2/8 del totale)	Mq. 171 x € 100,00 = 17.100,00/4	€ 4.275,00
<b>TOT. € 106.115,00</b>		

Per un valore totale di € 106.115,00 (DICONSI EURO CENTOSEIMILAECENTOQUINDICI/00)



Pertanto assolto l'incarico conferitomi, la scrivente deposita la presente relazione composta da n° 14 pagg. in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa. Fanno parte integrante di questa relazione oltre ai verbali redatti dalla sottoscritta, i seguenti allegati:

Allegato n. 1: foto degli immobili.

Allegato n. 2: visure, visure storiche, mappe e piante catastali.

Allegato n. 3: copia delle ricevute delle Raccomandate A/R; copia del pagamento per ritiro Visure, Visure storiche e Mappe catastali. Ringraziando per la fiducia accordata, si rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti.

Enna, 16/01/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Maria Vittoria Cimino)

*Maria Vittoria Cimino*



*16/01/2013*

VERBALE N° 1  
TRIBUNALE DI ENNA  
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI  
N. RGE 52/2012  
DEUTSCHE BANK SPA CONTRO

L'anno 2012 nel mese di DICEMBRE  
nel giorno 11 alle ore 11<sup>00</sup> non essen-  
do presentato alcun degli interes-  
sati, ho iniziato la procedura di  
rito provvedendo ed esaminare  
dall'esterno le condizioni dell'  
immobile e scattando delle foto-  
grafie che andranno allegati  
nelle perizie di stima. Alle  
ore 11<sup>30</sup> conclusa le operazioni  
peritali la scrivente ha redatto  
il presente verbale.

Il C.T.U.  
Arch. Marie Vittorie Cimino

