

ARCHITETTO ALESSANDRO DEMARIA

+39 339 7426340

+39 0935.23189

TRIBUNALE DI ENNA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. n° 84/2012

Soggetto Creditore:

Banca di Credito cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia s.c.a.r.l.
Corso Umberto I n°13, Caltanissetta.

Soggetto Debitore:

[REDACTED]

Giudice Istruttore:

dott. Milano Giovanni

20/9/2013

INDICE

Premessa		pag. 3
1 - Analisi documentazione ipocatastale	(Quesito B)	pag. 4
2 – Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza	(Quesito A B C D E)	pag. 6
3 – Valore attuale dei beni pignorati	(Quesito F)	pag. 9
4 - Regolarità urbanistico-edilizia	(Quesito G)	pag. 11
ALLEGATI		pag. 14

Relazione Peritale

Premessa

Il sottoscritto Arch. Vito Alessandro Demaria, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna al n° 328, con ordinanza emessa dal Giudice Istruttore è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare, processo esecutivo N°84/2012 all'udienza del 10/07/2013, oggetto della presente relazione. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito, prendendo nozione del mandato così formulato:

Nell'ordinanza, il Giudice pone i seguenti quesiti:

- A. Descrizione sommaria degli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento, attraverso rilievi fotografici, planimetrici, indicando ciascun bene i dati catastali, ubicazione, confini. Eventuale redazione di planimetria conforme nel caso in cui i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U. e , se necessario, accatastamento degli immobili.
- B. Verificare la corrispondenza della documentazione ipotecaria e catastale (ex art. 567 c.p.c.), in caso di difformità ricostruire le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di pignoramento
- C. Indicare se alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili appartengono in tutto o in parte agli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali quote di comproprietari.
- D. Indicare i diritti reali a favore di terzi esistenti sui beni pignorati, eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico, etc.
- E. Indicare con riferimento a ciascun immobile se i beni siano liberi o locati, in caso il bene sia occupato specificare quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso di contratto di affitto indichi gli estremi di eventuale registrazione e scadenza del contratto.
- F. Determinare il valore attuale dei beni pignorati.
- G. Verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità, in caso di irregolarità edilizia indicare quale unità immobiliare si riferisce, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità riscontrate possono essere regolarizzate.

Analisi documentazione ipocatastale (quesito B)

Il sottoscritto CTU, preso atto dell'incarico ricevuto, ha avviato le operazioni peritali il 01/03/2013, data in cui ha richiesto le relative autorizzazioni ai diversi enti tecnici coinvolti in primo luogo all'Ufficio del Territorio di Enna, presso il quale ha visionato la documentazione depositata e necessaria per accertare la rispondenza con la proprietà dei diritti spettanti ai debitori.

Visionata con cura e fotocopiata, ove necessario, la documentazione depositata nei vari uffici preposti (Comune, Genio Civile...), si è provveduto a fornirsi delle planimetrie relative agli elaborati architettonici, piante e sezioni, dell'area interessata dal provvedimento istruito, verificando se sono state osservate le procedure di rito.

In particolare è stato possibile individuare le parti coinvolte e fornirsi di utili informazioni, secondo l'ordine cronologico degli eventi.

Contestualmente si è avviato lo studio del fascicolo documentale prodotto dalla cancelleria; preso atto della completezza della documentazione, si è quindi provveduto a verificarne quanto richiesto dai quesiti indicati in premessa.

Verifica dei beni pignorati ed esatta provenienza. (Quesiti A, B, C, D, E)

Previa comunicazione ai soggetti interessati a vario titolo dal procedimento in oggetto, l'invio di lettera raccomandate A/R, il sottoscritto ha dato inizio in data 11 marzo 2013, alle ore 10:15, le operazioni di sopralluogo sui beni immobili di cui alla presente esecuzione per come risulta dal verbale di sopralluogo allegato.

Le operazioni peritali si sono svolte in presenza del s. [REDACTED] si è così potuto procedere ad esaminare l'immobile sito in contrada Misericordia all'altezza della S.S. 117 bis.

In quella sede sono stati esaminati visivamente gli immobili, sia esternamente che internamente ed è stata eseguita la documentazione fotografica allegata ed il rilievo architettonico dei locali.

Su sollecito del C. [REDACTED] è stato necessario l'utilizzo di maschere protettive per la respirazione, data la presenza di materiale del tipo eternit, in stato di evidente degrado, nell'intradosso della copertura.

Bene descritto nell'atto di pignoramento

Visto **visura per immobile** al 01/03/2013 rilasciata dall' U.T.E. di Enna – N.C.E.U. di ENNA (vedi visure allegate)

Proprietario: [redacted] per ½ e [redacted] per ½ in regime di comunione dei beni

Fabbricato:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
14	36		C/2	1	339mq	€ 612,78

I beni oggetto dell'esecuzione risultano essere:

-Unità immobiliare sita nel Comune di Enna, in C.da Misericordia s.n.c., su una elevazione a piano terra con ammezzato e un ambiente sotterraneo, annessa a nord-est e nord-ovest con un'immobile di proprietà del sig. Vallacqua Salvatore o suoi aventi causa e confinante a sud con detta via S.S. 117 bis.

Durante le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Enna è stata riscontrata l'assenza della Planimetria riguardante l'immobile oggetto di questa perizia.

Storia del dominio ventennale

Ai sig.ri [redacted], come sopra generalizzato, detto complesso di beni è pervenuto in ragione di 1/2 indiviso per ciascuno da potere di [redacted] data a Carascibetta [redacted] per **atto di vendita** rogato in data **09 Aprile 1991** dal Notaio Salvatore Catania di Enna, repertorio 66417, raccolta 16171, trascritto a Enna il 24 Aprile 1991 al n°. 1202 Mod I-Vol.

Situazione dell'immobile alla data di trascrizione del pignoramento

L'immobile così come figura al N.C.E.U risulta intestato a: (vedi visura in allegato)

- **Ca** [redacted], nato a Enna il [redacted], c.f. [redacted] – Proprietario per 1/2.
- [redacted], nato a [redacted], c.f. [redacted] – Proprietario per 1/2

ad essi pervenuto, da dati derivanti da:

- Atto di compravendita del 09.04.91 Repertorio n. 66417, raccolta 16171 rogante Salvatore Catania di Enna.
- Trascrizione presso U.R. di Enna n.1202 del 24.04.1991

Diritti reali a favore di terzi alla data di trascrizione del pignoramento

- **Atto di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito notaio Carlo Saggio di Catania trascritto il 15.06.2004 ai nn. 6533/4990 in favore dei coniugi [redacted] e [redacted] del 1999.
- **Dichiarazione d'inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale** in favore dei coniugi [redacted] e [redacted], emessa dal tribunale di Enna in data 25.02.2012 rep. n. 152 relativa alla sentenza n° 64/12 emessa dal Tribunale di Enna e annotata il 14.01.2013 ai nn 328/22.

Descrizione dei beni pignorati

Il complesso di beni oggetto del provvedimento originariamente come sopra esposto è originariamente costituito da n° 1 Unità immobiliare, sita nel Comune di Enna (EN), la quale sarà descritta qui di seguito:

- **U.I. Piano Terra, Piano Interrato e Ammezzato – identificato al Fg. 14 part. 36 , cat. C/2 – destinazione: Magazzino e locale di deposito.**

L'immobile è situato in una posizione poco distante dal centro cittadino, in una zona delle pendici della città, lungo S.S. 117 bis, prossima all'accesso all'autostrada A19 Palermo – Catania; urbanisticamente l'area dove sorge l'immobile viene classificata come Zona "V – Verde di rispetto" nel P.R.G. del Comune di Enna.

Il bene in questione fa parte di un fabbricato, di cui rappresenta la porzione posta a sudest, mentre la restante parte posta a nordovest risulta di proprietà del Sig. Vallacqua Salvatore; la proprietà è limitata a sudovest dalla sopracitata S.S. 117 bis.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura, alla quale in un secondo momento è stato sovrapposto un cordolo di irrigidimento in cemento armato e una struttura in acciaio in copertura (vedi foto n°3). Lo stato di conservazione esterno dell'edificio si presenta in buone condizioni, non risulta presente alcun tipo di finitura pertanto la muratura appare scoperta (vedi foto n°4), gli infissi sia esterno che interni sono in ferro di discreta fattura ma in stato di scarsa efficienza, la copertura risulta essere a unica falda e realizzata attraverso l'uso di materiali in cemento-amianto ricoperti da coppi di tipo siciliano (vedi foto n°1 - 3).

La presenza di manufatti in cemento - amianto (meglio conosciuto come "eternit", dal nome del principale prodotto commerciale) genera apprensione e preoccupazione in considerazione dei rischi per la salute che possono derivare dall'esposizione a fibre di amianto in essi contenute (vedi foto n°6).

L'ingresso al magazzino, costituito da una saracinesca e un portone a vetrate retrostante, è collocato a piano terra lungo S.S. 117 bis. , accessibile attraverso un modesto spazio antistante all'immobile, che separa l'edificato dalla strada sopradetta (vedi foto n°1); lungo il lato nordest troviamo la presenza di quattro aperture oltre al portone d'ingresso, mentre sul prospetto sudest è stata collocata una sola apertura (vedi foto n°2). Accedendo all'immobile ci s'immette direttamente su un grande vano di forma rettangolare, avente il lato maggiore parallelo alla S.S. 117bis, ed il cui spazio interno scandito dalla presenza di 4 pilastri collocati in posizione centrale lungo la direttrice principale (vedi foto n°5). All'interno dell'immobile, in corrispondenza del vertice sudest sono stati ricavati un vano distinto, fornito di n°2 w.c. di modesta fattura, e un soppalco, attraverso l'utilizzo di una struttura autoportante in acciaio e chiusure verticali costituite da cartongesso e vetrate in alluminio; il soppalco è accessibile attraverso una scala in acciaio (vedi foto n°9).

Internamente, lungo il muro posto alla sinistra dell'ingresso, è possibile accedere a un vano interrato adibito a locale tecnico, attraverso una scala di acciaio (foto n°10-11-12).

Tutti gli ambienti, ad eccezione del piano interrato, sono sufficientemente illuminati e arieggiati mediante aperture verso l'esterno.

Lo stato di conservazione interno dell'immobile si presenta in scadenti condizioni per tutti gli ambienti, le finiture interne comprendenti intonaci, pavimentazioni e rivestimenti sono pressoché assenti o in avanzato stato di degrado (vedi foto n°7 - 8); infine risultano obsoleti e fatiscenti gli impianti elettrico, idrico - igienico sanitario e telefonico (vedi foto n°12).

Il bene in oggetto presenta una pianta rettangolare della dimensione di mt. 28,00 x 13,50 circa ed una altezza media di mt. 5,40 per una superficie calpestabile interna di 339 mq; la superficie utile calpestabile del soppalco è pari a 39 mq, mentre il locale tecnico interrato ha una superficie di 34 mq ca. , per una superficie totale pari a 412 mq ca.

La planimetria non risulta corrispondente a quella del progetto in sanatoria art.13 47/85 rigettata dal Comune di Enna in data 09.09.1993.

Da un'attenta analisi della documentazione catastale è stato possibile notare come vi sia una difformità tra la ciò viene descritto nell'estratto di mappa catastale corrispondente al foglio 14 p.la 36, e la reale consistenza del bene.

Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente non risulta occupato.

Valore attuale dei beni pignorati. (Quesito F)

Il **metodo** di stima utilizzato per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa, è quello **sintetico comparativo** basato sulla comparazione dei beni simili e vicini che siano stati nel recente passato oggetto di compravendita.

Tenuto conto del contesto in cui si trovano gli immobili oggetto di stima e delle condizioni di mercato attuali delle superfici assunte in condizioni ordinarie, cioè ipotizzate nello stesso stato in cui si trovano le superfici degli immobili di confronto, per il quale il CTU ha rinvenuto i prezzi di compravendita a mezzo di attente indagini di mercato relative a tutto il contesto di Enna. In particolare ci si è avvalsi della collaborazione degli operatori e tecnici del mercato immobiliare della zona, i quali hanno consentito al sottoscritto di meglio comprendere le caratteristiche estrinseche del bene in oggetto in rapporto alle potenzialità del mercato immobiliare. Al valore ordinario (o valore capitale) relativo alla superficie dell'immobile oggetto di giudizio di stima, si apporta poi un'aggiunta e/o detrazione sulla base dei caratteri specifici dell'unità immobiliare, secondo lo schema mostrato successivamente e poi riassunto nelle tabelle che seguono. Si tratta di riconoscere talora importi (positivi per le aggiunte e negativi per le detrazioni al valore capitale) rappresentativi di un valore di costo; talora coefficienti (maggiori di uno per le aggiunte e minori di uno per le detrazioni da apportare al valor capitale) al fine di quantificare proprio le aggiunte e/o detrazioni.

Caratteristiche estrinseche o di localizzazione

La zona ove è situata l'immobile in esame è riconducibile ad una zona marginale, ma a poche centinaia di metri dal crocevia di maggiore importanza (Autostrada A19) , per un coefficiente relativo pari a 1,87; la stessa zona risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente relativo è traducibile in: 1,65.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni è viene stabilito pertanto in: 1,00.

La piccola area di pertinenza che separa l'immobile dall'imbocco stradale, non può essere considerata come area di parcheggio, tantomeno come spazio di manovra idoneo per mezzi di trasporto, il che modifica il coefficiente a un valore pari a: 0,37.

Il coefficiente globale estrinseco, valutando tutti i coefficienti dianzi esaminati e moltiplicandoli fra loro è: 1,14.

Caratteristiche intrinseche dell'immobile

L'immobile in oggetto di studio, alla data odierna risulta ad uno stato di abbandono, come meglio si potrà evincere dalla documentazione fotografica. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'immobile è pertanto, in base a quanto sopra descritto: 0,72.

Esteticamente non possono essere espresse valutazioni di alcun merito.

Le caratteristiche riguardanti il livello di illuminazione interno risulta buono ed equivalente ad un punteggio pari a: 1.67

La conservazione dell'immobile nel suo complesso, in base a quanto già espresso, può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio di cui sopra pari a: 0,63.

Il coefficiente complessivo è stabilito pertanto in: 0,75.

Calcolo del coefficiente correttivo del valore capitale

Considerando i due coefficienti relativi all'immobile oggetto di stima e moltiplicandoli fra loro abbiamo come coefficiente correttivo complessivo un valore di 0,86 che equivale ad una valore percentuale pari a -14%.

Bene censito al Catasto Fabbricati

Fabbricato in Enna alla c.da Misericordia (NCEU fg 14 Part. 36)							
Piano	Superficie lorda [mq]	Pertinenza da considerare al 30% [mq]	Superficie Complessiva [mq]	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore capitale [€]	Aggiunte o detrazioni [%]	Valore di Mercato [€]
TERRA (con soppalco e interrato)	476	39	384,8	900,00	346.320,00	-14	297.835,20

Caratteristiche estrinseche:

1) Centralità dell'ubicazione rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti	1,87
2) Livello di urbanizzazione	1,65
3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativi. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	1,00
4) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	0,37

Caratteristiche intrinseche:

1) Funzionalità. Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	0,85
2) Caratteristiche estetiche	1,67
3) Caratteristiche di prospicenza e luminosità	0,63
4) Grado di finitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi	
Totale	0,86 (-14%)

TOTALE VALORE STIMATO

€ 297.835,00

(diconsi euro duecentonovantasettemilaottocentotrentacinque euro, 00).

Regolarità urbanistico-edilizia. (Quesito G)

L'immobile oggetto della presente consulenza risulta essere stato edificato nella zona omogenea "Verde di rispetto", del vigente P.R.G con un'indice di edificabilità di 0,01 mc/mq .

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente emerge inoltre che la zona in cui è ubicato il complesso immobiliare risulta sottoposta ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio" giunto D.ass. e P.I. n°135 del 19/02/87 d'apposizione del vincolo di notevole interesse pubblico " Valle Scaldaferro" ricadente nei Comuni di Enna e Calascibetta.

Dalla documentazione catastale si evince altresì, che l'anno di costruzione del suddetto immobile risulta certamente antecedente al 1° settembre 1967, per cui esso fu edificato in assenza di strumenti urbanistici.

Durante le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Enna è stata riscontrata l'assenza della planimetria riguardante l'immobile oggetto di questa perizia. La proprietà in corrispondenza del Fg. 14 alla particella 36 del Comune di Enna risulta difforme a quella indicata in mappa catastale, in quanto la proprietà del [REDACTED] si limita alla porzione dell'immobile citata e alla piccola parte di terreno antistante; in mappa viene riportato erroneamente l'intero immobile comprensivo del terreno antistante e una vasta porzione di terreno retrostante.

In merito alla **richiesta in Sanatoria** per i lavori eseguiti abusivamente dal Sig. Carcò Riccardo riguardanti la sostituzione della struttura della copertura e il consolidamento delle strutture murarie dell'immobile oggetto della presente, Il 18 maggio 1994, l'**ufficio tecnico del comune di Enna comunicava al [REDACTED]** e contestualmente alla Procura della Repubblica di Enna, il **parere contrario** alla Sanatoria art.13 L. 47/85 per assenza degli elaborati minimi richiesti e la verifica strutturale approvata dagli uffici del Genio Civile.

Al fine di procedere alla regolarizzazione del fabbricato indicato sarà necessario procedere al rilascio delle suddette autorizzazioni:

1. Rilascio Nulla Osta, relativo agli interventi effettuati, da parte della Soprintendenza di Enna per le opere effettuate in zona soggetta a vincolo (D.Lgs. 490/99).

Spese di consulenza quantificate in € 2.500,00 + Iva e spese

2. Rilascio di concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 della L.R. 37/85 da parte del Comune di Enna.

- Spese di consulenza quantificate in € 3.000,00 + Iva e spese

Computo delle superfici di progetto

Livello		Su		Snr
Seminterrato				
			Loc.tecnico	39.44
Totale		mq	mq	39.44
Piano Terra				
	Magazzino	316.40		
	Ambiente	27.00		
	Bagno	2.84		
	Bagno	3.7		
Totale		mq	mq	0
Piano Ammezzato				
	Ambiente	34.86		
Totale		mq	mq	0
		Tot. mq Su	Tot. mq Snr	39.44
		384,8		
		Tot. mq Snr	Snr x 0.60	23.64
		23.64		
		408.44		
TOTALE			mq Sc	408.44

Calcolo Oneri di Urbanizzazione:

(Tariffa x sup. lorda x coeff. correttivo) x 2 essendo in regime di sanatoria

$$19,56 \times 476 \times 0.5 \times 2 = 9310,56 \text{ €}$$

Calcolo Costo di Costruzione (edilizia non residenziale):

(Costo di costruzione base x sup. ragguagliata x coeff. correttivo)

$$222,08 \times 408,44 \times 0.08 = 7256,50 \text{ €}$$

- Oneri di urbanizzazione pari a € 13.261,68.
(Contributo per insediamenti artigianali pari a €/mq 19,56 da raddoppiare in caso di progetto in sanatoria)
- Diritti di segreteria € 500

3. Rilascio di Nulla Osta da parte del Genio Civile di Enna ai sensi del D.M. 14 Gennaio 2008.

Spese di consulenza quantificate in € 2000,00 + Iva e spese

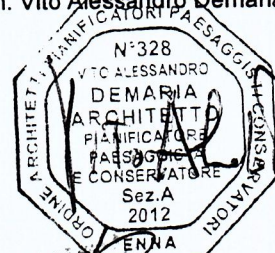
4. Aggiornamento planimetrico-catastale delle variazioni non dichiarate in riferimento alla consistenza dell'immobile, attraverso procedura di frazionamento sia al registro immobili che al registro dei terreni, e registrazione della planimetria catastale finora assente .

Spese di consulenza quantificate in € 2.000,00 + Iva e spese

Enna li 20.05.13

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Vito Alessandro Demaria



20/19/2013

Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B

ALLEGATI

1. Visure Catastali;
2. Estratto di mappa;
3. Planimetrie stato attuale;
4. Copia del parere del Comune di Enna in merito ai lavori in sanatoria art.13 L.47/85 - Certificato di destinazione urbanistica- Attestazione vincoli BB.CC.AA.;
5. Verbale di sopralluogo;
6. Documentazione fotografica.

Fine perizia, totale n°14 pagine + n° 15 pagine allegati

Enna li 20.05.13

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Arch. Vito Alessandro Demaria
C.da Staglio s.n.c. - 94100 Enna
C.F. DMRVLS81E15C342B