

# **TRIBUNALE DI ENNA**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**CAUSA CIVILE n.12/09 R.G. Esec.**

**PROMOSSA DA: XXXXXX**

**CONTRO: XXXXXXXX**

Ill.mo Sig. G.E. Dr. F.OCCHIPINTI del Tribunale di Enna.

### **I. PREMESSA**

Con provvedimento del 22/06/2009 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Dell'Aria Biagio, con studio in Enna in via Donna Nuova n.68 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile d'esecuzione promossa dal XXXX, elettivamente domiciliato in Enna Piazza Tremoglie n.5 presso lo studio dello Avv. FAZZI Fulvia, contro il sig. XXXXXXXX. Lo stesso veniva invitato a comparire nell'udienza del 14/07/09 per il giuramento di rito e per affidargli il seguente

### **MANDATO**

- 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*

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

*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:*

- 1) i diritti reali a favore dei terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento;*
- 2) 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.*

*E. 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.*

*F. 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:*

- 1) Gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto;*
  - 2) La scadenza del contratto.*
- Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.*

*G. Determini il valore attuale degli immobili pignorati.*

*H. Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del*

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

*certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. Specifichi in base a quali 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 sanata.*

## **2. OPERAZIONI PRELIMINARI**

Si premette che per potere adempiere al mandato, conferitogli al sottoscritto, ha effettuato preliminarmente accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Enna, la Conservatoria dei RR.II. di Enna e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna e l'Agenzia delle Entrate di Enna, questo al fine di raccogliere tutta la documentazione necessaria relativa ai beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato un primo sopralluogo in data 20/10/09, dopo aver avvisato le parti, Sig XXXXXXXX con raccomandata A/R n. 12144670032-9 e l'Avv. Fazzi Fulvia con raccomandata A/R n. 12144670029-4, nel fabbricato ubicato ad Enna in via Torre Federico, n. 126 ex 88. **(Ved. allegato n.1)**

Visto il non pervenire del Sig. XXXXXXXX sui luoghi, oggetto di perizia, il sottoscritto ha provveduto ad effettuare in data 27/10/2009 una seconda visita peritale sui luoghi previo avviso delle parti.

Il sig. XXXXXX avvisato per mezzo di raccomandata 1 n. 05306426486-3 il 22/10/2009 e l'Avv. Fulvia Fazzi avvisata durante il primo sopralluogo con notifica verbale come si desume dal primo verbale **(Ved. allegato n.2).**

### **RISPOSTA AI QUESITI POSTI DEL G.E.**

#### **QUESITO A.**

##### **Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento**

---

TRIBUNALE DI ENNA  
Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti  
XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Il cespite pignorato, così come risulta dagli atti di causa, è composto dal seguente bene immobile di proprietà del Sig. XXXXX (per 5/6) e Sig. XXXXX (per 1/6) ed identificato in catasto (**Ved. allegato n. 3 - 4**):

Fabbricato sito nel comune di Enna in via Torre di Federico n.126 Ex 88

Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Urbana				Censuaria				
Q	39	112		1	A/4	1	Vani 5	€ 157,52

Ubicazione del Fabbricato in via Torre di Federico n.126 ex n.88 :

Il bene, oggetto di pignoramento, è un Fabbricato per civile abitazione, che è ubicato in via Torre di Federico, costituito da un Piano terra da un Piano primo e da un secondo piano, zona denominata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna "C/1 semicentrale/Corso Sicilia – Viale Diaz – Viale della Provincia – Via Trieste – Via Liberta e zone limitrofe" a ridosso della villa denominata "Villa Torre di Federico" attrazione turistica di enorme rilievo e polmone verde unico al centro della città di Enna.

Inoltre lo stesso fabbricato è vicino a plessi scolastici di ogni titolo e grado di istruzione, a centri direzionali (A.S.P. di Enna , E.S.A., M.C.T.C. e altri), a istituti di credito, al servizio pubblico postale, è vicino a diversi discaunt di alimentari come (Basile, Cacciato ed altri), vicino a librerie cartolibrerie come (Buscemi ed altri) vicino a ristoranti, pizzerie ed altro.

Infine nei paraggi dell'immobile è in fase di realizzazione un centro commerciale polifunzionale con annesso centro direzionale industriale, unico nel suo genere all'interno del centro della città di Enna.

Confini del fabbricato in via Torre Federico n.126 ex n.88 del Comune di Enna:

Il Fabbricato confina a Sud, con la pubblica via denominata Via Torre di Federico a Nord con corte interna ad est ed ad ovest con due fabbricati di cui si sconoscono i proprietari. (**Ved. allegato n. 5**)

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti  
XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Consistenza del fabbricato in via Torre Federico n.126 ex n.88 del Comune di Enna:

Il fabbricato, realizzato in data antecedente agli anni '39 con struttura portante in muratura in conci di pietra locale, si sviluppa su due elevazioni oltre al piano terra, con una superficie lorda di circa **101.75 mq. Ved. allegato n. 11; (vedi foto 1 – 2 - 3 – 4)**

Tale fabbricato, come si evince dalla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Enna, (**Ved. allegato n. 6**) è così composto, da un corridoio d'ingresso da un vano posto alla destra del corridoio e da un successivo vano di seguito a piano terra; mentre da una scala si accede negli altri due vani al primo piano e per mezzo di un'altra scala si ha accesso ad un altro vano al secondo piano.

In particolare gli ambienti, come si evince dalla planimetria catastale, risultano avere le seguenti superfici:

	Destinazione	Sup.Totale
<b>Piano terra</b>	Vano d'ingresso	<i>mq. 9.12</i>
	1° Vano	<i>mq. 13.33</i>
	2° Vano	<i>mq. 3.72</i>
	Vano Scala	<i>mq. 5.43</i>
	<b>Totale Piano Terra</b>	<b>mq. 31.60</b>
<b>Piano Primo</b>	Vano Scala	<i>mq. 7.44</i>
	3° Vano	<i>mq. 20.21</i>
	<b>Totale Piano Primo</b>	<b>mq. 27.65</b>
<b>Piano Secondo</b>	Vano Scala	<i>mq. 2.00</i>
	4° Vano	<i>mq. 12.79</i>
	<b>Totale Piano Secondo</b>	<b>mq. 14.79</b>
	<b>Superficie Totale</b>	<b>mq. 74.04</b>

A tal proposito tutti gli ambienti sopra indicati sono stati rilevati esclusivamente sulla planimetria catastale, poiché non si è potuto verificare lo

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

stato di fatto dell'immobile per il mancato accesso durante le due visite peritali all'interno del fabbricato.

Stato di conservazione del fabbricato in via Torre Federico n.126 ex n.88 del Comune di Enna:

Il fabbricato si presenta in un discreto stato di conservazione, infatti la facciata prospiciente via Torre di Federico ha un prospetto con alla base una zoccolatura in pietra naturale e la restante parte con una finitura di tipo "livigni" in discrete condizioni, mentre la facciata laterale si presenta senza intonaco di finitura, ma esclusivamente con muratura a faccia vista, ben listiata nelle fughe.

Allo stato attuale si nota a piano terra un portoncino d'ingresso in alluminio anodizzato in buone condizioni e una finestra con avvolgibile e grata in ferro ben mantenuta.

Al primo piano si rileva un balcone con lame in ferro tipo IPE e lastra di marmo e infisso con avvolgibile in ferro.

Il fabbricato è provvisto di impianti Tecnologici, quali elettrico, tv, idrico, igienico-sanitario e di riscaldamento con caldaia a metano.

**QUESITO B.**

**Esame della documentazione Ipo-Catastale ex art. 567 c.p.c.**

Premesso che non risulta agli atti di causa la relazione notarile, il sottoscritto al fine di verificare la completezza e regolarità della documentazione ipo-catastale prodotta di cui all'art. 567 del c.p.c. ed aggiornata al 16.04.2009, ha effettuato visure sia alla Conservatoria dei RR.II. di Enna che all'Agenzia del Territorio di Enna. Da tali verifiche alla data del 13.10.2009 non risultano iscrizioni e trascrizioni successive alla data della suddetta certificazione. Pertanto sui beni, oggetto di pignoramento, esistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Verbale di pignoramento immobiliare n. rep. 644/2005 del 24.02.09** dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale Enna trascritto in Enna il **16.04.2009** n.**4154/3335** a favore della Signora **Rampello Rosa**, nata a Enna il 21/01/1954

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

residente ad Enna, Via Montebello n. 44 C.F. **RMP RSO 54A61 C 342 E** contro **XXXXXXX** proprietario (per 1/6). (Ved. allegato n.7)

### **QUESITO C.**

#### *Provenienza dei beni pignorati*

Il pignoramento del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare, emesso dal Tribunale di Enna, in data **24/02/2009** n. rep. **644/2005**, a favore della Sig.ra **RAMPELLO Rosa** residente ad Enna in via Montebello n.44 C.F. **RMP RSO 54A61 C 342 E** contro **XXXXXXX** proprietario (per 1/6), è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data **16/04/2009** ai n. **4154/3335**, è proveniente dai coniugi **XXXXX** denuncia per causa di morte in data **14/2/1993** voltura n. rep. **1131/310** in atti dal **22/02/1996** e dal Sig. **XXXXXX** per denuncia per causa di morte del **04/12/2005** Voltura n. **2224.1/2006** in atti dal **06/03/2006** genitori degli attuali proprietari.

Alla data odierna il bene individuato all'Agenzia del Territorio di Enna al:

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Q	39	112		1	A/4	4	Vani 5	€ 157,52

è intestato ai seguenti proprietari:

- ✓ **XXXXXXX** – (5/6 di proprietà) (figlia);
- ✓ **XXXXXXX** – (1/6 di proprietà) (figlio).

### **QUESITO D.**

#### **Verifica dell'esistenza di diritti reali ,di formalità', vincoli e/o oneri di qualsiasi natura**

Alla data della trascrizione del pignoramento non si rilevano altre formalità pregiudizievoli oltre a quelle già evidenziate al **quesito B.**

Non esistono, invece, vincoli di carattere urbanistico in quanto l'immobile ricade nella **Sottozona "B1"**, del vigente P.R.G. del comune di Enna. In tale zona, infatti, sono consentite opere di costruzione ex-novo per

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti  
XXXXXXX contro XXXXXXX

singoli edifici, al demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti nei singoli lotti, la ristrutturazione per isolati o comparti. (Ved. allegato n.8 – 9)

### **QUESITO E.**

#### **Stato di occupazione degli immobili**

Il fabbricato allo stato attuale, come da verifica occorsa in concomitanza al primo sopralluogo in data 20/10/2009, risulta occupato da tale Sig.ra **XXXXXX**

Successivamente, al fine di verificare il titolo di occupazione ed uso da parte di tale Sig.ra **XXXXXX** il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate , Ufficio Provinciale di Enna al fine di acquisire dai al riguardo, ovvero sull'esistenza di un contratto di locazione, atto di vendita o altro titolo che giustificasse la detta occupazione. L'accesso ai dati eseguito in data 23/10/2009 ha dato esito negativo, pochè agli atti dell'Anagrafe Tributaria ne nel sistema fiscale atti intestati a nome del debitore esecutato.

Di seguito nel corso del secondo sopralluogo eseguito in data 27/10/2009 il sottoscritto a seguito di colloquio intercorso con tale Sig.ra **XXXXXX** ho appreso secondo quanto dichiarato dalla medesima che ella è titolare di un contratto preliminare di vendita sottoscritto tra la stessa ed i signori **XXXXXXXX** entrambi proprietari del detto immobile.

Non ho potuto acquisire copia.

### **QUESITO F.**

#### **Determinazione del valore degli immobili pignorati**

##### **a. Scelta del criterio di stima per il fabbricato**

Il criterio di stima adottato per la valutazione degli immobili oggetto di pignoramento è legato alla determinazione del più probabile valore venale dei beni che gli stessi assumono nel mercato locale.

Si procederà, quindi, alla stima degli immobili mediante il *procedimento sintetico comparativo* individuando i prezzi di compravendita di beni aventi caratteristiche analoghe e considerando che i fattori che influenzano il valore di mercato sono da individuarsi tra: l'ubicazione, la consistenza, l'epoca di costruzione, la destinazione, la tipologia edilizia, lo stato di conservazione.

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

**XXXXXXXXX** contro **XXXXXXXXX**



Il parametro utilizzato per la stima del bene è il metro quadrato, considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare e considerando, altresì, un coefficiente di ponderazione pari a 0,50 per le superfici scoperte (balconi).

La superficie convenzionale ai fini della valutazione risulta pertanto essere la seguente :

Superficie lorda del fabbricato relativamente al piano terra al piano primo ed al piano secondo e pari a mq. **101,75**

**Totale superficie convenzionale** **mq. 101,75**

#### **Valutazione del fabbricato sito in Enna Via Torre di Federico n.126 ex n.88**

Da quanto è emerso sia dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Enna (**Ved. allegato n.10** ), sia da tutti i parametri raccolti nel corso di un indagine di mercato eseguita dal sottoscritto, sia da quanto detto al **QUESITO A** al paragrafo relativo all'ubicazione dell'immobile (**vedi pag.4 della seguente relazione di C.T.U.**), infine considerando l'epoca di costruzione del fabbricato, il loro attuale stato di conservazione e la potenzialità edificatoria, si ritiene congruo attribuire all'immobile in parola il **valore di 1.900 €/mq.**

Pertanto si ha un **valore commerciale del Fabbricato sito ad Enna in via Torre di Federico n.126 Ex 88** è:

*Superficie convenzionale x Valore o di 1500,00 €/mq.*

**mq. 101.75 x 1.900,00 € /mq = € 193.325,00**

**Totale valore beni pignorati** **€ 193.325,00**

Il suddetto importo arrotondato a **€ 193.000,00 (euro centonovantatremila/00)** rappresenta il più probabile valore del fabbricato oggetto di valutazione.

#### **QUESITO G.**

#### **Verifica edilizia - urbanistica del bene**

##### **1.1. Verifica urbanistica del fabbricato**

Dalle verifiche eseguite dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Enna, non risultano alla data odierna, a nome dell'esecutato Anfuso Gaetano, autorizzazioni o comunicazioni del bene pignorato.

## **1.2. Verifica delle irregolarità edilizie**

Dai sopralluoghi effettuati in data **20/10/09** e in data **27/10/09** non si sono potute riscontrare delle difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto in quanto non ho potuto avere accesso all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

## **CONCLUSIONI**

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento dell'incarico affidatogli restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Tale documento risulta composto da n. **12** pagine e **11** allegati oltre i verbali di visita.

Enna, 06/11/2009

Il C.T.U.

(Ing. Biagio DELL'Aria)

## **Allegati**

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati per farne parte integrante:

Allegato 1: Raccomandate di convocazione in data 12/10/2009

Allegato 2: Raccomandata di convocazione in data 22/10/2009

Allegato 3 : Visure catastale del fabbricato

Allegato 4: Stralcio catastale

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX

Allegato 5: Foto Aerea

Allegato 6: Planimetrie catastale del fabbricato

Allegato 7: Visure Conservatoria dei RR.II. di Enna

Allegato 8 :Stralcio P.R.G. del Comune di Enna

Allegato 9 :Stralcio Aerofotogrammetrico del Comune di Enna

Allegato 10 : Risultato della Banca dati delle quotazioni immobiliari

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio  
di Enna;

Allegato 11 : Documentazione fotografica (n. 4 foto)

Ed inoltre:

- Originale verbale delle operazioni peritali
  - 1° verbale in data 20/10/2009;
  - 2° verbale in data 27/10/2009;
- Scheda dati per ordinanza di vendita;
- Parcella Professionale;

**CAUSA CIVILE n.12/09 R.G.E.**

promossa da

**XXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXX**

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

**XXXXXXXX** contro **XXXXXXXX**

## SCHEMA TECNICA PER ORDINANZA DI VENDITA

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:**

#### **LOTTI:**

➤ TIPOLOGIA DEI BENI:

**Fabbricato** per uso abitativo sito in Enna, Via Torre di Federico n.126  
Ex 88,

➤ IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

**Fabbricato** all' Agenzia del Territorio di Enna. Sez. Q Fg. 39 part. 112  
del Comune di ENNA, Categ. A/4, Cl. 4, Consistenza 5 vani, distribuiti  
su di un piano terra, un piano primo, e un piano Secondo Rendita  
Catastale € 157,52

➤ PROPRIETA' : XXXXXXXX Per (5/6) e XXXXXXXX per (1/6)

➤ VALUTAZIONE DEL FABBRICATO: €. **193.000,00** (euro  
**centonovantatremila/00**);

---

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 12/09 R.G. – G.E. Dott. F. Occhipinti

XXXXXXXXX contro XXXXXXXX