

Dott. Ing. Arch. Samantha Campione
Via Mons. La Vaccara, 24
94015 Piazza Armerina

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARE

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Dr Nunzio Noto nella Proc. Esecutiva Immobiliare R.G.E n. 49/2017, promossa da CREDITO EMILIANO S.p.A [REDACTED]

Premessa

A seguito dell'Ordinanza del 27.09.2017, del G.E. dott. Nunzio Noto, la sottoscritta dott. Ing. Samantha Campione, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna n. 646, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe. Il giorno 28 del mese di settembre dell'anno 2017, la sottoscritta giurava pronunciando la formula di rito alla presenza del funzionario giudiziario DR. Carmelo Lentini. Quanto sopra premesso, la scrivente, da adesso C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio suddividendola in due parti:

- operazioni peritali;
- risposta ai quesiti

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 49/2017 R.G. Es

Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio subito dopo aver prestato il giuramento.

Raccolto il fascicolo giudiziale, la C.T.U. si è recata all'Agenzia del Territorio di Enna, per prendere le visure necessarie e i fogli di mappa.

Dopo essere entrata in possesso di questi documenti, la scrivente si è recata sui luoghi per cui è ricorso, dopo aver inviato la comunicazione [REDACTED] alla parte procedente.

La CTU si è recata sui luoghi il 22 novembre 2017 espletando il sopralluogo di rito.

Il deposito della relazione in cancelleria è avvenuto entro il termine previsto.



Risposta ai quesiti

Il G. E. assegna al perito i seguenti quesiti:

Quesito 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:

- 1) appartamento sito nel comune di Piazza Armerina (EN), censito al catasto fabbricati, sezione urbana, Fg. **130 part. 760 sub 2**. Confina con le particelle 757, 758, 761. I dati sono conformi a quelli certificati.

Quesito b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniali ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

- 2) Catastalmente l'unità immobiliare censita al **Fg. 130 part. 760 sub 2**, risulta intestata a:

- [REDACTED] proprietaria per ½
- [REDACTED] proprietario per ½

La coppia risulta separata civilmente.

Quesito c) accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- 3) La proprietà perviene ai sig.ri [REDACTED] per atto di compravendita regolarmente trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, in data 17/05/2016 ai numeri 6012/4266, da potere di [REDACTED] alla quale, detta proprietà perviene per successione in morte della madre con regolare atto, trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Caltanissetta in data 15/09/1958 ai nn. 12957/11738.

Quesito e) accerti se il bene/immobile risultino o meno accatastato, 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;

- 4) Il bene risulta correttamente accatastato.

Quesito 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;

- 5) L'immobile è sottoposto alle seguenti formalità pregiudizievoli:
- 6) ISCRIZIONE n. 6313/1237 del 17/05/2016 - IPOTECA volontaria a garanzia di mutuo fondiario- a favore di Credito Emiliano S.p.A.;
- 7) TRASCRIZIONE N. 5412/4631 del 06/08/2014- verbale di pignoramento del 20/09/2017 emesso a a favore di Credito Emiliano S.p.A. [REDACTED]

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

- 8) Non è previsto il certificato di destinazione urbanistica per la categoria immobili. Dalla visura catastale si evince che l'immobile appartiene alla categoria A/5: abitazione di tipo ultrapolari;

Quesito 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;

accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come è previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche e integrazione.

- 9) L'immobile è conforme alle attuali norme vigenti in materia urbanistico - edilizia. Dal sopralluogo effettuato non si sono evidenziate irregolarità. La classe energetica dell'immobile è G.

Quesito i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;

10) il bene pignorato non è occupato dai debitori, né affittati o locato.

Quesito J) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio terreno edificabile coltivato pascolo ecc.) 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 alienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

1) L'immobile, oggetto del procedimento, fa parte di un aggregato di case unifamiliari nel centro storico di Piazza Armerina. Essa è inquadrata in categoria A/5, per definizione: unità immobiliare appartenente a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello. Essa è composta da 2,5 vani, 2 camera da letto, zona cucina e un servizio igienico, un balcone al quale si accede dal vano WC. Essa confina con tre unità immobiliari e si affaccia su una strada alla quale si accede da un lato tramite una scalinata, dall'altro è accessibile al traffico veicolare seppur con spazi di manovra limitati. L'immobile è rialzato rispetto al piano strada, esso è formato da un piano primo e un piano secondo mansardato. Al primo livello dell'abitazione si accede attraverso una prima rampa esterna ed una interna aventi alzate di circa 24 cm. La rampa interna conduce direttamente, senza alcun disimpegno o pianerottolo di arrivo, al vano cucina sul quale si aprono la camera da letto ed il WC, oltreché una seconda rampa che conduce al piano superiore. L'immobile è poco illuminato avendo solo una finestra sul vano scala, un balcone nel vano WC ed un finestra al secondo piano.

Rifiniture. L'immobile al suo interno presenta diverse zone di infiltrazione e umidità provenienti sia dalla copertura sia dai giunti con le altre abitazioni. Sono altresì evidenti, macchie di umidità e formazione di muffe sulla chiusura verticale esterna. I pavimenti sono in gres di terza scelta. Sono presenti gli impianti: idrico, elettrico non in esercizio, è sprovvisto di impianto di riscaldamento, esiste solo la predisposizione per una pompa di calore posizionato all'interno del vano cucina. L'acqua calda sanitaria, qualora fosse abilitata la corrente elettrica avverrebbe con l'uso di uno scaldacqua. I sanitari sono in porcellana con rubinetteria in acciaio.

Gli infissi esterni sono di tipo alluminio con avvolgibile in PVC, mentre le porte interne sono in legno tamburato chiuso.

Quesito k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita (asta Giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria.

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato di fatto in cui si trovano, dei loro pregi e difetti e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti dai metodi di stima "sintetico" ed "analitico".

Valutazione con metodo sintetico: questo metodo consiste nell'effettuare indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili e inserire nella scala quello da valutare per comparazione. Per tener conto delle superfici coperte (così come è stabilito dalla Legge 27/07/78 n. 32 – art. 13e succ. mod. e int.) si trasformeranno dette superfici in "nette coperte fittizie", moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25.

Valutazione con metodo analitico: consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il possibile valore d'affitto mensile alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito annuo moltiplicando il valore mensile di affitto per 12, il reddito netto è ricavato sottraendo al reddito lordo le spese per:

lavori periodici;

manutenzione ordinaria e straordinaria;

imposte;

sfitto e inesigibilità.

Questi costi ammontano a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivato dal rapporto tra reddito annuo ricavabile e valore di immobili simili) che per gli immobili oggetto di stima è pari al $r=0,003$, a questo punto si divide il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico del bene. Il valore finale del bene verrà dato dalla media dei due valori ottenuti. Per quanto detto si procede all'applicazione dei criteri di stima:

Superficie netta coperta reale	58,00 mq
Superficie scoperta	0.96 mq
Totale superficie netta	Tot. 58,96 mq

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai 600,00 euro/m² di superficie netta coperta. Secondo il metodo sintetico si ottiene che il valore venale sintetico dell'immobile è:

$$V_s = 58,00 \text{ mq} * 600,00 \text{ euro/m}^2 = \text{€ } 34.800,00$$

(diconsi euro trentaquattromilaottocento/00)

Dalle indagini di mercato condotte, si ottiene un valore di canone totale annuo pari a 1.800 € (150,00 euro/mese).

Quindi:

$$\text{reddito annuo} \quad R_n = \text{€ } 1.800 - (0.30 \times 1.800) = 1260,00 \text{ €}$$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0.03 secondo il metodo analitico si ha che il Valore venale analitico dell'immobile è pari a: $V_a = 1260,00 / 0.03 = 42.000,00$

Stima del valore attuale dell'immobile: mediando i valori ottenuti con i due metodi di stima si ottiene il valore odierno dell'immobile:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = (34.800 + 42.000) \text{ €} / 2 = \text{€ } 38.400,00$$

(diconsi trentottomilaquattrocento/00 Euro).

Quesito l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o più lotti separati (spiegandone i motivi), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;

11) La proprietà è vendibile in un'unica soluzione.

Quesito m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

12) Vedasi Allegato

Quesito 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;

13) I debitori hanno insieme la piena proprietà, ognuno di loro detiene 1/2 della proprietà.

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 49/2017 R.G. Es

Quesito 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. 131. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

14) I beni pignorati non sono soggetti al pagamento dell'IVA né hanno caratteristiche di abitazione di lusso.

Quesito 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;

In luce di quanto esposto fino adesso si può dire che i dati riportati nell'atto di pignoramento siano corretti.



Conclusione

Ritenendo di avere risposto in maniera esaustiva ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E. si conclude qui la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio.

Quanto sopra, la sottoscritta ha determinato in base a considerazioni obiettive ed a ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Piazza Armerina

C.T.U.

dott. Ing. Samantha Campione

CMPSNT75T70G580T/7420
036100024000.VKePfPt/
MRnA7Jw3sGm3E1WmTzg
=

Digitally signed by CMPSNT75T70G580T/7420036100024000.
VKePfPt/MRnA7Jw3sGm3E1WmTzg
DN: cn=CMPSNT75T70G580T/7420036100024000.VKePfPt/
MRnA7Jw3sGm3E1WmTzg, sn=campione,
givenName=samantha, c=IT, o=Camera di Commercio,
ou=CCIAA Palermo ed Enna, serialNumber=IT,
CMPSNT75T70G580T
Reason: I am the author of this document
Date: 2019.05.06 09:24:44 +0200'

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 49/2017 R.G. Es