

UDIENZA
24/02/2016

TRIBUNALE CIVILE di ENNA

Sezione Esecuzioni Immobiliare

Procedura esecutiva n. 35/2015 R.E.

Relazione di Consulenza Tecnica

Il sottoscritto Geom. Gregorio Calabrò, nominato consulente tecnico d'ufficio nel superiore procedimento in data 14/12/2015 prestava giuramento di rito e riceveva 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 campo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se 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, indicandone la documentazione mancante;
- e) Accerti se il/i bene/i immobile risultano 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 gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni o 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, quantificandone il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli onere concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandole anche in via approssimativa se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono 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 percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);

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

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano 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 allegare "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale degli edifici;



n) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della 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;

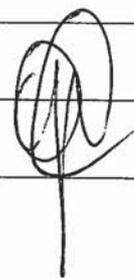
p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento nelle note di trascrizione) in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

q) Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio e da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro 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 e manutenzione, su eventuali spese di 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 che i beni pignorati se siano gravati di 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.

OPERAZIONI PERITALI



Il sottoscritto ha convocato a mezzo racc. A/R gli esecutati mentre l'avvocato dei ricorrenti è stato avvisato con posta pec, fissando appuntamento per il giorno 26/01/2016 alle ore 9,00 in Calascibetta via Giudea I n.63 presso l'immobile oggetto di causa. - Le operazioni peritali hanno avuto inizio, ho potuto visionare il immobile fotografarlo e rilevare la consistenza prendendo le misure ed annotando lo stato di conservazione e tutte le altre caratteristiche necessarie per la valutazione. In tale occasione è stato redatto opportuno verbale allegato alla presente (cfr all. n.1)

RISPOSTE AI QUESITI POSTI:

a) I beni sottoposti alla procedura in oggetto sono i seguenti:

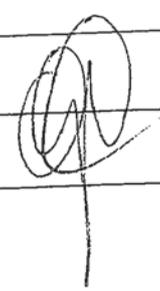
1. Unità immobiliare (appartamento) sito nel Comune di Calascibetta (EN) via Giudea I n.63, piano S1-T, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Calascibetta (EN) come segue:

Foglio 80 particella 2719 sub 1 2722 sub 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 95, rendita € 196,25, confinante ad est e sud con la via Giudea, ad

ovest con [redacted] via Giudea, a nord con [redacted]

b) Il bene di cui sopra risulta intestato ai debitori :

1/2



d) verificata la documentazione prodotta, risulta essere completa;

e) il bene pignorato risulta accatastato come si evince dalla visura e planimetria catastale allegata (cfr all. n.2-3);

f) Esistono le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 19/02/2003 – Registro Particolare 1322 Registro Generale 1535 Pubblico ufficiale Maida Alberto repertorio 4232/1688 del 31/01/2003 – ATTO

TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Immobili siti in Calascibetta (EN);

2) **ISCRIZIONE CONTRO** del 13/12/2006 – Registro Particolare 3264 Registro Generale 14790 Pubblico ufficiale Greco Filomena repertorio 18389/6122 del 11/12/2006 – IPOTECA

VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – Immobili siti in Calascibetta (EN);

3) **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/02/2012 – Registro Particolare 57 Registro Generale 1505

- Pubblico ufficiale TRIBUNALE repertorio 254 del 15/11/2010 – IPOTECA GIUDIZIALE

derivante da DECRETO INGIUNTIVO – Immobili siti in Calascibetta (EN);

4) **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/05/2015 – Registro Particolare 3516 Registro

Generale 4032 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA repertorio 432 del 01/04/2015 –

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI –

Immobili siti in Calascibetta (EN);

g) non occorre il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato è un fabbricato;

h) Si è accertato che l'immobile è stato costruito anteriormente al 1/09/1967 e quindi è conforme allo strumento urbanistico al tempo vigente e che allo stesso, da allora a tutt'oggi, non sono state apportate modifiche per cui fossero richiesti provvedimenti autorizzativi, ad eccezione delle opere per il frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso per i quali è stata rilasciata dal Comune di Calascibetta la concessione edilizia n.21/2001 dell'11/10/2001.

i) Il bene pignorato è occupato dai debitori.

j) L'immobile in oggetto è una casa singola a piano terra, della superficie netta di mq 65, composto da un ingresso che disimpegna il vano cucina, il bagno ed una camera da letto matrimoniale, da questa si accede ad un piccolo vano mentre dalla cucina si accede alla lavanderia, inoltre al servizio della abitazione esiste un vano deposito sottostante con ingresso dalla via Giudea n.73. L'abitazione presenta rifiniture di scarsa qualità, i pavimenti sono marmette pressate con scaglie di marmo, le porte interne sono del tipo tamburate, gli infissi esterni sono di diverso tipo, epoca e materiali, tutti con vetri semplici, il bagno ha le pareti e ed il pavimento rivestiti con piastrelle in ceramica e sembra di recente realizzazione. Tutte le pareti ed i soffitti risultano da poco tinteggiati, ma evidenziano soprattutto negli angoli tracce di muffa. E' esistente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma e termosifoni in alluminio, ma non viene utilizzato dai proprietari. Il vano deposito al piano sottostante è completamente allo stato rustico. L'immobile necessita, tanto all'esterno quanto all'interno di opere di manutenzione straordinaria.

k) Per la determinazione del valore dell'immobile si è ritenuto opportuno applicare il metodo sintetico comparativo, pertanto sono stati considerati immobili aventi le stesse caratteristiche



posizionali, tecnologiche, nonché stesso grado di conservazione e di rifiniture. Dall'indagine di mercato è risultato che nel Comune di Calascibetta per abitazioni del tipo economiche ubicate in zona centrale il valore di mercato oscilla da un minimo di € 450 ad un massimo di € 670 al mq di superficie lorda. Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche del bene e tenuto conto che la vendita avverrà attraverso un'asta giudiziale si è fissato un valore di € 500 al mq che moltiplicato per la superficie lorda di mq 94,00 si è determinato il valore dell'immobile in € 47.000 (euro quarantasettemila).

l) E' opportuno procedere alla vendita in un unico lotto.

m) Si allega documentazione fotografica relativa al bene pignorato (cfr all. n.6);

n) Quesito non attinente al bene pignorato.

o) Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, ed inoltre il bene non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

p) I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

q) Non avendo riscontrato tra gli atti di giudizio si è proceduto alla redazione di attestato di prestazione energetica secondo le vigenti disposizioni legislative allegato (cfr all. n.5);

r) Trattandosi di casa singola non vi è nessuna spesa condominiale ne spese di gestione o di manutenzione.

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

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, riporto di seguito il riepilogo della situazione su esposta:

- Piena proprietà di una abitazione singola nel Comune di Calascibetta, via Giudea n.63-73, piano terra-S1, identificato in catasto al foglio 80 particella 2719 sub 1 2722 sub 1, della superficie lorda di mq 94 ed un valore commerciale di € 47.000,00

Tanto quanto in mia fede con serena coscienza posso rassegnare ad evasione dell'onorevole



incarico ricevuto.

Allega alla presente:

Allegato 1: *Verbale di sopralluogo*

Allegato 2: *Visura catastale*

Allegato 3: *Planimetria catastale*

Allegato 4: *Ispezione ipotecaria*

Allegato 5: *Repertorio fotografico*

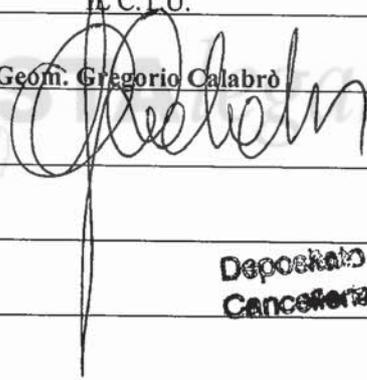
Allegato 6: *Attestato di prestazione energetica*

Allegato 7: *Notula professionale C.T.U.*

Piazza Armerina, 12/02/2016

A C.T.U.

Geom. Gregorio Calabrò



Depositato nella
Cancelleria del Tribunale oggi

19/2/2016
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

IL FUNZIONARIO CANCELLIERE
Dott. Pamela Lorenzini