

**STUDIO DI INGEGNERIA**

ALBERTO FONTE  
VIA CASTAGNA n. 6  
94100 ENNA  
ingalbertofonte@gmail.com



Oggetto	<b>Tribunale di Enna</b>
	<b>Sezione Civile</b>
	Esecuzione Immobiliare n. <b>35/2022</b> R.G.Es. Imm. Relazione dell'Esperto

Creditore Procedente	
Debitore Esecutato	

Giudice dell'Esecuzione	<b>Dott. PALAZZO DAVIDE</b>
Custode Giudiziario	<b>Avv. GUARNERI CRISTINA</b>
Esperto	<b>Ing. FONTE Alberto</b>



**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G.Es. Imm.  
Giudice dell'Esecuzione Dott. PALAZZO Davide

Indice

Esecuzione Immobiliare

n. **35/2022** R.G.Es.Imm.

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE**

\*\*\*\*\* ooooooooooooooooooooo \*\*\*\*\*

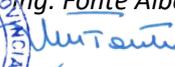
**INDICE**

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Premessa  | Pag.1 |
| 2. Risposta alle osservazioni del creditore procedente | Pag.1 |

**ALLEGATI**

- A. Osservazioni formulate dal creditore procedente
- B. Documentazione consegnata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio - Direzione Provinciale di Enna

Enna 07 dicembre 2023

L'Esperto  
**Ing. Fonte Alberto**  
  


-----  
**Esperto**  
**Ing. Alberto Fonte** – via Castagna n. 6 – 94100 Enna  
PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it

Pagina 1 di pag. 1



**TRIBUNALE DI ENNA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G.Es. Imm.  
Giudice dell'Esecuzione Dott. PALAZZO Davide

*Risposta alle osservazioni del creditore procedente*

Esecuzione Immobiliare

n. **35/2022** R.G.Es.Imm.

Creditore Procedente

Debitore Esecutato

\*\*\*\*\* ○○○○○○○○○○○○○○○○○ ○○○○○○○○○○○○○○○○○ \*\*\*\*\*

**1. PREMESSA**

Con pec del **27 ottobre 2023** l'Avv. Santi Mastroianni ha inoltrato allo scrivente esperto della procedura esecutiva osservazioni scritte da parte di ARX Asset Management, dichiarando al contempo di "... fare proprie ...". Osservazioni che si allegano alla presente sotto la voce "**Allegato A**".

Lo scrivente, invece di comparire in udienza (art. 173 disp. Att. c.p.c.) risponde per iscritto alle osservazioni formulate da ARX Asset Management seguendo l'ordine delle stesse.

Si premette che tutti i rilievi critici formulati da ARX Asset Management vengono analizzati riassumendo dapprima in maniera sintetica il contenuto dell'osservazione [Osservazione creditore procedente], per fare seguire il proprio parere [Parere dell'esperto].

**2. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE**

**[Osservazione creditore procedente]**

*La CTU, a pag. 8 della Relazione, in merito al LOTTO 1 riporta "Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile"; a pag. 18 della Relazione, in merito al LOTTO 2 riporta "1/2 di piena proprietà superficaria dell'immobile di \*\*\*\*\* - 1/2 di piena proprietà superficaria dell'immobile di \*\*\*\*\*"; a pag. 28 della Relazione, in merito al LOTTO 3 riporta "Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà superficaria dell'immobile".*

**Si chiede un chiarimento alla CTU se dalle verifiche effettuate i beni in procedura risultino in piena**

**Esperto**

**Ing. Alberto Fonte** – via Castagna n. 6 – 94100 Enna  
PEC:albertofrancescom.fonte@ordine.ingegnerienna.it



**proprietà o in proprietà superficiaria al debitore.**

**[Parere dell'esperto]**

In riferimento all'osservazione formulata dalla ARX Asset Management si rappresenta che **per mero errore materiale** per tutti e tre gli immobili colpiti da procedura espropriativa è stata riportata la dicitura "proprietà superficiaria" quando, invece, **si tratta di "piena proprietà"**.

Infatti, **nei due rogiti notarili** ricevuti dal Notaio Messina Laura: quello del 03 novembre 2005 (Rep. Notaio Messina Laura) e quello del 24 aprile 2008, così come nella certificazione notarile del 03 aprile 2023, si fa sempre e solo riferimento alla "**piena proprietà**" degli immobili da parte degli esecutari e non alla proprietà superficiaria.

Ne discende che **gli immobili individuati come Lotto 001; Lotto 002 e Lotto 003 sono in piena proprietà degli esecutari.**

Pertanto, nella relazione di stima alle pagine 8; 18 e 28 vanno cassate le parole "*piena proprietà superficiaria*" e sostituite con le parole "**piena proprietà**".

**[Osservazione creditore procedente]**

*La CTU suddivide i beni in procedura in tre lotti distinti (uno per ogni unità catastale).*

*Data la conformazione dei beni si ritiene **congrua la formazione del LOTTO 1 e 2**, in quanto trattasi di due abitazioni separate, e **non congrua la formazione del LOTTO 3** in quanto, data la destinazione a magazzino, e pertanto accessoria alle unità abitative del compendio, **si ritiene maggiormente appetibile la messa in vendita del sub. 11 unitamente a una delle due abitazioni costituenti il LOTTO 1 e 2.***

**[Parere dell'esperto]**

L'osservazione formulata dalla ARX Asset Management a parere dello scrivente **non può trovare accoglimento** poiché sotto il profilo tecnico il locale magazzino, individuato con il "Lotto 003", sia per la sua posizione plano-altimetrica rispetto alle altre due unità immobiliari abitative sia per le sue dimensioni **non si può considerare una pertinenza accessoria.**

Si aggiunga, inoltre, che l'eventuale accorpamento del Lotto 003 con il Lotto 1 o con il Lotto 2, **darebbe luogo a una scelta del tutto soggettiva dell'esperto**, non essendovi elementi tecnici ai quale potere ancorare l'eventuale accorpamento con il Lotto 002 o con il Lotto 003.

**Si ritiene, di conseguenza, di dovere confermare la formazione di tre distinti lotti.**

Tuttavia, non suggerisce allo scrivente che per **mera economia processuale** (attesi i valori di mercato dei tre cespiti da mettere in vendita) si potrebbe prevedere l'accorpamento dei tre lotti in un "Lotto unico" che comprenda sia le due unità immobiliari limitrofe che il locale magazzino di piano terra. In questo caso, però, si andrebbe ad accorpere un bene immobile che risulta conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale (Lotto 002) con due beni immobili che non risultano conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio-catastale (Lotto 001 e Lotto 003).

Ove l'Illustrissimo Giudice valutasse questa ipotesi percorribile, lo scrivente rimane sempre a disposizione per costituire questo unico lotto.

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.

**Risposta osservazioni creditore procedente**



**[Osservazione creditore procedente]**

In relazione alle verifiche eseguite dalla CTU al fine di determinare la conformità urbanistico – edilizia e catastali degli immobili in esame, dalla Relazione non è chiaro se:

- Oltre alla richiesta della planimetria catastale del LOTTO 1 per via Telematica presso il portale dell’Agenzia delle Entrate, **il CTU abbia provveduto ad accertarsi se la planimetria catastale dello stesso fosse o non fosse presente in formato cartaceo presso gli archivi degli uffici dell’Agenzia Entrate di Enna, in quanto è possibile che non sia disponibile per via telematica ma che sia reperibile in formato cartaceo presso gli archivi degli uffici dell’Agenzia Entrate di Enna;**
- Se la sanabilità del LOTTO 1 e 3 sia stata verificata mediante confronto con l’Ufficio Tecnico comunale, e/o quali siano gli elementi che abbiano definito il parere espresso dalla CTU in merito alla sanabilità dei beni in analisi;

**[Parere dell’esperto]**

In ordine alla prima osservazione si significa che lo scrivente non ha ritenuto necessario verificare se era reperibile, o meno, la planimetria catastale in formato cartaceo dell’unità immobiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Centuripe al Foglio 88 mappale 897 sub 5, **attesa la discrasia** fra il dato riportato nella visura catastale (1,5 vani) e a consistenza riscontrata in sede di operazioni peritali (stimati 2,83 vani catastali, il che significa 3 vani catastali).

Tale discrasia dimostra che, anche ove fosse depositata una planimetria catastale in formato cartaceo, certamente questa sarebbe difforme rispetto allo stato di fatto.

Ciò detto, lo scrivente, alla luce dell’osservazione formulata dalla ARX Asset Management, con pec del **10 novembre 2023**, ha richiesto all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna, il contenuto della **busta N.C.E.U. Comune di Centuripe Partita 2172**, al fine di appurare se al suo interno si rinviene la planimetria catastale in formato cartaceo dell’unità immobiliare urbana sopraindicata. La richiesta è stata registrata all’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – con protocollo n.

La Direzione Provinciale di Enna, con pec del **05 dicembre 2023**, ha inoltrato allo scrivente il contenuto della busta de quo dalla quale è stato possibile accertare che **non esiste alcuna planimetria catastale neanche in formato cartaceo.**

La documentazione consegnata dalla Direzione Provinciale di Enna si allega alla presente sotto la voce **“Allegato B”**.

In merito alla seconda osservazione si rappresenta che la sanabilità del LOTTO 1 e del LOTTO 3 è stata verificata dallo scrivente facendo ricorso a questi elementi valutazione:

⇒ **Lotto 001 (sub 5)**

È ragionevole ipotizzare che la parte di fabbricato abusivamente edifica in ampliamento **riguarda la porzione di fabbricato destinata a wc** che è stata realizzata sul sedime del ballatoio, mentre la restante porzione d’immobile risultava già edificata in data antecedente al 1967.

Tale ipotesi risulta corroborata dalla documentazione rinvenuta all’interno della busta catastale

Tribunale di Enna  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione Immobiliare n. **35/2022 R.G. Es. Imm.**  
**Risposta osservazioni creditore procedente**



*Risposta alle osservazioni del creditore procedente*

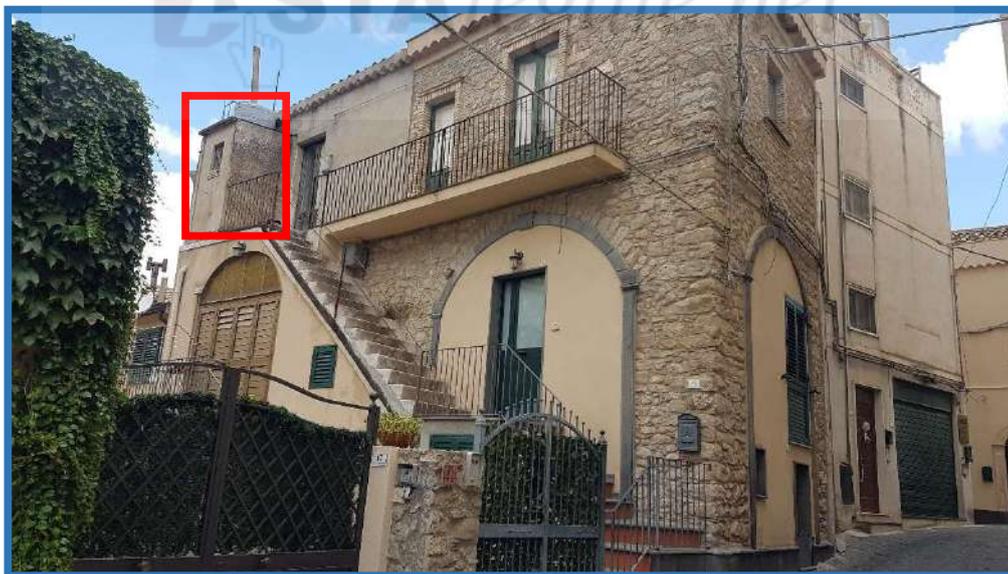
partita 2172 del Comune di Centuripe laddove nell'accertamento eseguito il 24 marzo 1942 la consistenza dell'immobile risulta composta da **vano, una cucina e un ripostiglio**. L'unico vano che non viene descritto è la porzione destinata a wc.

Nella seguente tabella vengono indicati i vani rilevati dallo scrivente e quelli riportati nell'accertamento dell'Ufficio Tecnico Erariale del 24.03.1942:

Vani rilevati dall'esperto	Vani indicati nell'accertamento del 1942
Vano	Vano
Cucinino	Cucina
Vano (o locale) accessorio a diretto servizio	Ripostiglio
<b>Bagno</b>	<b>Non elencato nella consistenza</b>

In buona sostanza, quindi, l'unico abuso riguarda l'ampliamento del vano wc eseguito certamente per motivi igienico sanitari, visto che l'immobile non era munito di bagno.

Nella seguente immagine, **campita con quadrettato in rosso**, la porzione di fabbricato realizzata in assenza di titolo edilizio abilitativo.



Per quanto su esposto è possibile richiedere al Comune l'accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 14 L.R. n. 16/2016 **visto che si tratta di un mero ampliamento per motivi igienico-sanitari, altrimenti l'unità immobiliare non potrebbe avere la destinazione "abitativa"**.

*Tribunale di Enna  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.  
Risposta osservazioni creditore procedente*

Pagina 4 di pag. 7



⇒ **Lotto 003 (sub 11)**

Preliminarmente si ricorda che lo scrivente in merito a locale magazzino identificato come “**Lotto 003**” ha rappresentato che per rendere conforme l’immobile allo stato legittimo è necessario .... *demolire tutte le opere interne che lo rendono abitabile (cucina in muratura) in modo tale da riportarlo alla sua originaria destinazione d’uso di magazzino/deposito e chiudere il varco aperto nella muratura portante che lo mette in diretta comunicazione con l’altro immobile limitrofo (non oggetto di pignoramento).* Infatti, il cambio di destinazione d’uso da magazzino ad abitazione così come la fusione con un’altra unità immobiliare, **si qualificano come opere non sono sanabili** e come tali, pertanto, **vanno demolite**.

Una volta demolite le opere abusive non sanabili in modo da ripristinare la originaria destinazione d’uso a magazzino/deposito e chiuso il varco di collegamento fra le due unità immobiliari, l’unico “abuso edilizio” da sanare riguarda **l’abbassamento della quota di calpestio del locale**. Infatti, nella planimetria catastale il locale è riportato tutto alla medesima quota con altezza di 2,60 m, rispetto al piazzale antistante dal quale si accede. Invece, lo scrivente, durante l’ispezione dei luoghi ha appurato che il locale, rispetto alla quota del piazzale, è stato abbassato di circa un metro (avendo rilevato la presenza di sei gradini).

Per il solo abbassamento della quota del locale magazzino/deposito, rispetto all’originario piano di calpestio è possibile presentare al Comune di Centuripe l’accertamento di conformità, ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 14 L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii. visto che le opere eseguite senza alcun titolo edilizio **non prevedono** il cambio di destinazione d’uso (che deve rimanere deposito/magazzino), un aumento della superficie non residenziale, una diversa sagoma dell’edificio rispetto a quella originaria, un aumento del numero dei piani e una maggiore volumetria urbanistica in quanto la maggiore altezza è stata ricavata tramite uno scavo, di circa un metro, rispetto al piano di calpestio originario per cui il maggiore volume risulta ricavato al di sotto della quota del piano di calpestio (c.d. volume interrato).

**[Osservazione creditore procedente]**

La CTU però **non specifica quali siano i comparativi** individuati mediante la ricerca di mercato effettuata ed utilizzati per determinare i prezzi unitari attribuiti ai beni in esame;

**[Parere dell’esperto]**

Lo scrivente per determinare i prezzi di mercato si è appoggiato ai valori indicati dall’OMI, **apportando delle correzioni** attraverso specifici coefficienti di ponderazione, laddove necessario.

Per l’appunto le fonti d’informazione alle quali si è fatto ricorso per stimare ciascun lotto sono state declinate al paragrafo 9.2.

**[Osservazione creditore procedente]**

A seguito di ricerche di mercato condotte con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare, per i beni oggetto di procedura, si ritiene che il valore espresso dalla CTU sia

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. **35/2022** R.G. Es. Imm.

**Risposta osservazioni creditore procedente**



Risposta alle osservazioni del creditore procedente

allineato al valore di mercato, ad eccezione del Lotto 3 per il quale il valore espresso dalla CTU risulta superiore al valore di mercato;

#### [Parere dell'esperto]

Il Lotto 003, individuato con il locale magazzino, è stato stimato dallo scrivente appoggiandosi ai valori indicati dall'OMI, prendendo come riferimento il "valore medio", attese le condizioni cui versa l'immobile, così come specificato al paragrafo 9.2. della relazione di stima.

Tuttavia, alla luce delle osservazioni svolte dal creditore procedente e al fine di non rischiare di sovrastimare il bene in questione, lo scrivente, in questa sede, ritiene opportuno ridurre il valore di mercato del "Lotto 003", non applicando il "valore medio", ma applicando il valore minimo indicato dall'OMI, ovvero **250,00 euro/mq.**

#### Valutazione LOTTO 003

Destinazione	Categoria Catastale	Superficie commerciale	Valore mq	Valore
Deposito/Magazzino	C/2	33,33	€ 250,00	<b>€ 8.332,50</b>

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO 003: Euro 8.332,50

In analogia al procedimento adottato in sede di stima, anche in questo caso, si procede agli adeguamenti e alle correzioni.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dal Tribunale, si riporta l'adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente.

#### Valore Lotto 003

Valutazione del <b>Lotto 003</b>	Euro 8.332,50
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Euro 416,63
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente-indicative	Euro 800,00
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistico-edilizia - indicative	Euro 2.750,00
Valutazione Lotto 003 al netto delle riduzioni	Euro 4.365,87
<b>Prezzo base d'asta Lotto 003 OCCUPATO e in cifra tonda</b>	<b>Euro 4.400,00</b>

Pertanto, il prezzo a base d'asta del "Lotto 003" si riduce dagli originari euro 6.270,00 a euro **4.400,00.**

Tribunale di Enna  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.  
**Risposta osservazioni creditore procedente**

Pagina 6 di pag. 7



Risposta alle osservazioni del creditore procedente

Quanto al prezzo del bene indicato dal creditore procedente in euro 1.449,50 lo scrivente ritiene di non poterlo prendere in considerazione atteso che **ciò significherebbe un valore di mercato al metro quadrato pari a circa 43,50 euro.**

**[Osservazione creditore procedente]**

*Si considera la suddivisione in LOTTI nella CTU:*

*CONGRUA per il LOTTO 1 e 2;*

*NON CONGRUA per il LOTTO 3*

*in quanto si ritiene maggiormente appetibile la messa in vendita del sub. 11 unitamente a una delle due abitazioni costituenti il LOTTO 1 e 2.*

**[Parere dell'esperto]**

Si rimanda a quanto già in precedenza esposto [vedasi pag. 2].

**[Osservazione creditore procedente]**

*Si considera i costi di regolarizzazione nella CTU:*

*CONGRUI*

*ma si ritiene necessario che il CTU chiarisca le verifiche eseguite relativamente alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili.*

**[Parere dell'esperto]**

Si rimanda a quanto già in precedenza esposto [vedasi pag. 3 e seguenti].

Tuttavia, si rappresenta che la verifica relativamente alla conformità urbanistico-edilizia degli immobili pignorati è **stata svolta facendo riferimento ai titoli di acquisto degli immobili, ai titoli edilizi rinvenuti presso il Comune di Centuripe, alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Enna – e a quanto emerso nel corso dei sopralluoghi a seguito di rilievo delle tre unità immobiliari.**

Ciò in risposta alle osservazioni formulate dal creditore procedente.

Enna 07 dicembre 2023



L'Esperto  
**Ing. Alberto Fonte**

Tribunale di Enna  
Sezione Esecuzioni Immobiliari  
Esecuzione Immobiliare n. 35/2022 R.G. Es. Imm.  
**Risposta osservazioni creditore procedente**

Pagina 7 di pag. 7