

Ill.mo Signor **Giudice Esecutore** della Sezione Fallimentare del
Tribunale di **ENNA**.

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare R.G. n. 20/2013 [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. - PREMESSA

In data 18 Settembre 2013 lo scrivente veniva nominato C.T.U nell'esecuzione in epigrafe. Giorno 25 Settembre 2013 compariva davanti al Sig. Giudice e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva a conoscenza dei quesiti richiesti, così come da verbale di giuramento.

Il Giudice Esecutore concedeva un termine di giorni 90 per il deposito della relazione peritale. Le operazioni sono iniziate alle ore 15,00 del 14.10.2013, presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, per completarsi lo stesso giorno.

2. - GLI IMMOBILI DA VALUTARE

Oggetto della seguente procedura è un appartamento sito al sesto piano, di un edificio condominiale di sei piani, sito a Piazza Armerina in Via Gen. Gaeta n. 34.

Tipologia e Caratteristiche costruttive: L'edificio in cui è inserito l'immobile in questione, venne costruito intorno alla metà del 1967, con struttura intelaiata in c.a.. L'appartamento si sviluppa su un unico piano all'ultimo piano dell'edificio, servito da un ascensore. Ad ogni unità immobiliare è compresa la comproprietà proporzionale delle parti condominiali dell'edificio quali, scale ed androne (allegato 3, foto n. 1-2). L'appartamento si presenta confortevole, con buone rifiniture (allegati n.3, foto n. 3-4-5-6-7) e dotato di tutti gli impianti, compreso l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a distribuzione a collettore. La pavimentazione dei vani è in parquet, mentre nel bagno principale, il pavimento ed il rivestimento sono eseguiti con lastre di marmo di pezzatura e colore diverso, mentre nel doppio servizio, nella cucina e nella veranda, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato lucidi ed opachi di diversa tipologia. Le pareti sono rifinite con pittura particolare e di pregio. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato chiaro, con tapparella in p.v.c., alcune porte interne sono ad ante in legno

massello di buon pregio, mentre altre sono a scomparsa. L'appartamento è stato ristrutturato intorno l'anno 1993, per cui molti materiali risalgono a quel periodo. Nella zona adiacente alla cucina, su una parte del terrazzo prospiciente la Via Gen. Gaeta, intorno al 1984 è stata creata un'ampia veranda con infissi in alluminio di colore bruno e serrande esterne. I tombagni esterni dell'edificio risalgono all'epoca di costruzione e risultano ben compatti. I locali che compongono l'alloggio sono: un'ampio ingresso-soggiorno, un secondo soggiorno, una cucina abitabile con adiacente veranda, tre camere grandi adibite a letto e pranzo, un bagno principale ed un doppio servizio con aerazione forzata. Da diverse problematiche interessanti la gronda del tetto, piano di copertura del Condominio, si sono riscontrate delle infiltrazioni pregresse nell'appartamento in questione, con ammaloramenti della pittura nei diversi ambienti e con vistose macchie di muffa (allegato 3, foto n. 8).

Coerenze e Possesso: L'intero appartamento confina: a Sud con la scala condominiale, con l'appartamento di altra Ditta, a Nord con ampia area di terreno privato non edificabile, ad Ovest con l'altra Ditta di cui sopra, ad Est con la Via Gen. Gaeta. L'immobile risulta attualmente in possesso dell'esecutato, che vi abita con la famiglia.

Condominio – Vincoli - Servitù: L'alloggio oggetto dell'esecuzione fa parte del Condominio "Palazzo Mercato" di cui è stata fornita la tabella millesimale di proprietà dell'appartamento 6/A (allegati n. 5). Dalla tabella si è potuto appurare, che l'appartamento ha 29,03 millesimi nella tabella di proprietà. Per quanto riguarda il Regolamento Condominiale, non sono state riportate delle situazioni di particolare menzione, che possano essere riduttive della proprietà degli immobili. Per altro, non vi sono vincoli o servitù particolari, se non quelle del normale vivere civile in Condominio, dettate dal regolamento Condominiale.

Dati catastali: L'immobile è censito all'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati di Piazza Armerina, intestato a [REDACTED] proprietario per l'intero, Fg. 132, **particella n. 434 sub 14**, ubicazione Via Gen. Gaeta n. 34, categoria A/2 – piano 6 - classe 2, vani 7,5, rendita di Euro 511,29.

Divisibilità: Considerate le caratteristiche del singolo immobile, la dislocazione dei vani e la loro funzionalità, lo scrivente ritiene opportuno la vendita dell'immobile in un unico lotto.

Descrizione della zona: L'edificio in cui si trova l'immobile in questione, sorge alla periferia Nord di Piazza Armerina, anche se vicino al centro commerciale della Città, per cui gli immobili in questa zona sono più ricercati rispetto ad altri ubicati in altre periferie della Città. Nella zona è completata l'urbanizzazione primaria e secondaria, nel pieno del traffico veicolare. L'edificazione è quasi totalmente completata, ed i pochi spazi rimasti liberi da costruzioni, sono dei privati, che comunque rimarranno inedificabili.

Consistenza : L'appartamento al sesto piano, entrando dall'ampio pierottolo condominiale, comprende un ampio ingresso-soggiorno, sulla destra un salottino-studio, procedendo verso sinistra, s'incontra la cucina abitabile con adiacente un'ampia veranda con infissi in alluminio, dalla cucina si accede ad un piccolo ma funzionale doppio servizio con aerazione forzata, ritornando nel corridoio si accede al bagno principale, e proseguendo, verso tre camere grandi adibite a letto e pranzo. Il tutto su una superficie coperta complessiva utile di circa mq. 140,00, oltre la superficie della terrazza scoperta, di circa mq.29,00;

Conformità tra dati emergenti e certificati: Da quanto potuto rilevare sul posto e da quanto risulta dalla visura e dalla planimetria catastale (allegati n.4), non vi è piena conformità tra i dati riscontrati, a meno di alcune modifiche interne all'appartamento (allegati n. 5), per l'eliminazione di alcune pareti, cambio aperture e la creazione di un doppio servizio con aerazione, avvenute nella ristrutturazione del 1993, mentre manca l'inserimento in mappa della veranda sul terrazzo, avvenuta intorno al 1984.

Regolarità Edilizia: L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto dell'esecuzione è stato regolarmente costruito intorno alla metà del 1967 e presso il Comune di Piazza Armerina è stato possibile riscontrare il certificato di agibilità n. 965 del 30/03/1069 (allegati n.5) a nome della Ditta Costruttrice, che trasferì poi l'appartamento all'esecutato nel 1970. La veranda sul terrazzo è stata costruita con regolare autorizzazione del Comune di Piazza Armerina n. 36 del 13/04/1984 (allegati n.5), anche se non è mai stato eseguito l'inserimento in mappa.

Per quanto riguarda le modifiche interne apportate all'appartamento, avvenute con la ristrutturazione del 1993, ed in particolare la creazione di un doppio servizio, rientranti in opere di manutenzione straordinarie, all'epoca necessitavano di autorizzazione o di una relazione asseverata da parte di un tecnico abilitato. Non essendo stato riscontrato presso il Comune una documentazione in tal senso e non essendo stata trasmessa una nuova

planimetria al catasto con tutte le modifiche, si ritiene che le opere siano irregolari. Allo stato, si ritiene vi siano le condizioni per poter eseguire una Dia in Sanatoria che permette di sanare le irregolarità riscontrate. Per accedere alla Dia in sanatoria bisogna pagare una sanzione amministrativa e dimostrare che gli interventi erano conformi alle normative al momento della realizzazione ed al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità). Si ritiene, che per la progettazione, per la sanzione e per la variazione della planimetria al Catasto, comprensiva anche della veranda sul terrazzo, occorre prevedere una spesa complessiva pari a circa **Euro 1.600,00** da detrarre dall'importo del valore di mercato stimato.

Valutazione del Lotto: Considerate le caratteristiche costruttive ed intrinseche dell'immobile, considerato che trattasi di una costruzione del 1967 e successivamente ristrutturata, ben mantenuta e con rifiniture di buon pregio, considerato che delle infiltrazioni dal tetto hanno provocato dei danni alle pitture delle pareti e dei soffitti, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore del bene in oggetto, con il metodo sintetico comparativo, a mezzo di confronto diretto con beni simili alla tipologia e mediante consultazione presso agenzie immobiliari sul territorio, utilizzando come parametro di riferimento la superficie utile. I valori trovati si sono mediati con il valore ottenuto con le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia del Territorio per il I° Semestre del 2013 e per la zona che circoscrive l'edificio in cui si trova l'immobile in questione. Da quanto sopra si è ottenuto il più probabile valori unitario di mercato del bene, pari ad Euro/mq. 1.000,00, per superficie utile dei locali e per 1/3 della superficie della terrazza. Pertanto, si è ricavato il più probabile valore di mercato dell'immobile come segue:

Appartamento P. 6°: mq. $(140 + 29/3) = 149,66 \times \text{€}/\text{mq} 1.000,00 = \underline{\text{€}. 149.660,00}$

A tale importo occorrerà detrarre Euro 1.600,00 per la presentazione della DIA in Sanatoria e la pratica al Catasto, pervenendo ad un valore commerciale dell'immobile pari ad **Euro 148.060,00** (diconsi Euro centoquarantottomilase sessanta/00).

Stante che i millesimi di proprietà dell'esecutato sono pari a 1000/1000, il valore della quota esecutata a Cammarata Benito risulta di **Euro 148.060,00**.

Titolo di provenienza: Come per altro già riportato nella relazione notarile e negli atti catastali, l'intera quota di proprietà dell'immobile pervenne all'esecutato con atto di compravendita, rogato dal Notaio Antonino Greca da Piazza Armerina in data 30/05/1970, trascritto l'11/06/1970 presso la Conservatoria di Enna ai n. 8523/4258.

Formalità esistenti nel ventennio, anteriori alla trascrizione del pignoramento:

In data 15/12/2008 è stata iscritta ai nn. 13170/2004 un'Ipoteca Volontaria derivante da mutuo ipotecario rogato dal notaio Filippo Ferrara da Niscemi, a favore della [REDACTED]

3. - CONCLUSIONI

In risposta ai quesiti, si espone quanto segue:

A) Per quanto riguarda la descrizione degli immobili pignorati, con riferimento ai dati catastali, ubicazione e confini ci si è pronunciati al § 2.

B) I dati risultanti dalla documentazione catastale non corrispondono con quelli riscontrati sui luoghi, per alcune modifiche interne e per la creazione di un doppio servizio, avvenute in una ristrutturazione intorno al 1993 e per una veranda costruita regolarmente su una parte del terrazzo nel 1984, ma tali modifiche non sono state trasferite nella planimetria catastale.

C) Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile sito a Piazza Armerina in Via Gen. Gaeta n. 34, era di proprietà del debitore esecutato [REDACTED]. L'immobile fu acquistato dall'odierno esecutato nel Maggio del 1970.

D) Alla data di trascrizione del pignoramento, esisteva sull'immobile un'ipoteca volontaria a favore della [REDACTED], iscritta all'Agenzia del Territorio in data 15/12/2008. Per quanto riguarda vincoli, oneri e formalità, gravanti sull'immobile, non risultano situazioni che limitino il diritto di proprietà. Analogamente, dal Regolamento di Condominio, non si evincono delle limitazioni o dei vincoli particolari sull'utilizzo dell'immobile pignorato, se non quelli che sono normalmente regolamentati dal Codice Civile.

E) Dell'immobile ne ha attualmente il possesso l'esecutato [REDACTED], che vi risiede con la famiglia.

F) Per l'immobile in questione, è stato possibile ricavare il più probabile valore commerciale, pari ad **Euro 148.060,00**, dopo aver detratto le spese per una Dia in Sanatoria.

G) Il fabbricato nel quale si trova l'immobile è stato costruito regolarmente nel 1967. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 1969 n. 965. La veranda amovibile costruita sul terrazzo è stata autorizzata con autorizzazione del Comune di Piazza Armerina n. 36 del 13/04/1984.



La presente relazione, viene depositata in un originale per il Tribunale, mentre due copie sono state spedite con Raccomandata A.R. a ciascuna delle parti interessate alla procedura.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto il mandato ricevuto dal Tribunale.

Il C. T. U.

(Ing. Ernesto Conti)

