



TRIBUNALE DI ENNA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 73/06 R.G.

**GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. FRANCESCO OCCHIPINTI**



ALLEGATO D

- ONORARIO
- SPESE

**C.T.U. ING. CINZIA LO BIANCO
COLL.: ING. GIUSEPPE LOMBARDO**



Deposito
3/10/2008
R. CANO
Dott. Carmelo Lentini

Cinzia Lo Bianco
ING. CINZIA LO BIANCO
N. 538



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 73/06 R.G.

GIUDICE ISTRUTTORE
DOTT. FRANCESCO OCCHIPINTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. ING. CINZIA LO BIANCO
COLL. ING. GIUSEPPE LOMBARDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 73/2006

PROMOSSA DA

BANCO di SICILIA spa

CONTRO

I. INTRODUZIONE

La sottoscritta Ing. Cinzia Lo Bianco è stata convocata presso il Tribunale di Enna dal Giudice, dott.ssa Marianna Tiseo, in occasione dell'udienza prevista per il giorno 6 Novembre 2007 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento relativamente al procedimento n° 73/06 promosso da BANCO di SICILIA spa contro

In detto giorno la scrivente prestava giuramento di rito davanti al Giudice Francesco Occhipinti, succeduto al Giudice Tiseo, e veniva incaricata dallo stesso di espletare tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati. Contestualmente, venivano attribuiti alla scrivente un termine di giorni novanta (90) per il deposito della relazione di consulenza tecnica nonché l'anticipo di € 300,00 posto a carico del creditore procedente.

In data 11 Gennaio 2008 la sottoscritta ha chiesto al Giudice Francesco Occhipinti, una proroga di centoventi giorni per la consegna della relazione, regolarmente accordata. In data 13 Giugno 2008 la sottoscritta, in attesa del certificato attestante la destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, ha chiesto al Giudice Francesco

C.F.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 1 di 22

Occhipinti, una ulteriore proroga di sessanta giorni per la consegna della relazione, regolarmente accordata.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

All'udienza di giorno 6 Novembre 2007 il Giudice F. Occhipinti ha posto alla sottoscritta CTU i seguenti quesiti:

L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione 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 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 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: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri e 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.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati;

E) 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: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto;

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati;

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

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

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta in data 7 Maggio 2008, tramite lettera raccomandata a.r.- inviata sia al legale della Banca creditrice, Avv. Pina Morina, che al rappresentante legale della [redacted] sig. [redacted] - ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 20 Maggio 2008 alle ore 16.00 sui luoghi di causa siti in Enna, c.da Scioltabino.

La sottoscritta, recatasi sul posto con il suo collaboratore, Ing. Giuseppe Lombardo, ha potuto appurare che gli immobili sono terreni e fabbricati.

Il sig. [redacted] si è regolarmente presentato all'appuntamento e, in sua presenza, si è proceduto a svolgere le operazioni peritali che sono consistite in un rilievo metrico e fotografico degli immobili oggetto di causa.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 4 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n° 73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

Al termine dei sopralluoghi la CTU ha steso il seguente verbale di cui l'originale viene riportato in Allegato A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
INIZIO OPERAZIONI PERITALI
VERBALE

L'anno 2008, il giorno 20 del mese di Maggio la sottoscritta, Ing. Cinzia Lo Bianco, nominata CTU nella esecuzione immobiliare n° 73/06, insieme al suo collaboratore Ing. Giuseppe Lombardo, si è recata sui luoghi di causa siti in Enna, c.da Scioltabino ove si è incontrata con il sig. [REDACTED] rappresentante legale della [REDACTED] esecutata.

Si è, quindi, regolarmente proceduto alle ore 16:00 all'apertura delle operazioni peritali che sono consistite nel rilievo metrico e fotografico dei due fabbricati e solo fotografico con comparazione visiva dei limiti per i terreni.

Infine il sig. [REDACTED] tiene a precisare che le utenze sia elettrica che idrica non sono attive in quanto il capannone da circa una decina di anni non ospita più l'attività per cui è stato realizzato (caseificio).

Il sig. [REDACTED] dichiara che il capannone non è stato, dalla chiusura, affittato a nessuno.

La CTU chiede al sig. [REDACTED] di volere procurare la documentazione relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato.

Non avendo altro da dichiarare e verbalizzare la CTU chiude le operazioni alle ore 17.00. Letto, confermato e sottoscritto:

1) [REDACTED] firmato

2) Ing. Giuseppe Lombardo firmato

La CTU Ing. Cinzia Lo Bianco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 5 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO A

Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento 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.

Gli immobili che risultano menzionati nel verbale di pignoramento sono i seguenti:

- 1) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 37
- 2) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 51
- 3) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 56
- 4) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 215
- 5) Fabbricato - censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 51/B
- 6) Fabbricato - censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 215/B
- 7) Fabbricato - censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 51/A
- 8) Fabbricato - censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 215/A
- 9) Fabbricato - censito al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 56

L'immobile 1) è un terreno incolto.

L'immobile 2) è stato soppresso. La soppressione ha generato gli immobili:

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

2a) **Terreno** - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 311 oggi risulta essere porzione del cortile che circonda l'edificio 2b);

2b) **Fabbricato** - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 312 - ex caseificio.

L'immobile 3) risulta censito come terreno in fase di accertamento, vista la variazione di qualità su dichiarazione di parte con mod. 26 n° 15/92. In realtà oggi risulta essere un immobile costruito per ospitare gli uffici a servizio del caseificio.

L'immobile 4) è un terreno su cui insiste il fabbricato caseificio (foglio 202, p.lla 312) e il fabbricato uffici (foglio 202, p.lla 56).

Gli immobili 5), 6), 7), 8) e 9) in realtà non esistono. Insieme hanno subito una variazione nel 1992 che, associata alla soppressione dell'immobile 2), ha generato gli immobili 2a) e 2b) già menzionati.

Quindi, in effetti, il pignoramento si riduce a cinque immobili per i quali si procede a rispondere ai quesiti e precisamente a:

1) **DATI CATASTALI:** **Terreno** censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 37

- **UBICAZIONE:** sito in c.da Scioltabino; posto in una zona collinare a pochi chilometri dall'abitato di Pergusa

- **CONFINI:**

a nord con la p.lla 52 e a est con la p.lla 38 entrambe intestate a

_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ proprietà per 1/4

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 7 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n° 73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consenso

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/4

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]

proprietà per 1/4

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] proprietà per 1/4

a sud con la p.lla 311 oggetto della presente esecuzione immobiliare

a ovest con la p.lla 215 oggetto della presente esecuzione immobiliare

DENUNCIA CATASTALE: esistente

Il terreno è regolarmente recintato ma in stato di abbandono. In esso sono state ricavate due ampie vasche d'acqua artificiali che servivano un tempo il caseificio operante nell'immobile 2b).

2a) DATI CATASTALI: Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 311

- **UBICAZIONE:** sito in c.da Scioltabino; posto in una zona collinare a pochi chilometri dall'abitato di Pergusa

- **CONFINI:**

a nord con la p.lla 37 oggetto della presente esecuzione immobiliare

a est con la p.lla 38 già sopra definita

a sud con le p.lle 215 e 312 oggetto della presente esecuzione immobiliare

a ovest con la p.lla 215 oggetto della presente esecuzione immobiliare

DENUNCIA CATASTALE: esistente

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 8 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

Il terreno oggi è asfaltato e completa il cortile che contorna tutto il fabbricato 2b) che ospitava il caseificio.

 **DATI CATASTALI:** Fabbricato - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 312

- **UBICAZIONE:** sito in c.da Scioltabino; posto in una zona collinare a pochi chilometri dall'abitato di Pergusa

- **CONFINI:**

a nord con la p.lla 311 oggetto della presente esecuzione immobiliare

a est, sud e ovest con la p.lla 215 oggetto della presente esecuzione immobiliare

DENUNCIA CATASTALE: non è stata trovata alcuna planimetria negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Enna

L'immobile, oggi in stato di abbandono, è un'imponente costruzione prefabbricata che dà origine ad ampi spazi interni atti ad ospitare il caseificio.

Al suo interno si configurano tre zone ben distinte:

- produzione
- stoccaggio del prodotto finito
- ricovero automezzi.

L'interno presenta i segni di un invecchiamento dovuto allo stato di disuso che è maggiormente evidente nella pavimentazione (numerosi mattonelle non sono più al loro posto) e nelle finestre (spesso mancano i vetri, quindi i colombi purtroppo fanno del fabbricato un loro rifugio).

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 9 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

 **DATI CATASTALI:** Fabbricato - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 56

- **UBICAZIONE:** sito in c.da Scioltabino; posto in una zona collinare a pochi chilometri dall'abitato di Pergusa

- **CONFINI:**

interamente circondato dalla p.lla 215 oggetto della presente esecuzione immobiliare

DENUNCIA CATASTALE: non è stata trovata alcuna planimetria negli archivi dell'Agenzia del Territorio di Enna

L'immobile si trova anch'esso in stato di abbandono. Si tratta di una costruzione in muratura realizzata su un piazzale rialzato di circa 50 cm rispetto allo spiazzo che circonda il cascificio. Tutto il piazzale è rivestito di mattonelle in cotto delle dimensioni 40x40 ma oggi in pessimo stato di manutenzione. La costruzione, costituita da un unico piano terra e coperto da un tetto a capanna in buono stato di manutenzione, è rivestita interamente da intonaco, in molti punti malandato; le aperture sono chiuse con infissi in ferro e vetro e oscurate con gli oscuri in ferro. All'interno trovano posto degli ambienti che dovevano essere adibiti a rifugio custode, uffici, archivio, deposito e magazzino ricambi. Lesioni di notevole importanza sono state osservate nella muratura portante esterna del vano wc posto sul retro dell'edificio.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 10 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n° 73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

DATI CATASTALI: Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio
202, p.lla 215

- **UBICAZIONE:** sito in c.da Scioltabino; posto in una zona collinare a pochi
chilometri dall'abitato di Pergusa

- **CONFINI:**

a nord con le p.lle 311 e 37 oggetto della presente esecuzione immobiliare e con
le p.lle 38 e 52

a est e a sud con le p.lle 216, 30 e 28 intestate a

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

proprietà 1000/1000

a ovest con la strada nazionale centrale sicula

in essa è inglobata la p.lla 56 e la p.lla 312, oggetto della presente esecuzione
immobiliare

DENUNCIA CATASTALE: esistente.

Si tratta dello spiazzale che circonda l'intero caseificio. Esso è interamente
ricoperto da asfalto in buone condizioni di manutenzione.

C.F.L. Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll. Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 11 di 22

QUESITO 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 data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

I dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali non corrispondono a quelli effettivi.

1) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 37 nella visura catastale si legge essere un frutteto. Oggi è, invece, solo un terreno incolto.

Ricostruendo la vicenda dell'immobile nel ventennio antecedente la data di pignoramento (20/12/2006) occorre dire che:

- in data 4/6/1986 il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta essere il proprietario
- in data 11/2/1988 il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] avente sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] giusto atto di compravendita del 11/2/1988, voltura n.4580.1/1992 in atti dal 3/12/1992, rep. N. 170482 a rogito del Dott. Portale F., notaio in Catania.

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

2a) **Terreno** - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 311 nella visura catastale si legge essere un frutteto. Oggi è, invece, interamente asfaltato, costituendo porzione dello spiazzio a servizio dell'immobile 2b).

2b) **Fabbricato** - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 312 nella visura catastale si legge essere proprietà in fase di accertamento. È un edificio prefabbricato che un tempo ospitava un caseificio.

Gli immobili 2a) e 2b), come spiegato prima, derivano dalla soppressione della p.lla 51. Ricostruendo la vicenda dell'immobile corrispondente alla p.lla 51, nel ventennio antecedente la data di pignoramento (20/12/2006), occorre dire che:

- in data 4/6/1986 il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED] risulta essere il proprietario

- in data 11/2/1988 il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] avente sede

in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] giusto atto di compravendita del 11/2/1988, voltura n.4580.1/1992 in atti dal 3/12/1992, rep. N. 170482 a rogito del Dott. Portale F., notaio in Catania

- in data 20/9/2002 viene soppresso il numero di mappa 51 e vengono inseriti i numeri di mappa 311 e 312

3) **Fabbricato** - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 56 nella visura catastale si legge essere proprietà in fase di accertamento. Oggi è un edificio in muratura adibito a uffici a servizio del caseificio.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 13 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

Ricostruendo la vicenda dell'immobile nel ventennio antecedente la data di pignoramento (20/12/2006) occorre dire che:

- in data 4/6/1986 il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED] risulta essere il proprietario

- in data 11/2/1988 il sig. [REDACTED] vende a [REDACTED] avente sede

in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] giusto atto di compravendita del 11/2/1988, voltura n.4580.1/1992 in atti dal 3/12/1992, rep. N. 170482 a rogito del Dott. Portale F., notaio in Catania.

4) Terreno - censito al N.C.T. del Comune di Enna al foglio 202, p.lla 215 nella visura catastale si legge essere un seminativo; oggi è, invece, interamente asfaltato.

Ricostruendo la vicenda dell'immobile nel ventennio antecedente la data di pignoramento (20/12/2006) occorre dire che:

- in data 4/6/1986 il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED] risulta essere il proprietario della p.lla 28 da cui deriva la p.lla 215

- in data 16/1/1987 il sig. [REDACTED] procede al frazionamento della p.lla 28 (fraz. N. 5.1/1987). Quindi nasce la p.lla 215.

- in data 11/2/1988 il sig. [REDACTED] vende la p.lla 215 a [REDACTED]

avente sede in [REDACTED] P.IVA [REDACTED] giusto atto di compravendita del 11/2/1988, voltura n.4580.1/1992 in atti dal 3/12/1992, rep. N. 170482 a rogito del Dott. Portale F., notaio in Catania.

C.T.U. Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 14 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

QUESITO C

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà 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.

Alla data di trascrizione del pignoramento, cioè il 20/12/2006, gli immobili pignorati erano di proprietà esclusiva del creditore esecutato [REDACTED]

Anteriormente al ventennio 1986/2006 gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti al sig. [REDACTED] per atti di donazione del 21/6/1974 registrati ai nn. 7787 e 7788, a rogito del Dott. Portale F., notaio in Catania.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 15 di 22

GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

QUESITO D

Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri e 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. Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Alla data di trascrizione del pignoramento, cioè il 20/12/2006, esistono i seguenti diritti reali a favore di terzi sugli immobili pignorati:

- 1) IPOTECA VOLONTARIA, derivante da Concessione a Garanzia di mutuo a favore di Banco di Sicilia spa - Palermo, per il diritto di proprietà (atto notarile pubblico del 2/3/1998 - notaio Fiorenza Grazia - Enna - rep. 13114);
- 2) IPOTECA LEGALE, derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. spa Servizi Riscossione Tributi - Enna, per il diritto di proprietà (atto pubblico amministrativo del 5/11/2004 - rep. 9178/2004).

La sottoscritta ha proceduto a richiedere alla sovrintendenza ai BB.CC.AA. informazioni circa l'esistenza di vincoli sugli immobili oggetto della presente trattazione.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 16 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

Prolungandosi oltremodo i tempi di attesa del parere di suddetto Ente la sottoscritta ha preferito mandare in stampa il presente lavoro impegnandosi chiaramente a fare pervenire copia del parere non appena ne avrà il possesso.

Visto il tipo di attività che si svolgeva all'interno dei fabbricati, non esiste alcun regolamento condominiale.

QUESITO E

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 risulga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento oggi sono liberi, essendo stata interrotta da anni l'attività di caseificio. Non esiste, pertanto, alcun contratto di locazione.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 17 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

QUESITO F

Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

CRITERIO di VALUTAZIONE del BENE

La scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o similari al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di causa, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche oscillano fra i seguenti valori:

- 1) Capannoni in discreto stato di manutenzione, siti in c.da Sciottabino o c.de limitrofe, € 350,00~400,00 al mq.

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 18 di 22

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n° 73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

- 2) Edifici adibiti a uffici, in mediocre stato di manutenzione, siti in c.da Scioltabino o c.de limitrofe, € 400,00-900,00 al mq.
- 3) Terreni, siti in c.da Scioltabino coltivati a seminativo € 0,40-0,80 al mq.

VALUTAZIONE IMMOBILE 1)

Considerato che il terreno è in disuso e che in esso sono state ricavate due grandi vasche per il contenimento di acqua su cui da tempo non vengono fatti interventi di manutenzione, il suo valore è pari a

$$2.390 \text{ mq} \times 0,40 \text{ €/mq} = 956,00 \text{ €}$$

VALUTAZIONE IMMOBILE 2a) e 4)

Poiché si tratta di due terreni interamente asfaltati, posti a servizio del capannone indicato al 2b), dal quale è chiaramente inscindibile qualora si volesse procedere ad una compravendita, il loro valore, valutato secondo normativa, risulta così dedotto: per una superficie pari a quella dell'immobile di cui sono pertinenza il loro valore a mq è pari al 10% del valore a mq dato all'immobile. Per la rimanente superficie il valore a mq è pari al 2% del valore a mq dato all'immobile. Quindi, avendo il capannone una superficie pari a 1396 mq, il terreno 2a) superficie pari a 1712 mq, il terreno 4) superficie pari a 10.396 mq si ha

$$\{10\% \text{ di } (1.396 \text{ mq} \times € 350,00/\text{mq})\} = € 48.860,00$$

$$\{2\% \text{ di } (10.396 \text{ mq} + 1.712 \text{ mq} - 1.396 \text{ mq} \times € 350,00/\text{mq})\} = € 74.984,00$$

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Pagina 19 di 22

Quindi in totale la valutazione dei terreni suddetti è pari a

$$€ 48.860,00 + € 74.984,00 = € 123.844,00$$

VALUTAZIONE IMMOBILE 2b)

L'immobile presenta numerosi ed ampi spazi distribuiti tutti al piano terra.

Considerando lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la posizione nel contesto territoriale, la presenza dei servizi e delle importanti vie di comunicazione stradale non nelle immediate vicinanze la stima del capannone ammonta a

$$1396 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 488.600,00 \text{ €}$$

dove 1396 mq rappresenta la superficie commerciale del capannone stesso.

VALUTAZIONE IMMOBILE 3)

Considerando lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la posizione nel contesto territoriale, la presenza dei servizi e delle importanti vie di comunicazione stradale non nelle immediate vicinanze la stima del fabbricato ammonta a

$$175,6 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = 114.140,00 \text{ €}$$

dove 175,6 mq rappresenta la superficie commerciale dell'immobile.

Sommando le stime suddette si ottiene:

$$956,00 + 123.844,00 + 488.600,00 + 114.140,00 =$$
$$727.540,00 \text{ €}$$

QUESITO G

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

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Enna conferma che gli immobili – terreni – oggetto della presente trattazione ricadono in zona E, produttivo agricolo, in cui è possibile la costruzione di case isolate con indice di fabbricabilità fondiaria al massimo pari a 0,03 mc/mq di lotto edificabile. A questa cubatura è possibile aggiungere al massimo 0,07 mc/mq per la costruzione di rustici industriali per la lavorazione lattiero-casearia.

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione Immobiliare n°73/2006 R.G.
Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti

Relazione di Consulenza

La sottoscritta ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati che insistono sui terreni di cui al certificato di destinazione urbanistica. Infatti i fabbricati suddetti sono stati realizzati dopo avere ottenuto:

- in data 23/11/1987 parere favorevole n. 8288 da parte dell'Ufficiale Sanitario
- in data 26/2/1988 concessione edilizia n.89/88 da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna
- in data 20/7/1988 nulla osta per i lavori di costruzione del caseificio rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna
- in data 19/7/1989 nulla osta per i lavori di riattamento del fabbricato rurale rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna.

Ultimati i lavori, che comprendevano sia la costruzione del caseificio, sia il riattamento del rustico per realizzare gli uffici, l'Ufficio Tecnico del Comune di Enna rilascia, in data 26/5/1993, il certificato di abitabilità-agibilità.

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie nella realizzazione dei fabbricati su menzionati.

.....

Ciò è quanto in fede la scrivente può rassegnare con la presente relazione a compimento dell'incarico ricevuto, afferente il presente procedimento, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

IL C.T.U. DELLA PROVINCIA DI ENNA
(Dott. Ing. Cinzia Lo Bianco)
Cinzia Lo Bianco

C.T.U.: Ing. Cinzia Lo Bianco
Coll.: Ing. Giuseppe Lombardo

Depositato in Cancelleria 23/10/2008
Pagina 22 di 22
R. CADDELLA C 1