ARCHITETTO PAOLA VERONICA OCCHIPINTI

Corso Sicilia n° 47 - tel. 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. CCHPVR76H49C342T /P.IVA 01119660860

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice "Dr. Omar ORRIGO"

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2010 R.G.

promossa da

MONVISO FINANCE S.R.L.

contro

[redacted]

Relazione Tecnica

La sottoscritta Arch. Paola Veronica Occhipinti, iscritta al progressivo n. 2094 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari, ed iscritta al n. 49 dell' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna, presta giuramento di rito il 09/02/2011 nella procedura esecutiva immobiliare di cui al ruolo generale n. 42/2010, promosso dalla **MONVISO FINANCE S.R.L.** , con sede in Conigliano (TV), alla via Alfieri n°1, C.F. n° 03839890260, contro [redacted]. [redacted] C.F. n° [redacted]

Per quanto concerne la qualità del bene pignorato , si tratta di immobile, sito in Enna (En) alla via Roma n. 141, composto da 8,5 vani catastali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.. 0933 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. OCHPVR76R49C342T - P.IVA 01126660880

distribuiti tra il piano seminterrato, piano terra, primo, secondo, terzo e quarto. Confinante con la via Roma e proprietà [redacted] catastali alla partita 3292 del N.C.E.U. foglio 39 , sezione F, mappale 175 sub 3, via Roma pt 1-2-3-4 , per la **quota della piena proprietà.**

Al C.T.U viene affidato il compito di procedere alla stima del su indicato bene pignorato. In occasione del sopralluogo del 15/02/2011, alle ore 10.00, presso l' immobile oggetto di esecuzione, si è provveduto ad un rilievo dello stato dei luoghi ed è stato effettuato un rilievo fotografico dello stesso riportato in allegato, alla presenza del Sig. [redacted], padre del [redacted].

- Allegato "Verbale di Sopralluogo"

Al consulente vengono posti i seguenti quesiti:

A) **DESCRIVA** , *sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile , dati castali, 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.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel. 0935 500242
pv.occhipinti@gmail.com
CF OCHPVR76H49C342T/P.IVA n° 01198980860

B) **DICA** , *se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono 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 i tale periodo.*

C) **DICA** , *se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o 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, 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 (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) 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 questo ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione , e a quando risalga l'occupazione .*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.. 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. CCHPVR76H49C342T P. IVA 01148660880

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

F) **DETERMINI ,** *il valore attuale degli immobili pignorati.*

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.*

Specifici 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.

QUESITO A - Descriva , sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile , dati catastali, ubicazione , confini e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n°47 - tel. 0935 506242
pvocchipinti@gmail.com
C.F. CCHPVR76H49C342T P.IVA 01116660869

provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata , la prescritta denuncia al N.C.E.U. , a presentare tale denuncia.

L'immobile, è composto da vani disposti su più livelli,

- piano terra (rialzato , rispetto al livello stradale) costituito da grande vano a giorno con due corpi scala a vista , una che collega al piano seminterrato , costituito da piccolo vano luminoso, con cisterna d'acqua, e altra scala che collega al piano superiore ,

- primo piano , costituito da ampio pianerottolo, e una grande camera illuminata da finestra e balcone, un bagno e corpo scala a vista,

- piano secondo , costituito ampio pianerottolo , grande camera con balcone su strada, scala a vista,

- piano terzo, composto da una stanza illuminata da porta finestra che si affaccia su terrazzo con vista strada , un bagno e corpo scala a vista

- piano quarto , composto da stanza luminosa e un piccolo bagno.

L'immobile è sito in Enna in via Roma 141 , identificato in Catasto Fabbricati al foglio : 39 , particella :175 , subalterno: 3. , categoria catastale A/10 UFFICI E STUDI PRIVATI, confinante, con la via Roma, e con proprietà [redacted] come da indicazioni catastali.

A riguardo la denuncia al N.C.E.U. , l'intestazione catastale , corrisponde alla originaria denominazione sociale ovvero [redacted] , tale erronea intestazione, scaturisce da inseguita voltura catastale in dipendenza dell'avvenuto mutamento della denominazione sociale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel. 0935 566242
pv.occhipinti@gmail.com
CF. OCHPVR76H49C342T /P IVA 01149660860

In allegato "fascicolo A"

- *Rilievo planimetrico*
- *Rilievo fotografico*
- *Planimetria catastale*

QUESITO B – Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono 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 i tale periodo.

Dal documento di compravendita del fabbricato, e dall'ispezione ipotecaria, visionati , i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art.567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile , corrispondono a quelli effettivi.

In allegato "fascicolo B"

- *Documento di Compravendita del Fabbricato, rilasciato dall' Ufficio dell' Archivio Notarile Distrettuale di Enna. Il primo rilascio avvenuto in data 23 Febbraio 2011 era mancante di porzioni di testo scritto, segue secondo rilascio, con testo completo, in data 11 Maggio 2011 .*
- *Visura storica per immobile*
- *Ispezioni Ipotecarie*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.. 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
CF CCHPVR76H49C342T /P.IVA 01109660880

QUESITO C - dica , se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o 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, l'immobile pignorato risultava di proprietà dell'esecutato, avendolo acquistato con atto di compravendita anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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, 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 (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.: 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. OCHPVR76H49C342T - P.IVA 01149680880

Alla data di trascrizione del pignoramento non risultano diritti reali a favori di terzi esistenti sull'immobile, ne risultano vincoli storici , artistici, paesaggistici, idrogeologici .

Non è presente un regolamento condominiale, in quanto non si è presenza di condominio, essendo l'immobile un'unica palazzina.

QUESITO E – dica con riferimento a ciascun immobile pignorato , se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in questo ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione , e a quando risalga l'occupazione .

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

L'immobile pignorato è attualmente occupato dallo stesso esecutato , ovvero dalla società [redacted] ad uso agenzia turistica e uffici sempre di pertinenza dell'agenzia, l'occupazione è risalente dall'anno 2000 , e anteriormente occupato dalla stessa società ma con precedente denominazione sociale, ovvero [redacted]

QUESITO F - determini , il valore attuale degli immobili pignorati.

I criteri di stima utilizzati sono i seguenti:

- **stima a valore commerciale**: in questo caso è opportuno stabilire un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.. 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. CCHPVR76H60C342T-P.IVA 01106960860

valore unico ricavato in base alla situazione di mercato esistente e riferito alla superficie commerciale;

- **stima a reddito**: tiene conto del reddito effettivo del cespite, nel caso in cui il reddito esiste, o del reddito presunto per similitudine, opportunamente corretto per tasse e spese di manutenzione e capitalizzato al tasso ritenuto congruo rispetto all'andamento economico corrente.

Per quanto attiene al valore secondo la stima **"a valore commerciale"**, rilevato:

- che la tipologia e la relativa funzione e destinazione sono di uffici ;
- che il mercato consente in atto una comparazione con strutture simili a eguale destinazione e che da altri dati assunti è emerso che il prezzo di mercato per immobili a destinazione uffici , per la stessa zona della città, varia da € 1.500,00/mq a € 2.000,00/mq di superficie lorda,
- che dal sopralluogo è emerso che la struttura oggetto di stima si presenta in buono stato di conservazione, pur nell'ottica di eventuali interventi di ristrutturazione;

tanto rilevato si può affermare che attribuire all'immobile un costo di € 1.800,00=/m e di € 1000,00=/mq per le parti destinate a balcone/terrazzo, rappresentano un valore congruo, stante l'entità della superficie talché ne discende una stima commerciale per le unità immobiliari di che trattasi nel loro complesso pari a **€ 270.340,00=.**

Per quanto attiene al valore **"a reddito"** si è ritenuto equo e prudenziale un reddito lordo annuo pari a € 9.600,00 ed una percentuale di detrazione per spese di manutenzione e tasse del 20%, con un reddito netto di € 7.680,00; al tasso di capitalizzazione del 4%, ne deriva un valore di stima a reddito pari a **€ 192.000,00=.**

Conclusioni

In sintesi i valori ottenuti dalle stime risultano:

quello "commerciale" pari a €. 270.340,00=

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel.. 0935 506242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. CCHPVR76H48C342T /P.IVA 01190660860

quello "a reddito" pari a €. 192.000,00=

Il valore cauzionale da attribuire all'immobile, media dei valori "commerciale" e "a reddito", risulta pertanto pari a **€ 231.170,00=**.

QUESITO G - indichi , 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.

Specifici 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.

L'immobile sito in Enna (En) alla via Roma n. 141, , dati, catastali alla partita 3292 del N.C.E.U. foglio 39 , sezione F, mappale 175 sub 3, via Roma pt 1-2-3-4 , risulta regolarmente e conformemente costruito nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti all'epoca di ultimazione delle opere, ovvero antecedenti al 17 agosto 1942, come si evince dall'atto notarile di compravendita, del 20 Dicembre , dell'anno 1988. *(Allegato al fascicolo B)*

Manca l'agibilità, che non era richiesta per legge all'epoca della ultimazione delle opere, e dunque non comporta irregolarità edilizia.

La destinazione urbanistica dell'area dove insiste la suddetta particella ricade in zona B "Saturazione e sostituzione edilizia", sottozona BA.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 17 - tel.: 0935 500212
pv.occhipinti@gmail.com
CF: OCHPVR76H49C342T - P.IVA 01[illegible]

Le irregolarità riscontrate sono le seguenti:

- mancato rilascio di concessione edilizia in ditta [redacted] afferente modifica al prospetto del fabbricato interessato al pignoramento, nonostante il titolo edilizio sia stato esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29.10.1990 verbale n.37.
- mancata voltura catastale , l'intestazione catastale , corrisponde alla originaria denominazione sociale, ovvero [redacted]

Le irregolarità riscontrate possono essere sanate:

- il rilascio della concessione edilizia afferente la modifica al prospetto del fabbricato, può essere richiesta dal proprietario dell'immobile , tramite domanda, al Comune di Enna .

Le spese sono relative alle marche da bollo, da allegare alla domanda.

- La voltura catastale , per modificata intestazione, viene eseguita previa domanda da parte del proprietario dell'immobile, tramite modello di voltura e copia originale o copia conforme dell' atto di passaggio.

Le spese sono relative alla marca da bollo, e al costo della domanda.

Per quanto concerne l' agibilità, non essendo presente, poiché l'immobile è stato fabbricato prima dell'entrata in vigore della legge n. 1150 del 1942 , può eventualmente essere richiesta dal proprietario dell'immobile o dai successori, o aventi causa, presentando domanda al Comune di Enna , allegando:

- una perizia girata di un Tecnico abilitato iscritto all'albo professionale di appartenenza,
- elaborati castali
- atto , in questo caso notarile, da dove si evinca che la costruzione è antecedente la legge n. 1150 del 1942

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corso Sicilia n° 47 - tel. 0935 500242
pv.occhipinti@gmail.com
C.F. OCHPVR76H49C342T - P.IVA 01136880866

- certificazioni di conformità impianti (legge 37/2008)

le spese per tale procedura , sono computabili, in:

- Parcella del Tecnico per la redazione della perizia giurata, quantificabile, in media, in Euro 600,00
- Diritti di segreteria , quantificabile in Euro 150,00
- Bolli , quantificabili in Euro 50,00

In allegato "fascicolo C"

- *Autocertificazione Destinazione Urbanistica*
- *Ricevuta di richiesta visione Licenza o Concessione Edilizia*
- *Risposta da parte del Settore LL.PP. e Urbanistica del Comune di Enna*

La sottoscritta, assolve il compito richiestole come C.T.U., nell'espletamento della suddetta relazione di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. n. 42/2010 del Tribunale di Enna , restando a Vostra disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza.

Enna , 16/06/2011

Architetto Paola Veronica Occhipinti

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI-PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di ENNA
PAOLA VERONICA OCCHIPINTI
Architetto
N. 2094

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[illegible]

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice "Dr. Omar ORRIGO"

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2010 R.G.

promossa da

MONVISO FINANCE S.RL.

contro

[redacted]

VERBALE SOPRALLUOGO

- **VERBALE SOPRALLUOGO**

Enna , 16/06/2011

Architetto Paola Veronica Occhipinti

ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI-PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di BARI
PAOLA VERONICA OCCHIPINTI Architetto
- N. 2094 -

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VERBALE DI SOPRALUOGO N°1

ENNA 15/02/2011

LA SOTTOSCRITTA ARCH. PAOLA VERONICA OCCHIPINTI NOMINATA C.T.U. DAL GIUDICE ORRIGO, TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA, ESECUZIONI CIVILI, NELLA CAUSA PROMOSSA DA MONTISO FINANCE S.R.L. CONTRO [redacted], "N.R.G.E 42/2010"

- APRE LE OPERAZIONI PERITALI, SUI LUOGHI OGGETTO DI CAUSA, SITI IN VIA ROMA 141, ENNA, ALLA PRESENZA DELL'ATTORE [redacted] PADRE DI [redacted] (DEBITORE) NON È PRESENTE L'AVVOCATO FRANCESCO PANEPINTO LEGALE DELL'CREDITORE PROCEDENTE.
NON È STATA CORRISPOSTA ALLA SOTTOSCRITTA L'ACCONTO DI € 300,00 QUALE FONDO SPESE, A CARICO DEL PROCEDENTE.
DURANTE IL SOPRALUOGO SI È

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROCEDUTO AD EFFETTUARE
RILIEVO FOTOGRAFICO E METRICO
DELLO STESSO.
LE OPERAZIONI SI CONCLUDONO
ALLE ORE 10,45 DEL 15/02/2011

L.S.S

ARCH. Paola Veronica Cocchipiuti

ASTE GIUDIZIARIE.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009