

19/12/12

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
SEZIONE CIVILE
RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

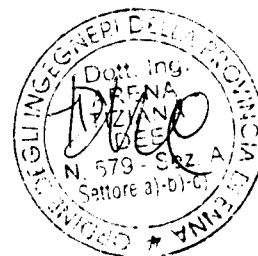
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC. N. 04/2012 R.G.E.

Creditore procedente:
Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia

Difensore del creditore procedente:
Avv. Mario Mangiapane
Via Di Blasi n. 27 - Pietraperzia

Debitore:
[REDACTED] e [REDACTED]
Via [REDACTED] - Barrafranca



Data notifica precetto	28/11/2011	Data pignoramento	10/01/2012
Data iscrizione a ruolo	12/01/2012	Data istanza di vendita	12/03/2012
Data deposito relazione notarile	19/06/2012	Data notifica nomina CTU	25/06/2012
Data udienza di nomina CTU	18/07/2012	Data prima udienza	19/12/2012

Giudice Esecutore: Dott. Giovanni MILANO
C.T.U.: Dott. Ing. Tiziana Dee ARENA

Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Dee ARENA, con studio in Enna, via dei pini n. 8, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 579, giusto incarico ricevuto, in data 18/07/2012, dall'Ill.mo Dott. Giovanni MILANO, Giudice dell'Esecuzione per il proc. n. 04/2012 R.G.E., promosso da Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, difesa dall'Avv. Mario Mangiapane, con studio in Pietraperzia, via Di Blasi n. 27, contro i Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, con la presente relazione di consulenza tecnica, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, intende rispondere puntualmente ai quesiti posti e di seguito riportati:

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 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 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.

Handwritten mark

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 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.

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:

- I. 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".

INDICE

1. ACCERTAMENTI PRELIMINARI
2. ANALISI DEI QUESITI
 - 2.1. Quesito A
 - 2.2. Quesito B
 - 2.3. Quesito C
 - 2.4. Quesito D
 - 2.5. Quesito E
 - 2.6. Quesito F
 - 2.7. Quesito G
3. CONCLUSIONI

ti

I. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il procedimento per cui la sottoscritta CTU ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni MILANO, in data 18/07/2012, previa notifica di nomina del 25/06/2012, è il proc. n. 04/2012, promosso da Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, difesa dall'Avv. Mario Mangiapane, con studio in Pietraperzia, via Di Blasi n. 27, contro i Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~, ed iscritto a ruolo in data 12/01/2012 a seguito di notifica di precetto del 28/11/2011 e pignoramento del 10/01/2012. All'istanza di vendita del 12/03/2012 segue il deposito della relazione notarile, in data 19/06/2012.

Esaminato il fascicolo d'ufficio la CTU, previa autorizzazione a procedere, ha potuto dare inizio all'esame e all'acquisizione di:

- documentazione catastale (in data 20/07/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Enna);
- documentazione ipotecaria (in data 12/09/2012 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Enna);
- documentazione attestante le regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto del procedimento (nelle date 10/09/2012 e 14/09/2012 presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Barrafranca).

In data 23/07/2012, si inviava alle Parti comunicazione d'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03/08/2012. Il giorno stabilito per il sopralluogo la CTU veniva informata dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ circa l'impossibilità a procedere all'inizio delle operazioni peritali. Viste le motivazioni addotte la sottoscritta acconsentiva a rinviare il sopralluogo alla data del 10/08/2012, redigendo verbale (allegato 0) riportante le motivazioni del rinvio. Pertanto in data 10/08/2012 previa comunicazione alle parti (BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia, c/o Avv. Mario Mangiapane mediante PEC e Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ mediante raccomandata

A/R del 03/08/2012), la scrivente CTU si è recata sui luoghi oggetto di contenzioso e ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali. Ha assistito alle suddette operazioni il Sig. ~~XXXXXXXXXX~~ Parte Debitrice.

Come si evince dal verbale di sopralluogo redatto (allegato I) è stato eseguito un rilievo planimetrico associato a un rilievo fotografico al fine di attestare la conformità delle opere eseguite alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Barrafranca e alle planimetrie catastali.

Si sono in particolare considerati gli aspetti tecnici relativi a:

- superfici e altezze;
- murature perimetrali;
- materiali utilizzati;
- stato di conservazione di strutture, infissi e serramenti;
- stato degli impianti;
- finiture interne ed esterne e grado di conservazione delle stesse.

104

2. ANALISI DEI QUESITI

Si intende procedere con l'analisi dei singoli quesiti al fine di dare puntuali risposte agli interrogativi posti dall'Ill.mo Giudice Esecutore.

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

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mani dei debitori il 10/01/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – servizio di pubblicità immobiliare – il 24/01/2012 ai nn. R.G. 1003 e R.P. 927, si evince che i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono costituiti da un'abitazione di tipo popolare e da un negozio/bottega, siti in Comune di Barrafranca rispettivamente alla via Felice Cavallotti n. 10 e al Corso Garibaldi n. 357, e censiti al N.C.E.U. come di seguito esplicitato:

Unità immobiliare sita in via Felice Cavallotti n. 10, Piano T-I-2

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
I	B	14	1473	8	A/4	2	4,5 vani	€ 132,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2004 n. 59337.1/2004 in atti dal 10/11/2004 (Prot. EN0121063) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Unità immobiliare sita in Corso Garibaldi n. 357, Piano T

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	B	14	1473	7	C/1	3	31 m ²	€ 448,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2004 n. 70407.1/2004 in atti dal 29/11/2004 (Prot. EN0135615) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Confini

L'intera unità immobiliare risulta collocata ad angolo tra la via Felice Cavallotti (Sud-Est) ed il Corso Garibaldi (Sud-Ovest) e confina con la ditta [REDACTED] (Nord-Ovest) e [REDACTED] (Nord-Est).

Classificazione urbanistica

Gli immobili risultano ricadenti in zona "B - completamento o sostituzione edilizia" del Piano di Fabbricazione del Comune di Barrafranca. Come si evince dallo stralcio di P. di F. (allegato 2) e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Barrafranca.

Descrizione delle unità immobiliari

Gli immobili oggetto del procedimento (allegato 3) presentano le seguenti caratteristiche:

FABBRICATO

Piano T-I-2

Il fabbricato di tipo popolare presenta al Piano Terra un vano di accesso di dimensioni pari a 1 m² collegato tramite una porta al negozio/bottega oggetto di medesimo provvedimento e descritto di seguito. Il vano di accesso, che si apre direttamente sulla via Felice Cavallotti n. 10 consente, tramite una scala, di raggiungere il Piano I, dove si

possono distinguere un servizio igienico cieco di dimensioni pari a 2,7 x 1,8 m, una cucina abitabile di dimensioni pari a 2,7 x 3,3 m ed un soggiorno di dimensioni pari a 4,0 x 4,8 m. Sia la cucina che il soggiorno presentano due affacci, entrambi di dimensioni pari a 1,2 x 2,1 m, sul balcone (di 6,8 x 0,75 m) che corre per tutta la lunghezza del fabbricato sul prospetto Sud-Ovest. Dal soggiorno tramite un altro vano scala si accede alle camere da letto, dislocate al Piano 2 e di dimensioni rispettivamente pari a 4,0 x 4,8 m e 2,7 x 5,2 m. Le camere presentano 2 accessi, di dimensione pari a 1,2 x 2,1 m, al balcone (di 14 x 0,75 m) che corre lungo i prospetti Sud-Est e Sud-Ovest del fabbricato. Gli infissi sono tutti in alluminio con serrande "tipo veneziana" di buona consistenza e discreto stato di conservazione. Le finiture interne sono buone e non si riscontrano particolari problematiche in merito allo stato dei materiali di rivestimento (intonaci e carte da parati). All'interno del servizio igienico è presente un boiler per produzione di acqua calda sanitaria, mentre il riscaldamento invernale ed il raffrescamento sono affidati ad un sistema di 3 climatizzatori/pompe di calore tipo inverter, collocati in soggiorno e nelle camere da letto.

NEGOZIO/BOTTEGA

Piano T

Al Piano Terra, con accessi principali sul Corso Garibaldi ed accesso secondario sulla via Felice Cavallotti, si trova un locale adibito a negozio/bottega per la vendita di fiori e piante ornamentali di superficie lorda pari a 40 m², dotato di 3 porte/finestre di dimensioni pari a 1,2 x 2,2 m. L'altezza complessiva del locale è pari a 3,0 m. Il negozio è suddiviso in una zona di confezionamento e vendita dei prodotti, collegata direttamente al vano scala di accesso al fabbricato principale e da cui si possono fruire gli spazi dedicati ad un piccolo servizio igienico e al locale sede della cella frigorifera per la conservazione dei fiori.

2.2 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.

Dall'esame dei Registri immobiliari e catastali (allegato 4) e dai sopralluoghi si è potuto constatare che:

- I. l'immobile annotato al N.C.E.U., Comune di Barrafranca, al foglio I4/B, mappale I473, sub 8, via Felice Cavallotti n. 10, cat. A/4, cl. 2, di proprietà dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario per ½ e ~~XXXXXXXXXX~~, sposata ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per ½, risulta in proprietà dei sopracitati coniugi in regime di comunione legale dei beni ed è pervenuto loro in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Catti di Barrafranca del 19/II/1991, trascritto ad Enna il 04/12/1991 ai nn. 9300/8187 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~,
2. l'immobile annotato al N.C.E.U., Comune di Barrafranca, al foglio I4/B, mappale I473, sub 7, corso Garibaldi n. 357, cat. C/I cl. 3, risulta di proprietà della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per I/I, alla quale è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Catti di Barrafranca del 19/II/1991, trascritto ad Enna il 04/12/1991 ai nn. 9301/8188 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~.

411

2.3 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, 24/01/2012:

- I. l'immobile annotato al N.C.E.U., Comune di Barrafranca, al foglio I4/B, mappale I473, sub 8, via Felice Cavallotti n. 10, cat. A/4, cl. 2, risulta nella piena proprietà dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario per $\frac{1}{2}$ e ~~XXXXXXXXXX~~, sposata ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per $\frac{1}{2}$;
2. l'immobile annotato al N.C.E.U., Comune di Barrafranca, al foglio I4/B, mappale I473, sub 7, corso Garibaldi n. 357, cat. C/I cl. 3, risulta nella piena proprietà della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per I/I.

Il primi titoli di acquisto per atto tra vivi risultano rispettivamente da:

- I. rogito del Notaio Salvatore Catti di Barrafranca del 19/11/1991, trascritto ad Enna il 04/12/1991 ai nn. 9300/8187 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~
2. rogito del Notaio Salvatore Catti di Barrafranca del 19/11/1991, trascritto ad Enna il 04/12/1991 ai nn. 9300/8187 da potere di ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~.

2.4 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.

Alla data di trascrizione del pignoramento dalla documentazione reperita non risultano diritti reali a favore di terzi esistenti sugli immobili pignorati.

Dall'accertamento effettuato presso gli uffici territorialmente competenti risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato 5):

- I. ISCRIZIONE del 23/03/2005 – Registro Particolare II0I Registro Generale 3656 Pubblico Ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio I0282/3678 del 21/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, in favore di BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro ~~XXXXXXXXXX~~ per I/I dell'immobile descritto al paragrafo 2.3 QUESITO C punto 2 e ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per ½ ciascuno dell'immobile descritto al paragrafo 2.3 QUESITO C punto I;
2. TRASCRIZIONE del 24/01/2012 – Registro Particolare 927 Registro Generale I003 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 23 del 10/01/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, in favore di BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro ~~XXXXXXXXXX~~ per I/I dell'immobile descritto al paragrafo 2.3 QUESITO C punto 2 e ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ per ½ ciascuno dell'immobile descritto al paragrafo 2.3 QUESITO C punto I.

Non risulta, infine, alcun regolamento condominiale in quanto trattasi di abitazione singola.

2.5 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 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dai Sig.ri ~~██████████~~ ~~██████████~~, nato a Barrafranca il ~~██████████~~, proprietario per $\frac{1}{2}$ e ~~██████████~~ ~~██████████~~, sposata ~~██████████~~, nata a Barrafranca il ~~██████████~~, proprietaria per $\frac{1}{2}$.

Dal momento che l'immobile risulta occupato dai proprietari non sussiste il caso in cui il titolo sia un contratto di affitto o di locazione. Si può ritenere che tale occupazione risalga alla data di acquisizione del bene con atto di compravendita.

2.6 QUESITO F

Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato applicando una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi simili ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Barrafranca. A seguito di sopralluoghi sui beni eseguiti, indagini di mercato presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, colloqui con esperti tecnici di zona e sulla base dell'esperienza professionale della CTU, si è potuto compiere la rilevazione degli elementi preliminari e la determinazione del più probabile

prezzo unitario ordinario. Tale valore è stato interpolato con la superficie commerciale per ottenere, considerati gli opportuni coefficienti correttivi di ponderazione, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione. Per completezza nelle operazioni di rilevamento del mercato immobiliare, si sono apprezzati anche i dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2011, allegato 6), con la consapevolezza che gli stessi sono da intendersi di ausilio alla stima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Le sopra citate indagini hanno consentito di ricavare:

Prezzo ordinario per il fabbricato di tipo popolare: 700 € /m²

Prezzo ordinario per il negozio/bottega: 1100 € /m²

In riferimento alle superfici commerciali ed al fatto che sull'intera unità immobiliare non sussistono servitù di sorta

Consistenza del fabbricato: 96 m²

Consistenza del negozio/bottega: 40 m²

Dalle valutazioni effettuate si può asserire che i beni possono essere suscettibili di una vendita distinta. Pertanto, il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento risulta pari a:

$$(V.M.)_{fabbricato} = 700 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 96 \text{ m}^2 = \text{€ } 67.200$$

$$(V.M.)_{negozio} = 1100 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 40 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.000$$

2.7 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.

Dalle verifiche effettuate si è potuto rilevare che le unità immobiliari oggetto del procedimento sono dotate dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. concessione edilizia per "modifiche interne ed esterne del fabbricato sito nel Corso Garibaldi n. 357" n. 91/90;
2. autorizzazione di abitabilità per i piani terra, primo e secondo del I4/I0/I99I prot. n. I029I.

La documentazione sopra descritta e la nota del Comune di Barrafranca relativa al certificato di destinazione urbanistica ed alla classificazione urbanistica si allegano alla presente relazione (allegato 7).

DA

3. CONCLUSIONI

Compiuti gli accertamenti del caso ed effettuati gli opportuni sopralluoghi nel seguito si riporta un riepilogo dei risultati della valutazione sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Quesito A (descrizione degli immobili)

Le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano site nel Comune di Barrafranca e sono costituite da un fabbricato ad uso residenziale e da un negozio/bottega. Lo stabile si trova ad angolo tra via Felice Cavallotti e Corso Garibaldi e presenta, per quanto concerne il fabbricato, uno sviluppo verticale con 2 piani oltre ad un piano terra. Al Piano Terra, con accessi principali sul Corso Garibaldi ed accesso secondario sulla via Felice Cavallotti, si trova un locale adibito a negozio/bottega per la vendita di fiori e piante ornamentali. Il piano terra consente anche l'accesso alla zona abitativa costituita da 2 livelli con cucina, soggiorno e servizio igienico al piano primo e camere da letto al piano secondo.

Quesito B (regolarità documentazione catastale)

Dall'esame dei Registri immobiliari e catastali e dai sopralluoghi si è potuto constatare che gli immobili sopra descritti, annotati al N.C.E.U., Comune di Barrafranca:

- I. al foglio I4/B, mappale I473, sub 8, via Felice Cavallotti n. 10, cat. A/4, cl. 2, nella piena proprietà dei Sig.ri ~~XXXXXXXXXX~~, nato a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietario per 1/2 e ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per 1/2 e ~~XXXXXXXXXX~~, sposata ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per 1/2;
2. al foglio I4/B, mappale I473, sub 7, corso Garibaldi n. 357, cat. C/I cl. 3, nella piena proprietà della Sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~, nata a Barrafranca il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietaria per I/I

sono conformi a quanto riportato nel certificato e nella planimetria catastale.

Quesito C (proprietà degli immobili)

Alla data di trascrizione del pignoramento, 10/01/2012, gli immobili oggetto di procedimento esecutivo erano:

1. nella piena proprietà dei Sig.ri [REDACTED], nato a Barrafranca il [REDACTED], proprietario per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED], sposata [REDACTED], nata a Barrafranca il [REDACTED], proprietaria per $\frac{1}{2}$ (foglio I4/B, mappale I473, sub 8, via Felice Cavallotti n. 10, cat. A/4, cl. 2);
2. nella piena proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata a Barrafranca il [REDACTED], proprietaria per I/I (foglio I4/B, mappale I473, sub 7, corso Garibaldi n. 357, cat. C/I cl. 3).

Quesito D (situazione ipotecaria)

Gli immobili presentano le formalità pregiudizievoli come specificato al punto 2.4.

Quesito E (eventuale locazione degli immobili)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e non sussiste alcun contratto di affitto o di locazione.

Si può ritenere che tale occupazione risalga alla data di acquisizione del bene con atto di compravendita.

Quesito F (stima del valore degli immobili)

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato applicando una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Barrafranca. A seguito di rilevazione degli elementi preliminari si è determinato il più probabile prezzo unitario ordinario. Interpolando quest'ultimo con le superfici commerciali e considerando che i beni possono essere suscettibili di una vendita distinta si è ottenuto il seguente risultato:

$$(V.M.)_{fabbricato} = 700 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 96 \text{ m}^2 = \text{€ } 67.200$$

$$(V.M.)_{negozio} = 1100 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 40 \text{ m}^2 = \text{€ } 44.000$$

Quesito G (regolarità urbanistica ed edilizia)

Dalle verifiche effettuate si è potuto rilevare la conformità delle unità immobiliari oggetto del procedimento ai provvedimenti autorizzativi rilasciati dagli uffici di competenza.

Con riferimento a tutto quanto sopra accertato e descritto, la sottoscritta CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni MILANO, per l'incarico affidatole, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Certa di aver condotto l'incarico ricevuto con il solo scopo di far conoscere la verità dei fatti, tanto consegna.

Enna, 23/10/2012

Il C. T.U.

Dott. Ing. Tiziana Dee ARENA



26/10/2012

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
SEZIONE CIVILE
RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATI
ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC. N. 04/2012 R.G.E.

Creditore procedente:

Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia

Difensore del creditore procedente:

Avv. Mario Mangiapane

Via Di Blasi n. 27 - Pietraperzia

Debitore:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Via ~~XXXXXXXXXXXX~~ - Barrafranca



ELENCO ALLEGATI

- All. 0 - Verbale di rinvio operazioni peritali
- All. 1 - Verbale di sopralluogo
- All. 2 - Stralcio del Piano di Fabbricazione del Comune di Barrafranca
- All. 3 - Planimetrie immobili
- All. 4 - Documentazione catastale
- All. 5 - Documentazione ipotecaria
- All. 6 - Quotazioni immobiliari 2° Sem. 2011
- All. 7 - Documentazione di regolarità edilizia
- All. 8 - Documentazione fotografica

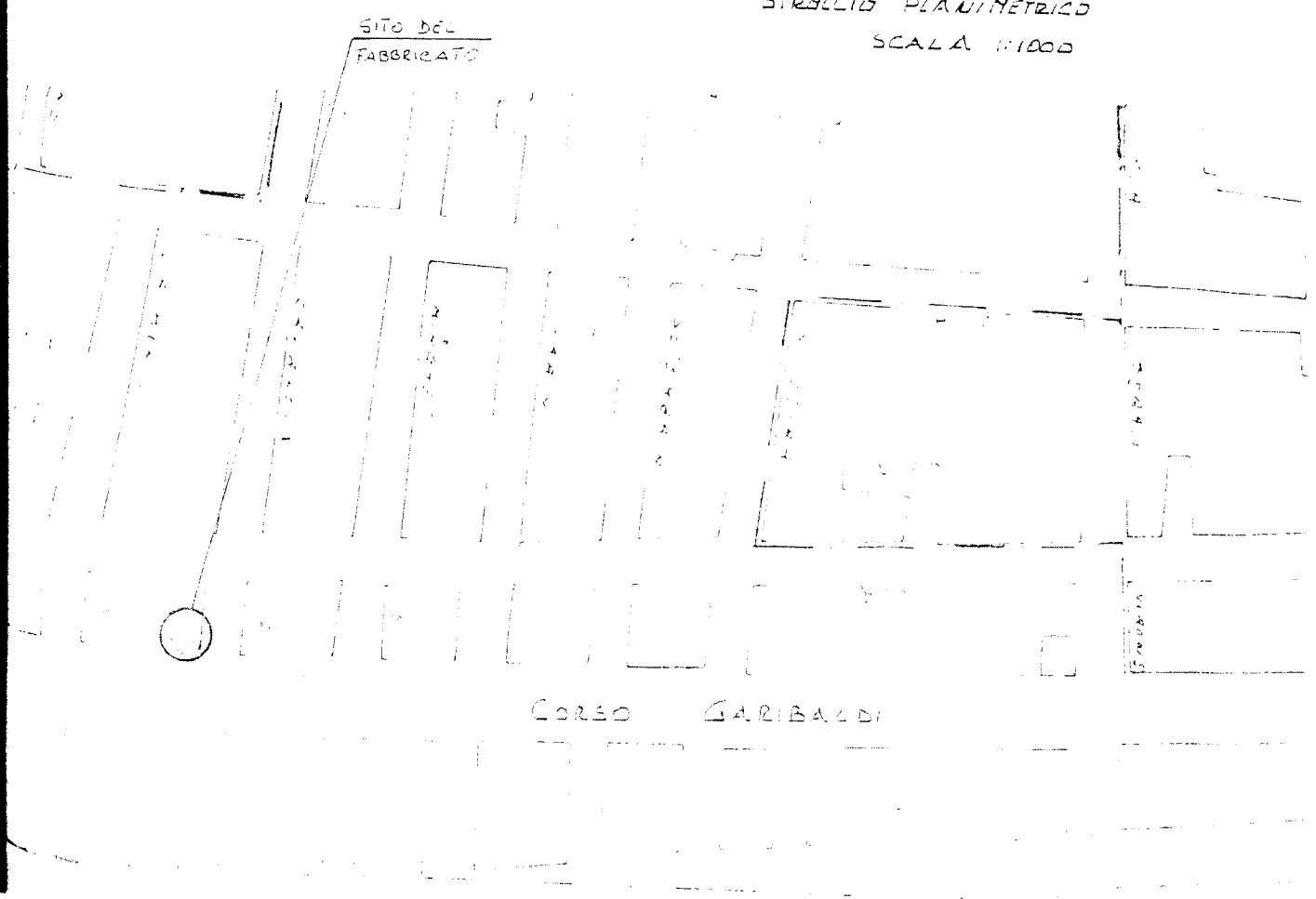
Giudice Esecutore: Dott. Giovanni MILANO
C.T.U.: Dott. Ing. Tiziana De ARENA

26/10/2012
[Handwritten signature]



SITO DEL
FABBRICATO

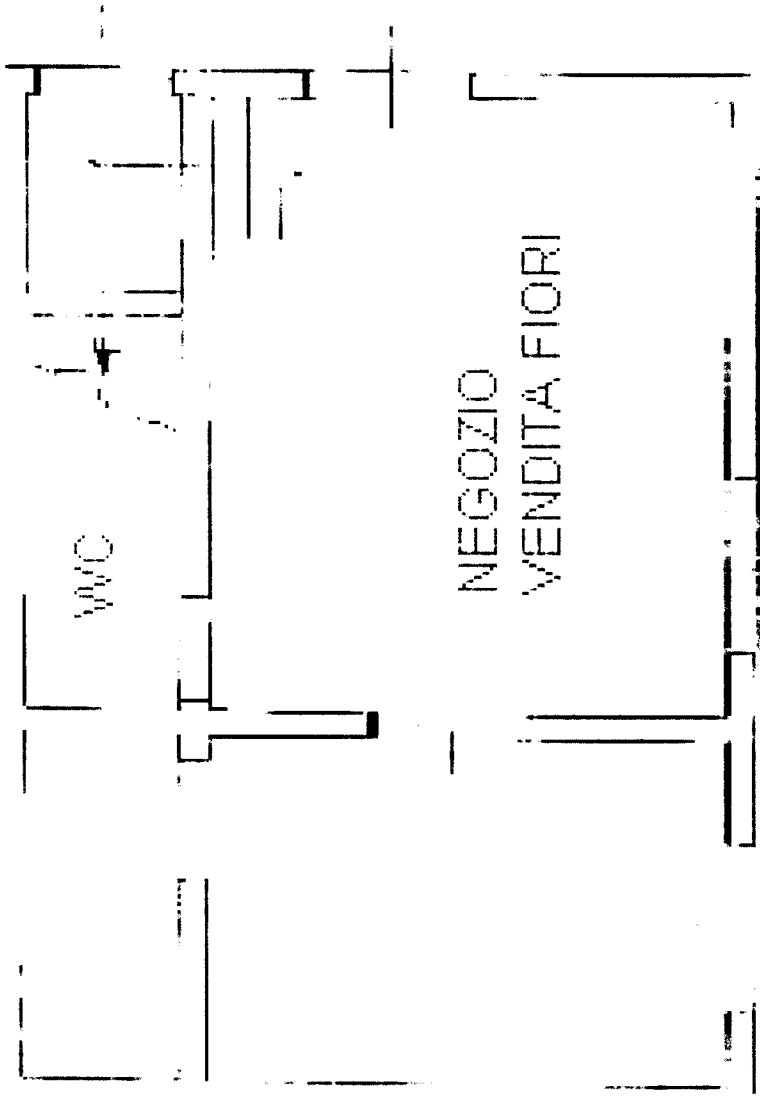
STRALCIO PLANIMETRICO
DEL P. S. T. SCALA 1:2000



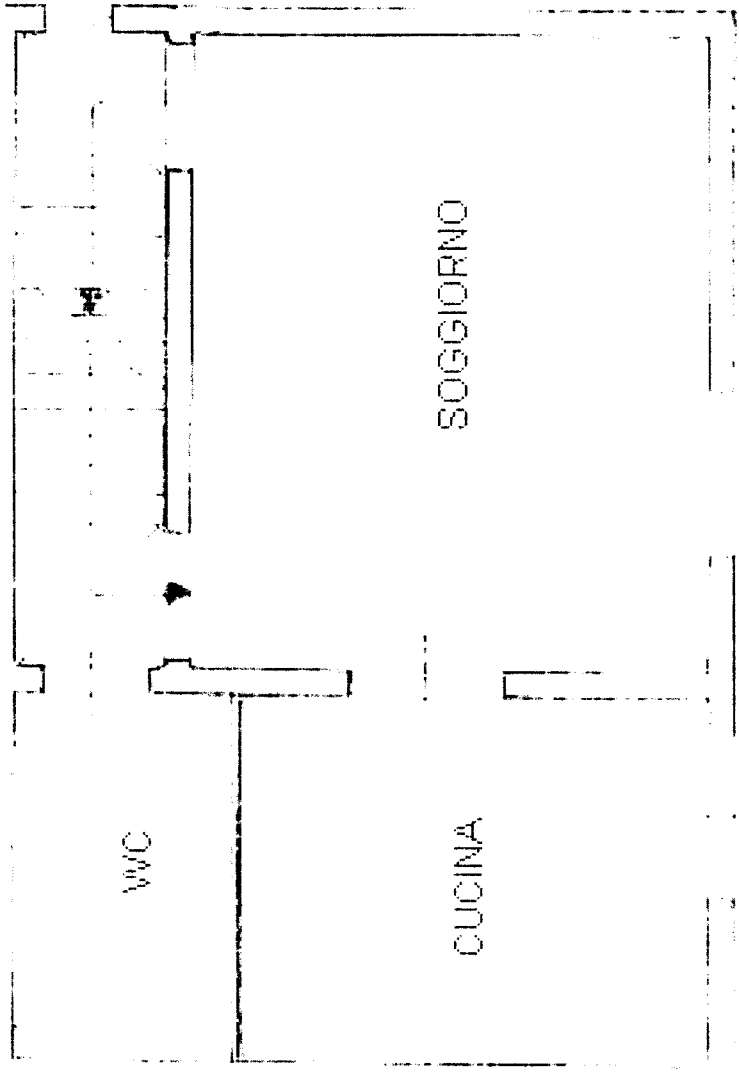
SITO DEL
FABBRICATO

STRALCIO PLANIMETRICO
SCALA 1:1000

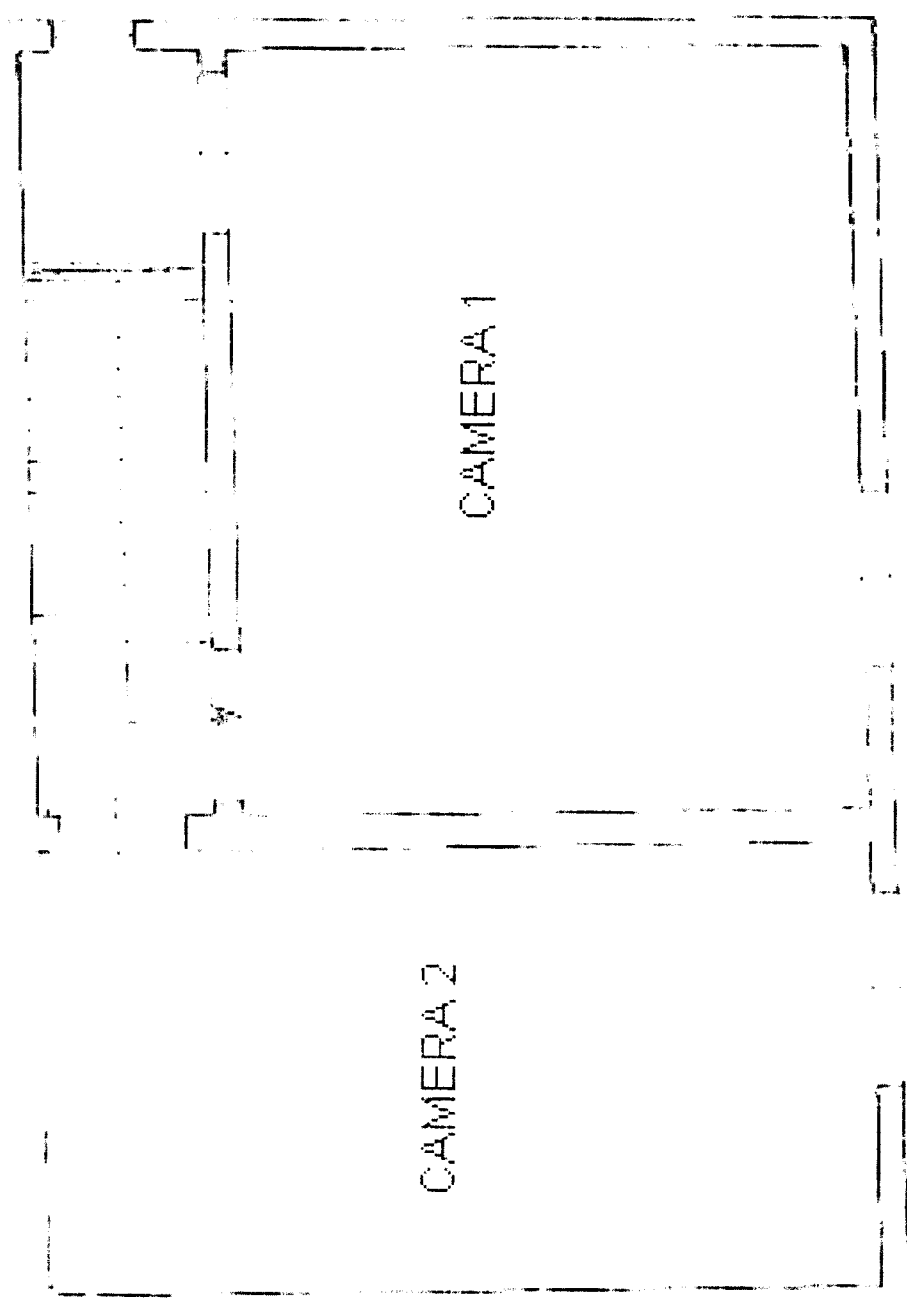
CORSO GARIBALDI



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2012

Data: 20/07/2012 - Ora: 11.39.55
 Visura n.: EN0096792 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta
 Comune di BARRAFRANCA (Codice: A676)
 Provincia di ENNA

Foglio: 14 Particella: 1473 Sub.: 8

Catasto Fabbricati
 Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			RENDITA	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Metro	Categoria	Classe			Consistenza
1	B	14	1473	8		A/4	7	4,5 vani	Euro 132,47	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2004 n. 59337 1/2004 in atti dal 10/11/2004 (protocollo n. EN0121063) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA
Indirizzo Notifica VIA FELICE CAVALLOTTI n. 10 piano 1-1-2 Partita Mod.58 4195										
INTESTATI										
N	DATI ANAGRAFICI									
1	[REDACTED] nata a BARRAFRANCA il [REDACTED]									
2	[REDACTED] nato a BARRAFRANCA il [REDACTED]									
DATI DERIVANTI DA										
DIRITTI E ONERI REALI										
(1) Proprieta' per 1/2										
(1) Proprieta' per 1/2										
Sede: ENNA COMPRAVENDITA										
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/1991 Voltura n. 4324 F.1991 in atti dal 18-06-1993 Repertorio n. 9012 Rogante: CATTI S. Sede: BARRAFRANCA Registrazione: UR										

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ENNA Richiedente: ING. ARENA TIZIANA DEL

ALBARESE
1991/1992

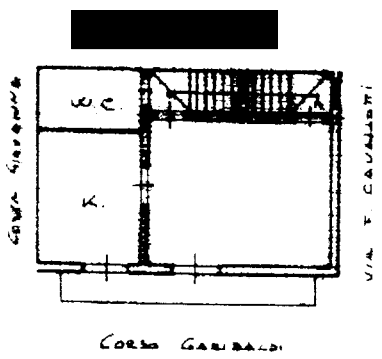


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

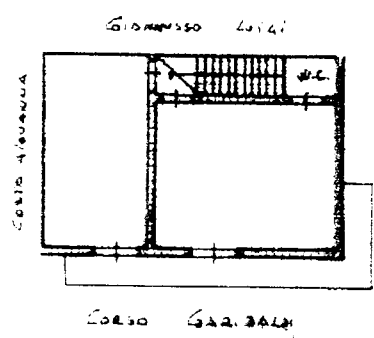
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

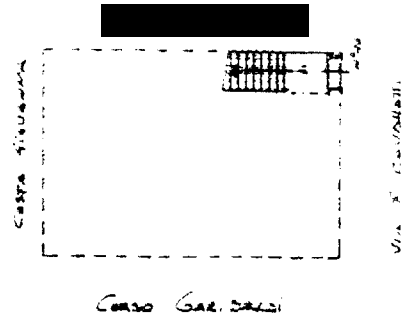
Geometria di u.i.u. in Comune di BORSTRAUCA via F. CAVALLOTTI civ. 10



PRIMO PIANO H: 2.80

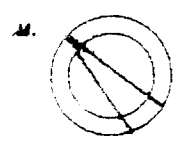


SECONDO PIANO H: 2.30



PIANO TERRA H: 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

variazione di N.C.
variazione di variazione
geometria 2 in atti
identificativi catastali
Regolazione: 06/08/1991
n. 3300

Compilata dal GEOM. GIUNTA
(Titolo, cognome e nome)
ANTONIO
iscritto all'albo dei GEOMETRI
Data: 20/07/2012 - n. EN0096791 - Richiedente ING. ARENA TIZIANA DEE
gestita elettronicamente da EUROISS
data 24-04-91 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2012

Dati della richiesta
 Comune di BARRAFRANCA (Codice: A676)
 Provincia di ENNA
 Foglio: 14 Particella: 1473 Sub.: 7

Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza
1	Urbanat B	14	1473	7	C.C.S.	Zona C/1	A	3	31 m ²	Euro 448,28

Indirizzo
 Notifica

CORSO GARIBOLDI n. 30/ piano I

Partita

Mod.58 4195

INTESTATO

N. ~~██████████~~ DATA a BARRAFRANCA il ~~██████████~~ 7

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19.11.1991 Volume n. 4325.1/1991 in atti dal 18/06/1993 Repertorio n. 9013 Rogante: CATTI S. Sede: BARRAFRANCA Registrazione: UR

Sede: ENNA COMPRAVENDITA

CODICE FISCALE ~~██████████~~

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprieta

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2004 n. 70407
 1/2004 in atti dal 29/11/2004 (protocollo n. EN0135615)
 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ENNA Richiedente: ING. ARENA TIZIANA DEE

PIANO
mod. 67

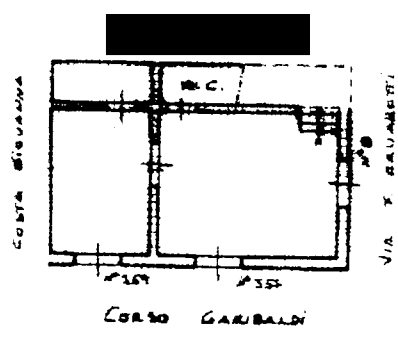


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 67 (CEU)

LIRE
250

Località di u.i.u. in Comune di **BARRAFRANCA** via **CORSO GARIBOLDI** civ. **359-357**

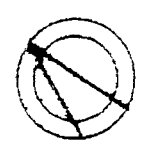


PIANO TERRA H: 3.00



09090085

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Regolazione di N.C.
Data di variazione
Catastrale
Catastrali
Regolazione: 06/08/1991
Data: 20/07/2012 - n. EN0096788 - Richiedente ING. ARENA TIZIANA DEE

Compilata dal **GEOM. GINATA**
(Titolo, cognome e nome)
A. MIGNIO
Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
Data: 20/07/2012 - n. EN0096788 - Richiedente ING. ARENA TIZIANA DEE
Data: 24-04-91 Firma **Yusef Anous**

RISERVATO ALL'UFFICIO
A. C. F.



COMUNE DI BARRAFRANCA

3428

01-06-90

CONCESS. PER LA ESECUZ. DI OPERE N. 91.../90

Pratica N.	50
Anno	1990

I L S I N D A C O

Vista la domanda in data 24-03-90 presentata da :

.....
 nato a il
 residente in Barrafranca C.so Garibaldi 357..... residente in

registrata il 24-03-90 al Prot. generale n. 3429, con la quale viene chiesta la concessione per :

modifiche interne ed esterne del fabbricato sito..
 nel C.so Garibaldi 357.....

IMMOBILE sito in Cotanto FABBRICATI del Comune - al capp.foglio n.14/B. n.1473. princ. particelle
 173. sub n.3-4-1 della superficie complessiva di mq. poste in Barrafranca

- del progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;
- del parere dell'Ufficiale Sanitario in data 06.06.90;
- dei strumenti urbanistici vigenti;
- dei Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;
- del Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942 n.1150 e la legge 6 agosto 1967 n.765;
- la legge 18 gennaio 1977, n.10;
- l'art. n.7 della legge 5 agosto 1978, n. 457;
- le leggi regionali
- del parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 05.06.90
 in data
- la legge 30 aprile 1976, n. 373 ed il relativo regolamento di esecuzione approvato
 con R.D. 28 giugno 1977, n. 1052;

atto che:
 richiedente dichiara sotto la sua personale responsabilita' di essere proprietario dell'area o di avere
 il necessario titolo alla concessione, come risulta dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorista'
 ai sensi della legge 4 gennaio 1948, n 15, presso il Comune in data

D I S P O N E

Art. 1 - OGGETTO DELLA CONCESSIONE

..... residente in Barrafranca C.so Garibaldi 357.....
 residente in

.....
 sotto alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, di eseguire i lavori di

modifiche interne ed esterne del fabbricato sito..
 nel C.so Garibaldi 357.....

Il progetto costituito di n. 1... tavola, che si allega quale parte integrante del presente atto.

ART. 2 TITOLO DELLA CONCESSIONE E CONTRIBUTO PER IL RILASCIO

A) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:

- CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9 comma 1 lettera b della legge 28 gennaio 1977 n.10, la presente concessione e' rilasciata a titolo gratuito e' quindi non e' dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

B) CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

- CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9 comma 1 lettera b della legge 28 gennaio 1977 n.10, la presente concessione e' rilasciata a titolo gratuito e' quindi non e' dovuto il pagamento del contributo relativo al costo di costruzione.

Ho
vsa
-2
-chi
vas
luc
con
del
con
11 p
zion
Noi
anni
1) 1
1)
2)
3)
4)
5) t
Ove t
il co
lare
Al to
gucci
razio
qualo
dichi
non s
Prima
corra
il cor
- 10
dalle
- 30
rego
conc
gli
cio
nita
iniz
- 13
Atm
- 51
lavor
agibi
L'ino
ffetto
ontrast
esente
il ter
duran
nte do
in casi
amenti
imata.
qualora
etta
inizi
ovra'
ottimaz.
uire s
Comu
di c

Comune di Barrafranca
Prot. N. 1489 del 2-3-89
Cat. _____ Classe _____ Frec. _____



COMUNE DI BARRAFRANCA

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

- visto il parere favorevole in data 20.02.89 dell'Ufficiale Sanitario dal quale risulta che il fabbricato sottodescritto ha i requisiti igienici previsti dalle leggi sanitarie e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;
- visto il verbale in data 18.02.89 dell'Ufficio Tecnico Comunale dal quale risulta che la costruzione del fabbricato di proprietà Sig.ra Sig. ~~_____~~ nata a Barrafranca il ~~_____~~ sito in Garibaldi 357 n°/// composto di un piano terra, I° e II° piano coperto con C.so Garibaldi, Via S. Cavallotti, ~~_____~~ è stato eseguito in conformità al progetto del 9/4-988 n°173-199 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 9.5.65-25.10.89.
- visto il T.U. della Leggi Sanitarie;
- visti i locali regolamenti di Igiene ed Edilizia;
- vista la nota n°9442 in data 6/8/64 dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in merito alla Legge 26.11.82 n°1684;
- vista la Concessione Edilizia n°1124-autoriz.9378 del 1.2.67-autoriz.6.12.89.
- vista la ricevuta di versamento n°706 del 23.02.89 di

L.26.100 versata sul C.C. postale n°11537941 intestato al Comune di Barrafranca comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa per il rilascio del Certificato di ABITABILITA';

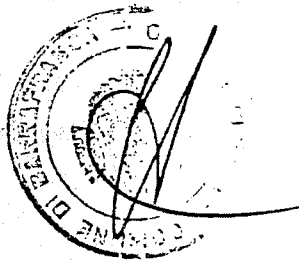
-vista la ricevuta n°178 in data 21.02.89 comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti sanitari;

-visto il Collaudo Statico relativo alle opere in c.a. a firma dell'Ing. // // // // in data // // // //

A U T O R I Z Z A

l'ABITABILITA' della casa sopra descritta, per tutti gli effetti di legge, piano terra, I° e II° piano

Barrafranca, l



IL SINDACO
[Handwritten signature]

1° SERVIZIO URBANISTICO ED EDILIZIA PRIVATA

Comune di Barrafranca

Prot. N. 10291 del 14-10-91

Classe Passo

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'

IL SINDACO

- Visto il parere favorevole in data 10.10.91 dell'Ufficio Sanitario dal quale risulta che il fabbricato sottodescritto ha i requisiti igienici previsti dalle leggi sanitarie e che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistono altre cause di insalubrità;
- Visto il verbale in data 10.10.91 dell'Ufficio Tecnico Comunale dal quale risulta che la costruzione del fabbricato di proprietà del Sig.ra [redacted] data a Barrafranca il [redacted] sito in via Baribaldi n.° 357 composto di un piano terra 1° e 11° piano con copertura a tetto confinante con il C.so Baribaldi-Via F.Cavallotti e il Sig. Biannuso Giuseppe, è stato eseguito in conformità al progetto del 24.3.90 N.° 80 approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 05.06.90 Verb.n.142;
- Visto il T.U. delle Leggi Sanitarie;
- Visti i locali regolamenti di Igiene ed Edilizia;
- Vista la nota n.° 9642 in data 6/8/84 dell'Ufficio del Genio Civile di Enna in merito alla Legge 26.11.82 n.1684;
- Vista la Concessione Edilizia n.° 91 del 07.06.90;
- Vista la ricevuta di versamento n.° 846 del 10.10.91 di L.8.700 versata sul D/C postale N.° 1153794 intestato al Comune di Barrafranca comprovante l'avvenuto pagamento della prescritta tassa per il rilascio del Certificato di Abitabilità;
- Vista la ricevuta n.° 30753 in data 10.10.91 dell'importo di L.13.200 comprovante l'avvenuto pagamento dei diritti sanitari;
- Visto il Conto di Stato relativo alle opere in c.a. a firma dell'Ing. [redacted] in data [redacted].

AUTORIZZA

l'abitabilità della casa sopra descritta, per tutti gli effetti di legge, per il 11° piano -

Barrafranca 10.10.91



IL SINDACO

