

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 38/2023 R.G.Es.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Evelia Tricani

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

**IMMOBILE SITO A BARRAFRANCA (EN) ALLA VIA ARNO N 26/B, PIANI S1-T,
RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 12, PART. 1285**



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzione Immobiliare n. 38/2023 R.G. Es.

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Con decreto del 03/09/2023, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, ha nominato il sottoscritto, Ing. Antonino Rizzone, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, disponendo che l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito dovessero avvenire entro e non oltre il 13/09/2023.

In data 08/09/2023 il sottoscritto ha inviato telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito elencato:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
2. DESCRIZIONE DEI BENI
3. STATO OCCUPATIVO
4. PROVENIENZA
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
8. CONSISTENZA
9. STIMA
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Al fine di espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Enna – Ufficio Provinciale - Territorio, la mappa catastale dell'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di pignoramento [allegato n. 3], la planimetria catastale [allegato n. 4] e le visure catastali storiche aggiornate [allegati n. 6-A e 6-B] dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [Allegato n. 7-A e 7-B – Ispezioni ipotecarie] ed ha acquisito copia completa della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento [Allegato n. 8], in quanto agli atti di causa è presente solo la prima pagina della stessa.
- ha presentato istanza presso il Comune di Barrafranca al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di



pignoramento, acquisendo la documentazione presente [Allegati n. 11, 12, 14-A, 14-B, 16-A, 16-B e 17];

- ha presentato istanza presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna al fine di prendere visione ed estrarre copia delle denunce per la realizzazione delle opere strutturali ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086 [Allegati n. 13-A, 13-B, 13-C] e del collaudo statico delle strutture [Allegato n. 15];
- ha richiesto e ottenuto dal Notaio Filomena Greco da Enna gli atti di compravendita a suo rogito dei terreni su cui è stato edificato l'immobile oggetto di pignoramento, stipulati in data 27/06/2001 rep. n. 6682/2234 [Allegato n. 9-A], in data 30/08/2001 rep. n. 6928/2312 [Allegato n. 9-B], in data 06/02/2002 rep. n. 7578/2507 [Allegato n. 9-C] ed in data 06/06/2002 rep. n. 8274/2694 [Allegato n. 9-D].

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 08/11/2023 ed in data 22/11/2023, così come risulta dai verbali allegati alla presente [allegato n. 1]. Durante dette operazioni è stato individuato l'immobile oggetto di pignoramento, del quale è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi metrici ed è stata redatta documentazione fotografica esterna ed interna [Vedasi documentazione fotografica - allegato n. 20].

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e della documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come meglio di seguito descritto.

Risposta al quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22/06/2023 - cron. 549, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2023 ai nn. 5200/4629 e dalla documentazione ipocatastale presente agli atti di causa, risulta che l'immobile pignorato a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede a Roma in via Piemonte n. 38, C.F./P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 14535321005, di piena proprietà (1/1) del debitore esecutato, è quello sito nel Comune di Barrafranca (EN), Via Arno snc, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 12, particella 1285, piano S1-T, Categoria D/8.

Il suddetto immobile è un fabbricato ad uso commerciale, sito nel centro abitato di Barrafranca, che si sviluppa su 2 piani: un piano terra adibito a supermercato avente ingresso dalla via Arno n. 26/B e dalla via Tevere n. 17 ed piano interrato adibito a parcheggio avente ingresso dalla via Arno n. 26/A.

Per l'esatta ubicazione del fabbricato oggetto di pignoramento si rimanda agli allegati n. 2-A e 2-B (viste satellitari della zona) e n. 3 (stralcio della mappa catastale).



1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22/06/2023 - cron 549, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/07/2023 ai nn. 5200/4629, risulta che il pignoramento immobiliare è stato eseguito e trascritto, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, sull'immobile sopra descritto, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L., con sede a Roma, P.IVA 14535321005, contro il debitore esecutato, proprietario dell'immobile in questione per la quota di 1/1.

1.3. Identificativi catastali

L'immobile oggetto di pignoramento, allo stato attuale, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di BARRAFRANCA (Codice: A676) come segue:

Dati identificativi: Foglio 12 – Particella 1285

Dati di classamento: Categoria D/8 – Rendita: Euro 5.994,00

Indirizzo: VIA ARNO n. SN – Piano S1-T

Intestato: debitore esecutato, per il diritto di proprietà su 1000/1000.

Dati derivanti da: visura storica per immobile (Catasto Fabbricati) aggiornata al 12/09/2023 [Allegato n. 6-A].

Come si evince dalla visura storica per immobile sopracitata, questo identificativo catastale è stato assunto dall'immobile in questione con COSTITUZIONE del 10/12/2007, Pratica n. EN0159015, in atti dal 10/12/2007, COSTITUZIONE (n. 1026.1/2007) e con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2008, Pratica n. EN0115966, in atti dal 10/12/2008, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8964.1/2008).

Come si evince dalla visura storica per immobile al Catasto Terreni [Allegato n. 6-B], la particella di terreno n. 1285 del foglio n. 12 (Unte Urbano di superficie di 516 mq), su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento, ha assunto l'attuale consistenza con Variazione del 21/11/2007, Pratica n. EN0152792, in atti dal 21/11/2007 (n. 152792.1/2007), con la quale sono state comprese le particelle 1286, 1295, 1296 del foglio n. 12 e con Tipo Mappale del 21/11/2007, Pratica n. EN0152792, in atti dal 21/11/2007 (n. 152792.1/2007).

1.4. Coerenze

Così come si evince dalla vista satellitare della zona [allegato n. 2-B], dallo stralcio della mappa catastale [allegato n. 3] e dalla planimetria riportanti lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 5], il fabbricato oggetto di pignoramento confina ad est con la via Arno dalla quale vi si accede dai civici 26/B e 26/A, ad ovest con via Tevere dalla quale vi si accede dal civico 17, a nord con fabbricato di proprietà di terzi (part. 690 del foglio 12) ed a sud con terreno di proprietà di terzi (part. 1283 del foglio 12).

1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione



Per quanto si evince dagli atti di causa, non si rilevano discrepanze sostanziali con l'identificazione del bene riportata nell'atto di pignoramento notificato in data 22/06/2023 - cron. 549 e nella relativa nota di trascrizione all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Enna, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, presentata in data 18/07/2023 e registrata al n. 5200 del registro generale ed al n. 4629 del registro particolare.

Si rileva solamente che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione l'accesso al fabbricato dalla via Arno viene indicato senza numero civico mentre allo stato attuale l'accesso allo stesso, dalla via Arno, avviene dal civico 26/B.

Si evidenzia che agli atti di causa è presente solo la prima pagina della nota di trascrizione sopraccitata, per il sottoscritto ha provveduto ad acquisirne la copia completa mediante accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, che viene allegata alla presente relazione [Allegato n. 8]

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Barrafranca

Fascia/zona: C1/Semicentrale

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: nella zona, nel raggio di 500 metri, sono presenti: la sede di alcuni uffici comunali, l'ufficio postale, 2 filiali bancarie (BCC San Michele di Caltanissetta e Unicredit), la Scuola Elementare Statale, l'Istituto Comprensivo San Giovanni Bosco, l'Istituto Comprensivo Europa e varie attività commerciali ed artigianali.

Principali collegamenti pubblici: fermata bus extraurbani a circa 500 m.

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostradale di Caltanissetta (A19 - Catania/Palermo) a circa 24 Km.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 20]

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso commerciale sito nel centro abitato di Barrafranca che si sviluppa su 2 piani: un piano terra adibito a supermercato avente accesso dalla via Arno n. 26/B e dalla via Tevere n. 17 ed piano interrato adibito a parcheggio avente accesso dal piano terra, mediante una scala interna, e dalla via Arno n. 26/A.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* costituita da pilastri e travi in cemento armato, fondazioni su travi rovesce in cemento armato, solai in latero-cemento, pensiline in cemento armato e tetto in struttura leggera di profilati e lamiera grecata di acciaio; le pareti esterne del piano interrato poste lungo le strade



sono realizzate con setti in cemento armato mentre le altre con blocchi di tufo; quelle del piano terra con laterizi porizzati;

- *facciate*: le due facciate che prospettano sulla via Arno e sulla via Tevere sono intonacate con intonaco civile completo di coloritura e con una fascia posta nella parte inferiore rivestita con mattoni; la facciata che prospetta su terreno privato di altra ditta è rivestita con intonaco senza strato finale di coloritura; il torrino scala e ascensore che conduce al tetto è privo di intonaco;
- *accesso al piano terra*: portoncini in alluminio e chiusure avvolgibili in ferro;
- *accesso al piano interrato*: porta con chiusura avvolgibile in ferro;
- *scala interna*: la scala interna che collega il piano terra ed il piano interrato è in cemento armato rivestita con lastre di marmo, l'altra che conduce al tetto è in cemento armato allo stato rustico;
- *ascensore*: esiste un vano realizzato con pareti in cemento armato in cui può essere collocato l'ascensore che però non è presente; le porte di accesso al vano ascensore del piano terra e del piano interrato sono chiuse con lastre di cartongesso, mentre al livello della copertura la porta del detto vano è chiusa con un parapetto non a norma [foto n. 27].
- *condizioni generali dello stabile*: nel complesso buone; si rileva solamente che in alcuni punti la lamiera grecata del tetto presenta della ruggine e che la resina presente sulla pavimentazione del piano terra si presenta degradata in alcune zone dell'area di vendita.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [Vedasi documentazione fotografica, allegato n. 20]

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato ad uso commerciale sito nel centro abitato di Barrafranca che si sviluppa su 2 piani: un piano terra adibito a supermercato avente ingresso dalla via Arno n. 26/B [foto nn. 1 e 2] e dalla via Tevere n. 17 [foto nn. 3 e 4] ed piano interrato adibito a parcheggio avente ingresso dal piano terra e dalla via Arno n. 26/A.

Al piano terra, adibito a supermercato, si trovano l'area di vendita [foto nn. 5, 6, 7, 8 e 9], una sala per la lavorazione della carne [foto n. 10], un ambiente rialzato utilizzato come ufficio [foto n. 11], uno spogliatoio con servizi igienici [foto nn. 12, 13 e 14] ed altri servizi igienici aventi accesso dall'area di vendita tramite un antibagno [foto nn. 15, 16 e 17].

Tramite una scala interna [foto nn. 18, 19 e 20] si scende al piano interrato, a cui si accede anche dall'esterno dalla via Arno n. 26/A tramite una rampa interna [foto nn. 22 e 23], in cui si trova il parcheggio [foto nn. 22 e 23] ed un locale tecnico [foto nn. 24 e 25]. Tra il locale parcheggio ed il corpo scala-ascensore vi è un piccolo ambiente che svolge le funzioni di filtro a prova di fumo [foto n. 21].

Tramite altre rampe di scala [foto n. 26], poste sopra quelle che conducono al piano interrato, dal piano terra si sale nel vano tecnico scala-ascensore posto al livello della copertura [foto nn. 27 e 28] dal quale è possibile accedere alla copertura del fabbricato tramite una finestra [foto n. 29]. Si evidenzia che il varco del vano ascensore a tale livello è chiuso con un parapetto non a norma [foto n. 27].

L'altezza interna dei locali è diversa per i vari piani ed è indicata nelle planimetrie riportanti lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 5].



Caratteristiche del fabbricato:

- *esposizione*: Est ed Ovest;
- *pareti del piano terra*: intonacate e tinteggiate ad eccezione della parte inferiore delle pareti dello spogliatoio, dei bagni, del locale di lavorazione della carne e dell'area macelleria che sono rivestite con piastrelle di ceramica; la parete del vano ascensore, dello spogliatoio e dei servizi igienici che prospetta nell'area di vendita è rivestita con mattoncini;
- *pareti del piano interrato*: intonacate e tinteggiate;
- *pavimenti del piano terra*: realizzati con massetto in calcestruzzo con sovrastante resina ad eccezione del locale di lavorazione della carne e dell'area macelleria che risulta realizzato con mattoni di gres porcellanato;
- *pavimenti del piano interrato*: realizzati con massetto in calcestruzzo con finitura industriale;
- *infissi esterni*: in alluminio con vetri singoli e chiusure avvolgibili in ferro;
- *porte di accesso*: in alluminio con vetri singoli e chiusure avvolgibili in ferro;
- *porte interne*: in legno tamburato ad eccezione delle porte presenti nel filtro a prova di fumo del piano interrato e della porta che apre sul vano scala al piano terra che conduce al piano interrato che sono del tipo tagliafuoco;
- *impianto elettrico*: dentro tubazioni a vista;
- *impianto idrico*: in parte sottotraccia ed in parte con tubazioni esterne;
- *impianto antincendio*: realizzato con una rete di idranti con pompe collocate nel locale tecnico posto al piano seminterrato; la riserva idrica antincendio è costituita da cisterna interrata posta al piano seminterrato sotto la rampa di accesso al parcheggio;
- *impianto di videosorveglianza*: presente;
- *impianto termico*: con climatizzatori;
- *acqua calda sanitaria*: prodotta da un boiler ad alimentazione elettrica;
- *servizi igienici*: attrezzati con lavabo, tazza e doccia;
- *impianto di condizionamento*: con climatizzatori;
- *altezza dei locali*: è diversa per i 2 piani ed è indicata nelle planimetrie riportanti lo stato attuale dell'immobile [allegato n. 5];
- *condizioni generali del fabbricato*: buono; si rileva solamente che in alcuni punti la lamiera grecata del tetto presenta della ruggine e che la resina presente sulla pavimentazione del piano terra si presenta degradata in alcune parti dell'area di vendita.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nella zona sud-ovest del centro abitato di Barrafranca, [vedasi viste satellitari della zona - allegato n. 2-A e 2-B].

La zona è densamente edificata. Gli immobili della zona sono destinati prevalentemente a residenza ma è anche possibile rilevare la presenza di alcune attività commerciali ed artigianali e servizi vari a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.



2.5. Certificazioni energetiche

A seguito di interrogazione al Catasto Energetico dei Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana è risultato che l'immobile in questione non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica. Di conseguenza lo scrivente CTU ha provveduto alla redazione dell'APE per la parte di fabbricato adibita a supermercato (piano terra) che viene allegato alla presente [Allegato n. 19]. È stata esclusa la parte destinata a parcheggio (piano interrato) in quanto rientra tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE previsti dal punto 4.2 delle LINEE GUIDA IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI recepito in Sicilia con Decreto del 27/11/2020 dell'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità ed è termicamente separata dal piano terra.

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'immobile in questione appartiene alla Classe Energetica "C" con Indice della prestazione energetica non rinnovabile **EPgl,nren di 152,00 kWh/m² anno.**

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

In base a quanto rilevato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, per l'immobile oggetto di pignoramento esiste la certificazione di conformità dell'impianto elettrico [Allegato n. 16-A] e dell'impianto antincendio [Allegato n. 16-B].

Inoltre per lo stesso immobile risulta rilasciato il Certificato di Prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna in data 17/02/2010, prot. n. 0001512 (attualmente scaduto), di cui una copia è stata consegnata al sottoscritto CTU dal debitore esecutato al momento dei sopralluoghi [Allegato n. 18].

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presso l'archivio dell'Ufficio del Genio Civile di Enna e dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, si è appurato che per il fabbricato oggetto di pignoramento esiste un certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato, redatto in data 20/04/2007 dall'Ing. Calogero Vaccaro, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 365, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 20/04/2007, pos. n. 11102 [Allegato n. 15].

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

L'immobile oggetto di pignoramento risulta concesso in comodato d'uso gratuito a terza persona, nella qualità di titolare di ditta individuale, esercente l'attività di minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari, con sede a Barrafranca alla via Arno n. 26/b, giusto contratto di comodato ad uso gratuito del 23/10/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Enna dell'Agenzia delle Entrate il 30/10/2023 al n. 206 serie 3X, che risulta già agli atti di causa, di cui una copia è



stata consegnata al sottoscritto CTU dal debitore esecutato al momento dei sopralluoghi [Allegato n. 10].

3.2. Esistenza contratti di locazione

Come detto nel punto precedente, l'immobile oggetto di pignoramento risulta concesso in comodato d'uso gratuito a terza persona, nella qualità di titolare di ditta individuale, esercente l'attività di minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari, con sede a Barrafranca alla via Arno n. 26/b, giusto contratto di comodato ad uso gratuito del 23/10/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Enna dell'Agenzia delle Entrate il 30/10/2023 al n. 206 serie 3X [Allegato n. 10].

Risposta al quesito n. 4 – PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

L'attuale proprietario del fabbricato oggetto di pignoramento è il debitore esecutato, per la quota dell'intero della piena proprietà, in quanto edificato sul terreno di sua proprietà, per la quota dell'intero della piena proprietà, riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1285 (di mq 516) - che comprende anche le particelle 1286, 1295 e 1296, come si evince dalla visura storica per immobile [Allegato n. 6-B], giusta Variazione del 21/11/2007, Pratica n. EN0152792, in atti dal 21/11/2007 (n. 152792.1/2007).

Al debitore esecutato il terreno sopra indicato è pervenuti con i seguenti atti:

- la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1295 (di mq 104) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 27/06/2001 rep. n. 6682/2234, registrato ad Enna il 09/07/2001 al n. 1357 serie 1V, trascritto ad Enna il 04/07/2001 ai nn. 5238/4723 [Allegato n. 9-A], da potere di precedente proprietario 1 e precedente proprietario 2.
- la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1296 (di mq 103) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 30/08/2001 rep. n. 6928/2312, registrato ad Enna il 10/09/2001 al n. 1796 serie IV, trascritto ad Enna il 04/09/2001 ai nn. 6809/6116 [Allegato n. 9-B], da potere di precedente proprietario 3, precedente proprietario 4, precedente proprietario 5, precedente proprietario 6, precedente proprietario 7 e precedente proprietario 8;
- la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1286 (di mq 154) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 06/02/2002 rep. n. 7578/2507, registrato ad Enna il 20/02/2002 al n. 369 serie 1V, trascritto ad Enna l' 11/02/2002 ai nn. 1009/909 [Allegato n. 9-C], da potere di precedente proprietario 9 e precedente proprietario 10;
- la quota dell'intero della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, del terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1285 (di mq 155) è pervenuto con atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 06/06/2002 rep. n. 8274/2694, registrato ad Enna il



21/06/2002 al n. 1197 serie 1V, trascritto ad Enna il 12/06/2002 ai nn. 4282/3827 [Allegato n. 9-D], da potere di precedente proprietario 11 e precedente proprietario 12.

4.2. Precedenti proprietari

- Il terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1295 (di mq 104) in precedenza apparteneva a precedente proprietario 1 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà e precedente proprietario 2 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Salvatore Catti da Barrafranca del 08/09/2000, registrato ad Enna il 28/09/2000 al n. 2077, così come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 27/06/2001 rep. n. 6682/2234 sopraccitato.
- Il terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1296 (di mq 103) in precedenza apparteneva a precedente proprietario 3 per la quota indivisa di 20/30 della piena proprietà, precedente proprietario 4 per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà, precedente proprietario 5 per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà, precedente proprietario 6 per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà, precedente proprietario 7 per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà e precedente proprietario 8 per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Gaetano Cordaro da Caltanissetta del 19/05/1976, registrato a Caltanissetta il 26/05/1976 al n. 2097 e trascritto ad Enna il 03/06/1976 ai nn. 4148/3945 (per la quota indivisa di 15/30 della piena proprietà a favore di precedente proprietario 3) e della successione legittima in morte del rispettivo marito e padre deceduto a Barrafranca il 02/10/1998 - Den. n. 1951 Vol. 315 del 15/12/1998 e successione integrativa n. 339 vol. 316 del 03/03/1999 all'Ufficio del Registro di Enna - (per la quota indivisa di 5/30 della piena proprietà a favore di precedente proprietario 3 e per la quota indivisa di 2/30 della piena proprietà ciascuno a favore di precedente proprietario 4, precedente proprietario 5, precedente proprietario 6, precedente proprietario 7 e precedente proprietario 8), così come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 30/08/2001 rep. n. 6928/2312 sopraccitato.
- Il terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1286 (di mq 154) in precedenza apparteneva a precedente proprietario 9 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà e precedente proprietario 10 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Aldo Barresi da Enna del 14/04/1999, registrato ad Enna il 03/05/1999 al n. 1053 e trascritto ad Enna il 03/05/1999 ai nn. 3494/3116, così come si evince dall'atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 06/02/2002 rep. n. 7578/2507 sopraccitato;
- Il terreno riportato in Catasto al foglio n. 12 part. 1285 (di mq 155) in precedenza apparteneva a precedente proprietario 11 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà e precedente proprietario 12 per la quota indivisa di 1/2 della piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita del Notaio Aldo Barresi da Enna del 14/04/1999, registrato ad Enna il 03/05/1999 al n. 1054 e trascritto ad Enna il 03/05/1999 ai nn. 3495/3117, così come si evince



dall'atto di compravendita del Notaio Greco Filomena di Enna del 06/06/2002 rep. n. 8274/2694
sopracitato.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE del
Notaio Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA), agli atti di causa, integrata dall'acquisizione dei
titoli di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante il servizio di consultazione
telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna alla data del 27/12/2023 [Allegato n. 7-A e 7-B]
si evince quanto segue.

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* Nessuna
- *Misure Penali:* Nessuna
- *Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del
coniuge superstite:* Nessuna
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:* si segnala
concessione edilizia del 24/02/2004 n. 12, rilasciata dal Comune di Barrafranca (EN), trascritta il
19/03/2004 ai nn. 2971/2333, a favore del debitore esecutato per la quota dell'intero della piana
proprietà sui terreni siti nel comune di Barrafranca al foglio n. 12 partt. 1285, 1286, 1295 e 1296,
contro il Comune di Barrafranca C.F. 80003210863.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a
rogito del Notaio Greco Filomena da Enna del 28/10/2004, rep. n. 13948/4418, ISCRITTA ad
Enna in data 05/11/2004 ai nn. 11675/2192;

a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena C.F.
00884060526 (Domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n. 3);

contro il debitore esecutato.

Capitale € 350.000,00 – Totale € 700.000,00 – Durata 20 anni.

Grava su terreno edificabile, di esclusiva proprietà del debitore esecutato, della superficie
catastale di mq 516 con sovrastante fabbricato.

Il terreno era censito al catasto terreni del comune di Barrafranca al foglio 12 particelle: 1285 di
mq 155, 1286 di mq 154, 1295 di mq 104, 1296 di mq 103; oggi è censito al catasto terreni al
foglio 12 particella 1285 di mq 516.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 217 del 26/03/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 664 del 24/08/2005 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 219 del 11/03/2006 (EROGAZIONE PARZIALE)



- Annotazione n. 39 del 09/01/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
- Annotazione n. 332 del 02/04/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

TRASCRIZIONI

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dall'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ENNA del 22/06/2023, rep. n. 549, TRASCritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Enna in data 18/07/2023 ai nn. 5200/4629;

a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede a Roma C.F. 14535321005, (Richiedente STUDIO LEGALE BISSI GIACOMETTI VIA PIETRO COLLETTA 7 – MILANO);

contro il debitore esecutato;

Grava sul fabbricato sito nel comune di Barrafranca alla via Arno, piani S1-T, riportato al catasto fabbricati al foglio 12, particella 1285, di esclusiva proprietà del debitore esecutato, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna.

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

L'immobile oggetto di pignoramento è un fabbricato singolo avente accesso diretto dalla via pubblica (via Arno e via Tevere) per cui non vi è alcun condominio.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Si

Risposta al quesito n. 7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato oggetto di pignoramento, in base a quanto si desume dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, è stato autorizzato dal comune di Barrafranca con concessione edilizia n. 12/2004 del 24/02/2004 [Allegato n. 11] e successiva variante in corso d'opera autorizzata con autorizzazione n. 40/2008 del 08/04/2008 [Allegato n. 12].

All'Ufficio del Genio Civile di Enna è stata effettuata la denuncia delle opere strutturali ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086 con depositi in data 21/06/2004, 26/10/2005 e 19/06/2006, pos. n. 11102 [Allegati n. 13-A, 13-B e 13-C].

Inoltre, sempre in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca e l'Ufficio del Genio Civile di Enna, per lo stesso fabbricato:



- è stato rilasciato parere di conformità sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna in data 20/06/2003 prot. n. 2825 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-A] ed in data 04/04/2008 prot. n. 2519 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-B];
- vi è il certificato di collaudo statico delle strutture, redatto in data 20/04/2007 dall'Ing. Calogero Vaccaro, depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 20/04/2007, pos. n. 11102 [Allegato n. 15];
- vi è il certificato conformità dell'impianto elettrico [Allegato n. 16-A] e dell'impianto antincendio [Allegato n. 16-B];
- vi è l'autorizzazione di agibilità del piano terra del fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale (supermercato) rilasciata dal Comune di Barrafranca: Autorizzazione di agibilità n. 28/2008 del 18/07/2008 [Allegato n. 17].

Inoltre per lo stesso fabbricato è stato rilasciato il Certificato di Prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna in data 17/02/2010, Prot. n. 0001512 (attualmente scaduto), di cui una copia è stata consegnata al sottoscritto CTU dal debitore eseguito al momento dei sopralluoghi [Allegato n. 18]

Si evidenzia che l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di esecuzione, ricade nel centro abitato del Comune di Barrafranca e non è assoggettata a vincoli paesaggistici.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Per il fabbricato oggetto di pignoramento, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, è stata reperita la seguente documentazione:

- concessione edilizia n. 12/2004 del 24/02/2004 [Allegato n. 11]
- autorizzazione edilizia n. 40/2008 del 08/04/2008 [Allegato n. 12]
- parere di conformità sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna in data 20/06/2003 prot. n. 2825 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-A] ed in data 04/04/2008 prot. n. 2519 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-B];
- certificato conformità dell'impianto elettrico [Allegato n. 16-A] e dell'impianto antincendio [Allegato n. 16-B];
- l'autorizzazione di agibilità del piano terra del fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale (supermercato) rilasciata dal Comune di Barrafranca: Autorizzazione di agibilità n. 28/2008 del 18/07/2008 [Allegato n. 17].

Inoltre, presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna è stata reperita la seguente documentazione:

- le denunce delle opere strutturali ai sensi dell'art. 4 della legge 05/11/1971 n. 1086 con depositi in data 21/06/2004, 26/10/2005 e 19/06/2006, pos. n. 11102 [Allegati n. 13-A, 13-B e 13-C];
- il certificato di collaudo statico delle strutture, redatto in data 20/04/2007 dall'Ing. Calogero Vaccaro, depositato in data 20/04/2007, pos. n. 11102 [Allegato n. 15].



7.2. Conformità edilizia

Come detto precedentemente, il fabbricato oggetto di pignoramento, è stato autorizzato dal comune di Barrafranca con concessione edilizia n. 12/2004 del 24/02/2004 [Allegato n. 11] e successiva variante in corso d'opera autorizzata con autorizzazione n. 40/2008 del 08/04/2008 [Allegato n. 12].

Inoltre per lo stesso:

- sono stati depositati i calcoli statici all'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 21/06/2004, 26/10/2005 e 19/06/2006 pos. n. 11102 [Allegati n. 13-A, 13-B e 13-C] ed è stato redatto e depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato in data 20/04/2007, pos. n. 11102 [Allegato n. 15];
- è stato rilasciato parere di conformità sul progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Enna in data 20/06/2003 prot. n. 2825 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-A] ed in data 04/04/2008 prot. n. 2519 (pratica n. 8147) [Allegato n. 14-B];
- è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità del piano terra del fabbricato con destinazione d'uso ad attività commerciale (supermercato) dal Comune di Barrafranca - Autorizzazione di agibilità n. 28/2008 del 18/07/2008 [Allegato n. 17].

Allo stato attuale il fabbricato, risulta conforme agli allegati grafici allegati all'autorizzazione n. 40/2008 del 08/04/2008 ed alle planimetrie allegate all'autorizzazione di agibilità del piano terra (Autorizzazione di agibilità n. 28/2008 del 18/07/2008), ad eccezione di due piccole difformità:

- al piano terra non sono presenti il bagno e l'antibagno indicati nella sala di lavorazione della carne, in quanto, presumibilmente, sono stati eliminati per consentire la collocazione della cella frigorifera all'interno di detto ambiente;
- il vano ascensore e scala al piano copertura risulta più piccolo rispetto a quello indicato nella pianta piano copertura e risulta realizzata solamente una finestra.

Le difformità sopra indicate, che non hanno determinato aumenti di superfici e di volume, potrebbero essere sanate con il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 o mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria.

Si specifica inoltre che la copertura leggera presente sul tetto dell'edificio non è contemplata nei progetti delle strutture del fabbricato in esame depositati presso l'Ufficio del Genio civile di Enna, pertanto si dovrebbe prevedere alla sua regolarizzazione mediante il rilascio di un parere di ammissibilità da parte dello stesso ufficio.

Il costo, comprensivo delle spese tecniche e delle sanzioni, per effettuare le regolarizzazioni urbanistica e statica del fabbricato è stimabile in € 4.500,00.



7.3. Conformità catastale

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo risultava conforme alla planimetria catastale presente agli atti del Catasto [Allegato n. 4], ad eccezione di due piccole differenze:

- al piano primo sottostrada, presumibilmente per mero errore materiale, è stata indicata un'altezza di 3,20 m, mentre quella reale è di 3,35 m;
- al piano terra non sono presenti il bagno e l'antibagno indicati nella sala di lavorazione della carne, come già detto precedentemente.

Tali lievi differenze, che non incidono sulla consistenza e sulla rendita catastale, possono essere regolarizzati previa presentazione della planimetria aggiornata al Catasto, il cui costo può essere stimato in complessive € 500,00.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'immobile oggetto di pignoramento è stata calcolata sulla base della planimetria catastale presente agli atti del Catasto e del rilievo planimetrico effettuato dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e dei locali accessori calcolati convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff. di omogeneizzazione	Superficie omogeneizzata [mq]
12	1285	-	Barrafranca Via Arno n. 26/B e 26/A Via Tevere n. 17 Piano T	Supermercato e parcheggio	Locali aventi funzione principale	442	100%	442,00
					Locali accessori a servizio diretto di quelli principali	74	50%	37,00
					Locali accessori a servizio indiretto di quelli principali comunicanti (Parcheggio)	516	50%	258,00
Totale						1032	Totale	737,00

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

9.1. Criterio di stima

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo. Secondo questo criterio di stima, la ricerca del più probabile valore di mercato di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: Anno 2023 - Semestre 1

Comune: Barrafranca (EN)

Fascia/Zona: C1 / Semicentrale / CORSO ITALIA - VIA DELLA REPUBBLICA - VIA DON L. STURZO - VIA L. CAPUANA

Destinazione: Commerciale - Negozi

Valore di mercato: Valore min. 370 (Euro/mq) - Valore max. 570 (Euro/mq)

9.3. Valutazione dell'immobile (lotto unico)

In base all'ubicazione, all'accessibilità, al sistema costruttivo, alla tipologia, alle finiture esterne ed interne, allo stato manutentivo, alle condizioni igienico-sanitarie, alla dotazione impiantistica rilevati al momento all'ispezione peritale, il valore dell'immobile oggetto dell'esecuzione può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Superficie Commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
12	1285	-	Barrafranca Via Arno n. 26/B e 26/B Via Tevere n. 17 Piani T e S1	Supermercato e parcheggio	737,00	550,00	405.350,00

TOTALE 405.350,00

Riduzione del valore del del 5% per assenza di garanzia per eventuali vizi e per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU 20.267,50

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica, statica e catastale a carico dell'acquirente 5.000,00

Valore dell'immobile al netto delle detrazioni 380.082,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto delle seguenti decurtazioni:

- Riduzione del 5% come da prassi, dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dallo scrivente CTU.
- Spese indicative per la regolarizzazione urbanistica, statica e catastale a carico dell'acquirente.



Per quanto sopra rappresentato, il prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento (lotto unico), al netto delle predette decurtazioni, può essere stimato in **€ 380.080,00 (in cifra tonda)**.

Risposta al quesito n. 10 – GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Come detto precedentemente, il fabbricato oggetto di pignoramento risulta concesso in comodato d'uso gratuito a terza persona, nella qualità di titolare di ditta individuale, esercente l'attività di minimercati ed altri esercizi non specializzati di alimentari, con sede a Barrafranca alla via Arno n. 26/b, giusto contratto di comodato ad uso gratuito del 23/10/2015, registrato all'Ufficio Territoriale di Enna dell'Agenzia delle Entrate il 30/10/2023 al n. 206 serie 3X [Allegato n. 10].

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Considerato che l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare, la vendita dovrà avvenire in un unico lotto.

Inoltre, poiché detto immobile è stato pignorato per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1), non è necessario approntare alcuna ipotesi di divisione.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con ossequio.

Nicosia, li 18/01/2024

IL C.T.U.

Ing. Antonino Rizzone

