

COMUNEDIBARRAFRANCA

PROVINCIA DI ENNA

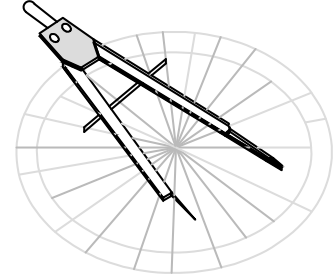
Tribunale di Enna consulenza tecnica di ufficio
 procedura esecutiva r.g. n° 22/2016 es. -
 Banca MPSc

G.O.T
 EVELIATRICANI

Visura fg. 6 part. 2207-SUB3-4-6

Studiotecnico
Ing. Antonino Manuele Salpetro

Via Torretta 68
 94013-Leonforte (En)
 Fax-1786048133
 mail: tonysalpetro@tiscali.it
 pec: antoninomanuele.salpetro@ingpec.eu



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Progettista: Ing. Antonino Manuele Salpetro

3			
2			
1			
0	29072016	EMESSO PER PRODUZIONE	TS
Rev.	Data	Motivo Revisione	Disegnatore

Prop.: **via Ferreri Grazia 208-212 - Via F. Cordova 45 - Barrafranca** Tav.



TRIBUNALE DI ENNA

(Esecuzioni Immobiliari)

Proc. Esecutiva immobiliare n. 22/2016 R.G. Es.

BANCA M.P.S. (AVV.TO NICOLA BALISTRERI)

----- CONTRO -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani



1. PREMESSA:

Con ordinanza pronunciata il 06 aprile 2016 la S.V.I. nominava me sottoscritto Ing. Antonino Manuele Salpetro, iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Enna, con studio tecnico in Leonforte, via Via Torretta 68, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe. Con la stessa ordinanza fissava la data dell'udienza di comparizione del C.T.U. per il giuramento e ritiro dei fascicoli improrogabilmente entro il 04 MAGGIO 2016. Lo scrivente si presentava, regolarmente, in cancelleria esecuzioni immobiliari in data 02 Maggio 2016, e prestava il giuramento di rito davanti al cancelliere e accettava l'incarico.

Il mandato, parte integrante del decreto di nomina era così articolato:

Mandato: - Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i. verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

h) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

i) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione de tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

l) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

m) *accerti inoltre per gli immobili ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni ;*



n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artici. storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice:

r) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;



u) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per l'esecuzione del mandato sono state necessarie le seguenti operazioni:

- A. Studio degli atti contenuti nel fascicolo di parte riguardante il pignoramento;
- B. Estrazione presso gli uffici dell'agenzia del Territorio, di nuovi Estratti di Mappa, visure catastali, di elaborati planimetrici e di Planimetrie catastali, necessarie per comprendere preliminarmente, la posizione la composizione dei fabbricati risultante in atti (vedasi Allegati A01, A03 e A03 visure catastali, Allegato A07 Elaborato Planimetrico – A08 estratto di Mappa, Allegato A04, A05 e A06 – Planimetrie) nonché la loro storia costruttiva .
- C. Appena individuati i beni, richiesta di informazioni preliminari, e richiesta di accessi agli atti presso l'ufficio tecnico dei comune di Barrafranca, per conoscere e recuperare i titoli abitativi relativi al fabbricato in generale e alle unità immobiliari di cui è costituito, con riferimento anche ai precedenti intestatari;
- D. Richiesta, presso l'ufficio tecnico dei comune di Barrafranca, del certificato di destinazione urbanistica del lotto, anche se già totalmente costruito;
- E. Visita di Sopralluogo per appurare la situazione attuale e la corrispondenza con le planimetrie catastali e rilievo di tutti gli elementi caratteristici necessari per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, essendone l'appartamento sprovvisto;
- F. Raccolta dei titoli di proprietà e della documentazione notarile relativa al lotto di terreno su cui è realizzato il fabbricato tutto a cura e spese del debitore;
- G. Acquisizione dei CDU e dei titoli urbanisti rinvenuti presso gli uffici tecnici comunali (Allegato A10)
- H. Richiesta certificati presso gli uffici di stato civile del comune di Barrafranca per conoscere l'attuale regime patrimoniale coniugale dell'esecutato.



SOPRALLUOGO DEL 17/06/2016

Dopo averne dato comunicazione alle parti, in data 17 Giugno 2016 a Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 212 sono intervenuti sul posto oltre che il CTU, coadiuvato da un collaboratore di fiducia Geom. Devole Salvatore; Il CTU, da lettura del verbale di conferimento incarico omnicomprensivo di quesiti. acconsente alla visita di tutti gli immobili di cui ha piena disponibilità e accesso, ovvero nell'ordine:

- fabbricato ad uso abitativo sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 212, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 3 (Allegato A01- visura catastale e allegato A04 – Planimetria immobile);
- fabbricato ad uso commerciale sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 208, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 6 (Allegato A03- visura catastale e allegato A06 – Planimetria immobile);
- fabbricato ad uso magazzino sito a Barrafranca in via Filippo Cordova 45, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 4 (Allegato A03- visura catastale e allegato A05 – Planimetria immobile);
- altra unità immobiliare urbana facente parte dello stesso corpo di fabbrica, prospiciente su via Filippo Cordova ma con accesso al dalla scala al servizio dell'appartamento. Quest'ultima non è oggetto di pignoramento (Allegato A07 – elaborato Planimetrico),

Di ogni immobile è stata eseguita ispezione visiva, rilievo fotografico e metrico utile anche alla redazione del attestato di prestazione energetica dell'immobile in quanto ne risulta sfornito. In occasione del sopralluogo viene richiesto al debitore la consegna della documentazione relativa all'impianto termico e al libretto di manutenzione dell'appartamento. L'impianto però ne risultava sfornito a detta del comproprietario.

E' stata richiesta altra documentazione relativa al negozio che il debitore dichiarava di avere e di far pervenire quanto prima per le vie brevi (Mail oppure brevi mani). Si tratta dell'attestato di prestazione Energetica del negozio e del contratto d'affitto dello stesso, in uno con il magazzino retrostante. La visita si conclude, ed il verbale viene chiuso con riserva, in modo da potere essere riaperto in caso di necessità (eseguire misurazioni, integrare foto, o altro).

La consegna della copia della documentazione è avvenuta via Mail.



3. ELENCO DEI BENI PIGNORATI

L'elenco dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare, così come riportato nell'istanza di vendita e nella relativa nota, depositate da BANCA M.P.S., viene in toto riportato:

Immobili di proprietà di _____ per 12/18 e d _____ per 2/18 cadauno annotato al catasto dei Fabbricati del Comune di BARRAFRANCA, foglio 6, particelle:

1. - 2207 sub. 3 (ex sez. urbana 4), abitazione civile Via Ferreri Grazia, n° 212, P. 1/2, vani 7,5;
2. - 2207 sub. 4 (ex sez. urb. 4), Magazzino/deposito Via Filippo Cordova, n° 45, P.T., 220 mq.;
3. - 2207 sub. 6 (ex sub 1 e 2, ex sez. urbana 4), Via Ferreri Grazia, n° 208, P. Terra, mq. 379.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI:

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

L'oggetto del pignoramento sono tre unità immobiliari, faceti parte di un complesso sito in Barrafranca con Affaccio Principale in Via Ferreri Grazia, prospicienti in C.so Italia e con via Cordova. I beni oggetto di procedura esecutiva sono in dettaglio:

- **Appartamento** a piano Primo e Secondo con accesso da via Ferreri Grazia n. 212 e confina con Via Ferreri Grazia, con Corso Italia, con il magazzino oggetto di pignoramento e con proprietà _____. Esso risulta regolarmente censito presso il N.C.E.U. del comune di Barrafranca al foglio 6 part. 2207 sub. 3 (ex sez. urbana 4), come abitazione civile di vani 7,5. Detto immobile alla data del sopralluogo si presentava conforme a quanto contenuto nella documentazione in atti e catastali. In particolare l'appartamento oggetto di pignoramento è composto da 5 locali principali (Soggiorno, cucina, due camere da letto e uno studio), 2 servizi igienici, due ripostigli, tutti collegati per mezzo di un disimpegno che permette l'accesso dal vano scala, attraverso la porta d'ingresso principale di piano. Al piano secondo è presente un ulteriore stanza dalla quale sono raggiungibili due porzioni di sottotetto e la veranda, prospiciente su corso Italia. Dalla scala d'accesso, assegnata in via esclusiva



all'appartamento si accede ad una unità immobiliare con affaccio su via Filippo Cordova, in corso di costruzione, non oggetto di pignoramento. L'appartamento è completo in ogni sua parte ed abitabile, è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e distribuzione orizzontale con terminali in pannali radianti;

- **Magazzino** sito al piano terra di via Filippo Cordova n. 45. Esso Fa angolo con Corso Italia con l'appartamento della stessa ditta oggetto di pignoramento e
Esso è censito presso il N.C.E.U. del comune di Barrafranca al foglio 6 part. 2207 sub. 4 (ex sez. urb. 4), come Magazzino/deposito di, 220 mq. Detto immobile alla data del sopralluogo si presentava conforme a quanto contenuto nella documentazione in atti e catastali. Esso risulta composto da due grandi locali principali, usati come magazzini di prodotti generici. Due ambienti più piccoli contengono invece le celle frigorifere. Un'ultima cella è contenuta nella porzione di magazzino confinate con l'appartamento ad Est. Detta unità immobiliare è comunicante con il negozio oggetto di pignoramento per mezzo di una scala e a tutti gli effetti è una pertinenza per detto negozio. Esso contiene inoltre servizi igienici e spogliatoi. Completa la dotazione dell'immobile un locale macchine, necessario al funzionamento delle celle frigorifere e un locale tecnico contenente il gruppo elettrogeno.
- **Negozio a piano Terra** di via Ferreri Grazia n. 208 - 210 piano terra e con soppalco a piano primo soppalcato. Confina con Via Ferreri Grazia, con Corso Italia, con il terrapieno sotto via Filippo Cordova e con proprietà
Esso risulta regolarmente censito presso il N.C.E.U. del comune di Barrafranca al foglio 6 part. 2207 sub. 6 (ex sub 1 e 2, ex sez. urbana 4), di complessivi, mq. 379. Detto immobile alla data del sopralluogo si presentava conforme a quanto contenuto nella documentazione in atti e catastali. Esso ospita un supermercato. E' composto da un locale principale che contenente gli scaffali espositivi l'area casse, e quant'altro necessario per il funzionamento di attività di questo tipo. E presente un locale secondario adibito alla lavorazione delle carni comunicante con il locale principale. Esso ha anche possibilità d'accesso direttamente dall'esterno dalla via Grazia Ferreri n. 214. Completano la dotazione dell'immobile una zona soppalcata in cui al piano terra sono ubicati un



piccolo locale di deposito ed un servizio igienico. La Porzione al piano primo, contiene un'area direzionale attrezzata ad ufficio ed è raggiungibile attraverso una scala.

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Tutte unità immobiliari in questione risultano di proprietà dei soggetti debitori eseguiti come beni personali nelle quote di

Tali immobili originariamente appartenevano al sig. _____ in uno con _____ nelle quote di metà ciascuno indivise. Avendo acquistato l'area di sedime ed avendo negli anni costruito gli immobili. A seguito del decesso di quest'ultima, la comproprietà è passata agli odierni debitori secondo le quote spettanti dalla successione legittima. La proprietà attuale deriva da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2009 protocollo n. EN0076544 in atti dal 20/07/2009 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 3 n: 16 del 08/07/2009 SUCC. _____ (n. 4751.1/2009).

La documentazione anagrafica estratta riporta che (allegato A16):

Il sig. _____, in quanto coniugato con la _____ deceduta in data 06/05/2009, e residente presso l'abitazione oggetto di Pignoramento;

Il sig. _____ risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni;

Il sig. _____ risulta coniugato in regime di separazione legale dei beni con atto Rep. 29981, Racc. n. 14199 rogato dal Notaio Aldo Barresi il 04/11/2009.

Il sig. _____ risulta celibe e residente presso l'abitazione oggetto di Pignoramento.

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i. verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

I beni considerati sono pervenuti ai debitori attraverso i seguenti passaggi.



- Con atto di vendita Rep. 35995, Racc. 9897, rogato dal Notaio Luigi Romano a Barrafranca, i coniugi, _____ acquistavano l'appezzamento di terreno (su cui insisteva un fabbricato in corso di costruzione);
- A seguito di varie trasformazioni urbanistiche, susseguitesì negli anni, veniva realizzato il complesso attualmente presente sui luoghi;
- Al decesso della _____ la sua quota di proprietà passava al sig. _____ ed ai figli per successione legittima attraverso la DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 06/05/2009 protocollo n. EN0076544 in atti dal 20/07/2009 Registrazione: UR Sede: ENNA Volume: 3 n: 16 del 08/07/2009 SUCC. DE CUIUS _____ (n. 4751.1/2009).

La Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento ha avuto esito positivo.

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione prodotta è risultata sufficiente per rispondere ai quesiti relativamente al bene suddetto.

e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

I beni oggetto di procedimento esecutivo, risultano regolarmente censiti al catasto dei Fabbricati del Comune di BARRAFRANCA, foglio 6, particelle:

- 2207 sub. 3 (ex sez. urbana 4), abitazione civile Via Ferreri Grazia, n° 212, P. 1/2, vani 7,5;
- 2207 sub. 4 (ex sez. urb 4), Magazzino/deposito Via Filippo Cordova, n° 45, P.T., 220 mq.;
- 2207 sub. 6 (ex sub 1 e 2, ex sez. urbana 4), Via Ferreri Grazia, n° 208, P. Terra, mq. 379.

Rispetto alle ultime planimetrie, versate in atti, le unità immobiliari non presentano difformità.

f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;



E' stata verificata la continuità delle trascrizioni relative agli immobili in oggetto per mezzo della documentazione prodotta direttamente dalla parte procedente. In allegato all'istanza di vendita era stata versata in atti una relazione notarile certificata ai sensi dell'art. 567 C.C.

In particolare si sono avute nel tempo delle ipoteche volontarie sui beni oggetto di pignoramenti, in particolare:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 3956/274 in data 09/06/1998 per 600.000.000 £ per la concessione di un mutuo di 300.000.000 £ della durata di 5 anni in favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A" a seguito si atto in data 05/06/1998 n.15897 rogato dal notaio Salvatore Catti in Barrafranca, a carico dei coniugi

Detta iscrizione gravava sui beni di cui alla particella 2207 sub. 1 e 2 (oggi sub 6), 3, e 4 oggi oggetto di pignoramento.

- Iscrizione ipotecaria volontaria nn. 4302/802 in data 19/04/2004 di 600.000,00 €, derivante da concessione a garanzia di un mutuo fondiario per 300.000,00 €, avente durata di dieci anni a seguito di atto n.22589 del 14/04/2004 rogato dal Notaio Aldo Barresi in Enna a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.", sempre a carico dei signori _____ e gravante sulle u.i.u. di cui alla particella 2207 subalterni 1 e 2 (oggi sub 6), 3 e 4 oggi oggetto di pignoramento.
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 1426/107 in data 15/02/2010 per 300.000,00 € derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per 150.000,00 €, rogato in data 10/02/2010 al Repertorio n. 30185/14360 dal Notaio Aldo Barresi in Enna, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A." a carico dei signori _____ e gravante sulle u.i.u. di cui alla particella 2207 subalterni 1 e 2 (oggi sub 6), 3 e 4 oggi oggetto di pignoramento.
- ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE nn. 5414/341 in data 16/07/2012 per 110.000,00 € derivante da decreto ingiuntivo per 55.590,00 € a favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN MICHELE DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA S.C.A.R.L." a carico dei signori _____ e _____ e gravante sulle u.i.u. di cui alla particella 2207 subalterni 1 e 2 (oggi sub 6), 3 e 4 oggi oggetto di pignoramento.



- TRASCRIZIONE nn. 1400/1181 in data 14/03/2016 a seguito di verbale di pignoramento immobili a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." a carico dei signori
e gravante sulle u.i.u. di cui alla particella 2207 subalterni 3, 4, 6 oggi oggetto di pignoramento.

Con il decreto di trasferimento andranno cancellate le precedenti formalità ove ancora presenti, oltre che il seguente :

1. Atto esecutivo o cautelare successivo a verbale di pignoramento immobiliare n. 186 del 15/02/2016 richiesta da Avv. NICOLA BALISTRERI per BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." registrata con numero di presentazione 8 il 14/03/2016 reg. gen. 1400, reg part. 1181 nei confronti dei debitori sulla PIENA PROPRIETA.

g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Relativamente agli immobili oggetto di pignoramento iscritto al N.C.T in Barrafranca foglio 6 part.2207, sub. 3,4, e 6, così come indicato nel certificato di destinazione urbanistica acquisito ed allegato alla presente (N°110/16 rilasciato dal comune di Barrafranca - secondo il P.R.G vigente ricade in **ZONA "B di completamento"** all'interno della quale è consentita l'edificazione di tutte le tipologie edilizie ad esclusione industrie elaboratori artigianale nocivi o rumorosi riportante i seguenti indici:

- Densità fondiaria della zona 5 mc/mq;
- Per lotti interclusi di aree libere aventi superfici minori di 120 mq è ammessa una densità fondiaria di 9 mc/mq;
- Per lotti di superficie fra i 120 mq e 200 mq è ammesso un volume massimo di 1000 mc;

All' interno di questa zona sono ammesse sopraelevazioni ed ampliamenti, con altezza massima di 11,50 ml (da intendersi rispetto alla linea di gronda).

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da



pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

La storia edilizia del compendio esaminato è risultata molto lunga ed articolata. Questo perché la configurazione attuale del complesso immobiliare è frutto di varie trasformazioni edilizie. La ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale ha portato a rinvenire ben 12 titoli edilizi, fra concessioni edilizie, condoni, autorizzazioni, ecc.

In particolare per i beni in oggetto sono state richiesti e autorizzati i seguenti titoli (allegato A11):

- 1) Concessione edilizia n. 72 del 1972;
- 2) Concessione Edilizia n. 176 del 1976;
- 3) Concessione Edilizia n. 121 del 1981;
- 4) Concessione Edilizia n. 122 del 1981;
- 5) Autorizzazione Edilizia del 06/08/1986;
- 6) Autorizzazione Edilizia del 24/07/1986;
- 7) Concessione edilizia in sanatoria 13/89 pratica n. 917-86;
- 8) Concessione edilizia in sanatoria 14/89 pratica n. 392-86;
- 9) Autorizzazione Edilizia del 30/05/1989;
- 10) Autorizzazione si AGIBILITA' NEGOZIO E ABITABILITA' APPARTAMENTO del 03/10/1990;
- 11) Concessione edilizia n. 52-2006 riguardante l'ampliamento in sopraelevazione del porzione prospiciente via Filippo Cordova (non oggetto di procedura esecutiva);
- 12) Scia per 08/06/2015 per adeguamento igienico sanitario del magazzino oggetto di pignoramento;



13) Richiesta di agibilità del 26/06/2015 (non esitata).

Dall'esame dei titoli edilizi richiesti ed autorizzati, si può affermare che:

Il fabbricato ad uso abitativo sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 212, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 3 risulta in regola con le norme urbanistiche in quanto l'iter abilitativo risulta completamente concluso con l'Autorizzazione di Abitabilità del 03/10/1990.

Il fabbricato ad uso magazzino sito a Barrafranca in via Filippo Cordova 45, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 4 non presenta difformità rispetto all'ultimo titolo presente in atti, ovvero la Scia dell' 08/06/2015 e la relativa planimetria catastale;

Il fabbricato ad uso commerciale sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 208, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 6 nasce invece dalla fusione di due unità immobiliari l'ex sub 1 originariamente negozio e l'ex sub 2 originariamente garage. Detta fusione ha comportato di fatto la variazione di destinazione d'uso relativamente alla porzione dell'ex sub 2 che passa da Garage a Negozio . L'operazione è quindi soggetta almeno ad Autorizzazione Edilizia in quanto rientra nella casistica di cui all'art 5 l. r. 37/85, con il relativo pagamento degli oneri ove necessari (Oneri di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione dell'intervento, diritti di segreteria ecc.). La regolarità di questa unità è subordinata all'ottenimento di autorizzazione edilizia in sanatoria.

Il costo stimato per ottenere il titolo abilitativo richiesto e quantificabile in 5400 € comprensivi degli oneri concessori e dell'oblazione

i) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione de tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I debitori risultano comproprietari dei beni oggetto di pignoramento immobiliare. Il relativo titolo è la PIENA PROPRIETA'. I beni non sono gravati fa titoli di censo, livello, enfiteusi o altro.

l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



I beni in oggetto, non costituiscono condominio, e non sono quindi previste spese di amministrazione e gestione .

m) accerti inoltre per gli immobili ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni ;

Gli indici di prestazione energetica per la porzione abitativa sono contenuti nell'allegato A13 - Attestato di Prestazione Energetica, predisposto dallo scrivente in quanto l'appartamento ne era sprovvisto. Gli indici richiesti sono i seguenti:

- Indice di prestazione dell'involucro EPH = 124.2 kWh/(mq anno)
- Indice di Prestazione Globale dell'unità EpGI = 194.0 kWh/(mq anno)

Il locale commerciale, essendo posto in affitto, disponeva di detta Attestazione emessa il 04/10/2013. Anche se non specificatamente richiesto, si allega in copia (Allegato A14).

n) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Circa la conduzione dei beni oggetto di pignoramento si registra la seguente condizione attuale:

L'appartamento censito al foglio 6 particella 2207 sub. 3 (ex sez. urbana 4), ovvero l'abitazione civile Via Ferreri Grazia, n° 212, è nella disponibilità del sig.

entrambi debitori, come appurato durante il sopralluogo, e non risulta affittato ne locato.

Il fabbricato ad uso commerciale sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 208, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 6 (Allegato 01- visura catastale e allegato A04 – Planimetria immobile) **assieme al magazzino** sito a Barrafranca in via Filippo Cordova 45, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 4 **risultano invece locati insieme** in quanto complementari oltre che comunicanti. Detto contratto, registrato il 22/06/2016 al n. 1636 serie 3T, è stato stipulato in forma di scrittura privata,

(soggetti debitori) _____ con sede in Pietraperzia (EN), piazza Filippo Aiello s.n.c., Partita IVA 01228930861. **Il canone di locazione pattuito è di 24.000,00 € annuali,**



pagato in 12 rate mensili anticipate scadenti il 10 giorno solare di ciascun mese (Allegato A11). Tenuto conto della rilevante superficie dei locali affittati, cioè 600 mq, di cui 380 mq circa di negozio e 220 mq circa di magazzino, il canone unitario si attesta a circa 3,33 €/mq mensili. Detto canone unitario, anche se appare basso per un negozio, risulta invece congruo, giacché più 1/3 circa del bene in oggetto risulta magazzino e perciò caratterizzato da canoni più bassi. Il contratto d'affitto ha durata di 6 anni, con rinnovo tacito per altri 6 anni nel caso in cui non venga comunicata la disdetta 6 mesi prima della scadenza del 08/06/2022.

o) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- Appartamento a piano Primo e Secondo con accesso da via Ferreri Grazia n. 212 ad uso abitativo composto da 5 locali principali (Soggiorno, cucina, due camere da letto e uno studio), 2 servizi igienici, due ripostigli, tutti collegati per mezzo di un disimpegno che permette l'accesso dal vano scala, al piano primo e di un ulteriore stanza dalla quale a piano secondo sono raggiungibili due porzioni di sottotetto e la veranda, prospiciente su corso Italia. L'appartamento, realizzato in struttura mista, muratura e cemento armato, realizzato nel 1986 ma completato e provvisto di Autorizzazione di Abitabilità del 1990. E' termo autonomo. Rifinito in ogni sua parte e in ottime condizioni di manutenzione. Presenta infissi in legno con persiane anch'esse in legno.
- Magazzino sito al piano terra di via Filippo Cordova n. 45. di, 220 mq composto da due grandi locali principali, usati come magazzini di prodotti generici, due ambienti più piccoli contengono invece le celle frigorifere e provvisto servizi igienici e spogliatoi. Completa la dotazione dell'immobile un locale macchine e un locale tecnico.
- Negozio a piano Terra di via Ferreri Grazia n. 208-210 piano terra e con soppalco a piano primo soppalcato di complessivi, mq. 379. composto da un locale principale che contenente gli scaffali espositivi l'area casse, e quant'altro necessario per il funzionamento come supermercato. E presente un locale secondario adibito alla lavorazione delle carni comunicante con il locale principale con accesso anche



dall'esterno dalla via Grazia Ferreri n. 214. Completano la dotazione dell'immobile una zona soppalcata in cui al piano terra sono ubicati un piccolo locale di deposito ed un servizio igienico. La Porzione al piano primo, contiene un'area direzionale attrezzata ed è raggiungibile attraverso scala interna.

p) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

Il valore dell'immobile è stato determinato, seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato. Si è adottato il metodo di stima basato sulla comparazione, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, simili all'immobile preso in esame. Il parametro di comparazione che è stato utilizzato è la superficie netta. I dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, nello specifico sono stati rilevati i dati delle agenzie immobiliari che operano nel territorio di Barrafranca ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, della banca dati OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'agenzia del territorio. I risultati di stima vengono riportati per singolo lotto individuato

Lotto 1) Fabbricato ad uso abitativo sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 212, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 3:

La zona in esame contempera, per un periodo d'osservazione, antecedente alla data di stima, inferiore ai 3 anni un valore di mercato compreso fra i 550,00 €/mq ed i 900,00 €/mq di superficie netta. Detto immobile, si presenta in termini di età ordinario della zona. In termini di finiture e manutenzione, si presenta invece molto curato e con finiture di qualità. Per questo motivo si assume un valore alto rispetto all'intervallo esaminato.

Per cui il più probabile valore di mercato di questo bene, alla data di stima è:

Valore = 800,00 €/mq x mq 179 (mq netti) = 143.200,00 € arrotondati a 143.000,00 €



Lotto 2) Fabbricato ad uso commerciale sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 208, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 6 **con annesso magazzino** sito a Barrafranca in via Filippo Cordova 45, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 4:

La zona in esame contempera, per un periodo d'osservazione, antecedente alla data di stima, inferiore ai 3 anni un valore di mercato compreso fra i 600,00 €/mq ed i 1000,00 €/mq di superficie netta per il locale commerciale e fra i 200,00 €/mq ed i 300,00 €/mq di superficie netta per il magazzino .

E' stata tenuta in considerazione la posizione geografica del locale commerciale nel contesto cittadino. Immobili di tipologia simile a quello in oggetto, sono ubicati principalmente all'ingresso di Barrafranca lato Nord. Il punto di forza di questo esercizio è invece la posizione in una zona fortemente urbanizzata tale da assumere anche la funzione di esercizio di vicinato.

Il negozio, infatti, può essere raggiunto comodamente anche a piedi e quindi raccogliendo così tutta quella fascia di popolazione non automunita e gli anziani, categoria in aumento grazie alla crescita dell'aspettativa di vita.

Inoltre, l'immobile ha ospitato da lungo tempo attività di supermercato e come quella attuale, segno di una continuità storica che rappresenta un valore reale più che potenziale dell'immobile commerciale. Si ritiene di applicare un valore di mercato alto dell'intervallo sopra citato.

Per cui il più probabile valore di mercato di questo lotto, alla data di stima è:

V. locale Commerciale = 900,00 €/mq x mq 379 (mq netti) = 341.100,00 €

arrotondati a 341.000,00 €

V. Magazzino = 300,00 €/mq x mq 220 (mq netti) = 66.000,00 €

arrotondati a 66.000,00 €

Il valore del lotto è dato dalla somma: 407.000,00 €

A questo va detratto il costo della pratica di autorizzazione in sanatoria che è stato stimato in € 5.400,00 € + 1.500,00 € per compensi professionali per la pratica edilizia.



Quindi Il valore totale del lotto è dato dal valore appena determinato epurato dalle spese necessarie per la regolarizzazione della situazione amministrativa per cui si ha

$$\text{Valore Lotto} = 407.000,00 \text{ €} - 6.900,00 \text{ €} = 400.100,00 \text{ €}$$

arrotondati a 400.000,00 €

q) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice:

I beni oggetto di procedura esecutiva sono già separati per tipologia d'uso e dispongono di accessi separati e indipendenti. Trattandosi inoltre di beni di notevole valore, è sconsigliabile disporre un unico lotto di vendita. Di contro, il locale commerciale ad uso supermercato ha bisogno di magazzino pertinenziale o nelle vicinanze. Questo suggerisce di creare un unico lotto che raccolga il Negozio e il magazzino già comunicanti. Del resto anche il contratto d'affitto vigente contempera entrambi gli immobili correlati in un unico utilizzo.

Per questo si consiglia di porre in vendita il compendio in 2 lotti:

Lotto 1): Fabbricato ad uso abitativo sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 212, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 3;

Lotto 2): fabbricato ad uso commerciale sito a Barrafranca in via Ferreri Grazia 208, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 6 con annesso magazzino sito a Barrafranca in via Filippo Cordova 45, censito al N.C.E.U. al Foglio 6 part 2207 sub 4.

Si segnala che prima di porre in vendita gli immobili è necessario, previa autorizzazione del giudice, frazionare il vano scala dall'appartamento e creare un bene comune per consentire l'accesso ad 'altra unità immobiliare. Esiste, infatti, una unità immobiliare intestata ai debitori, non oggetto di procedura esecutiva, ubicata al piano primo di via Filippo Cordova con accesso provvisorio dalla scala dell'appartamento sub 3. A seguito della vendita degli immobili, questo accesso diventerebbe l'unico possibile.



r) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

La documentazione Fotografica è prodotta nell'allegato A12.

s) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

I beni oggetto di procedura esecutiva sono intestati in piena proprietà in capo ai debitori esecutati, come unica ditta. Nonostante siano dei beni indivisi, dal punto di vista della procedura costituiscono unica intestazione.

t) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Per quanto riguarda il pagamento dell'IVA il D.L. 223/06 introduce la possibilità di cessione dei fabbricati non assoggettandola al pagamento dell'IVA. L'abitazione oggetto di procedura, I non possiede caratteristiche di abitazione di lusso e non è intestata a società ma a persone fisiche. La sua cessione non è perciò soggetta al pagamento dell'IVA. Lo stesso si può dire per il lotto Negozio-Magazzino.

u) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Per ciò che riguarda i beni in oggetto, si rileva che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono esatti. Dalla verifica eseguita circa gli atti intercorsi a favore dei debitori risulta che il pignoramento, ha effettivamente colpito proprietà (e/o diritti) in capo agli stessi, lasciando indenni soggetti terzi. Si rileva, relativamente ai beni in oggetto la corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.



ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- A00- Verbale di sopralluogo
- A01- Visura Fg. 6 Part. 2207 Sub. 3 Di Barrafranca
- A02- Visura Fg. 6 Part. 2207 Sub. 4 Di Barrafranca
- A03- Visura Fg. 6 Part. 2207 Sub. 6 Di Barrafranca
- A04- Planimetria Fgl 6 Part 2207 Sub 3
- A05- Planimetria Fgl 6 Part 2207 Sub 4
- A06- Planimetria Fgl 6 Part 2207 Sub 6
- A07- Elaborato Planimetrico Fgl 6 Part 2207
- A08- Estratto di Mappa Fgl 6 Part 2207
- A09- Titolo di proprietà
- A10- Certificato destinazione urbanistica
- A11- Titoli edilizi
- A12- Elaborato fotografico
- A13- Attestato Di Prestazione Energetica Fg. 6 Part. 2207 Sub. 3 Di Barrafranca;
- A14- Attestato Di Prestazione Energetica Fg. 6 Part. 2207 Sub. 6 Di Barrafranca;
- A15- copia contratto d'affitto Fg. 6 Part. 2207 Sub. 6 Di Barrafranca;
- A16-certificazioni anagrafiche.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine, con relativi allegati (16 allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Leonforte 30/07/2016

IL CTU (Ing. Antonino Manuele Salpetro)

