

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA CIVILE

ING. ROBERTO CRAPANZANO

Via IV Novembre n.97 - 94012 Barrafranca (EN)

cell. 329/9808596 - e-mail: robertocivil88@gmail.com

TRIBUNALE DI ENNA ESECUCIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

ai sensi dell'art.173 bis disp.att. c.p.c.

Giudice Dott. Nunzio Noto

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n.69/2015 PROMOSSO DA [REDACTED].A.
[REDACTED] OMICILIO
PRESSO LA CANCELLERIA)

R.G. Es. Imm. n.69/2015

DOCUMENTI CONTENUTI:

- ✓ Relazione di stima
- ✓ Allegato 1: Visure e planimetrie catastali, atto di compravendita, contratto di mutuo fondiario
- ✓ Allegato 2: Aggiornamento del catasto
- ✓ Allegato 3: Ispezioni ipotecarie
- ✓ Allegato 4: Certificato di destinazione urbanistica
- ✓ Allegato 5: Attestazione ufficio tecnico ed atti autorizzativi
- ✓ Allegato 6: Certificato di residenza
- ✓ Allegato 7: Documentazione fotografica interna ed esterna
- ✓ Allegato 8: Nota di trascrizione
- ✓ Allegato 9: A.P.E. – Attestato di prestazione energetica
- ✓ Verbale di inizio delle operazioni peritali e ricevute raccomandate A/R e di P.E.C.

Luogo e data

Barrafranca, 09/04/2016

II C.T.U.

dott.ing.Roberto Crapanzano



TRIBUNALE DI ENNA – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare

R. G. Es. Imm. n.69/2015

Giudice: Dott. Nunzio Noto

Causa promossa

contro:

RELAZIONE DI STIMA art.173 bis disp.att. c.p.c.

Il sottoscritto ing.Crapanzano Roberto con studio a Barrafranca (prov.Enna) in via IV Novembre n.97, regolarmente iscritto all'albo A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna – settore civile ambientale – al n. A 738 a), è stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati in data 10/02/2016 nella causa di cui sopra (individuata al n.69/2015 R.G. Es. Imm.) dal Giudice Dott.Nunzio Noto ed ha prestato giuramento dinnanzi al Cancelliere dell'Ufficio in data 11/02/2016, contestualmente al conferimento dell'incarico.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.Nunzio Noto ha disposto che il sottoscritto esperto ing.Roberto Crapanzano risponda ai seguenti quesiti:

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'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;
- i) 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;
 - j) 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'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc...);
 - k) 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;
 - l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
 - m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) 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;
 - o) 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;
 - p) 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;
 - q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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 successive modifiche ed integrazioni;

- r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

Per ulteriori informazioni sulle disposizioni del Giudice Esecutore si faccia riferimento al relativo provvedimento dell'esecuzione immobiliare.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Esperto allo scopo di espletare l'incarico, rispondendo esaustivamente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore, decide di articolarlo in tre fasi distinte:

- ✓ in prima fase, dopo il conferimento dell'incarico avvenuto il 10 febbraio 2016, vengono esaminati tutti i fascicoli di causa, allo scopo di individuare ed analizzare i punti salienti del procedimento e gli atti, e i dati in essi contenuti, allegati;
- ✓ in seconda fase è stata condotta una ricerca della documentazione necessaria presso i vari Uffici di competenza, per verificare la corrispondenza e la veridicità con quella mostrata dalla parte procedente desunta dai fascicoli, nonché di ricavare ulteriori informazioni sulle condizioni dell'immobile specialmente per quanto riguarda eventuali irregolarità dal punto di vista urbanistico e catastale;
- ✓ in terza ed ultima fase, avendo il quadro completo della situazione e della documentazione, in data 20 febbraio 2016 è stato effettuato il sopralluogo di accertamento e di inizio delle operazioni peritali, iniziando e terminando il tutto nella stessa sede, per proseguire poi alla stesura di questa relazione.

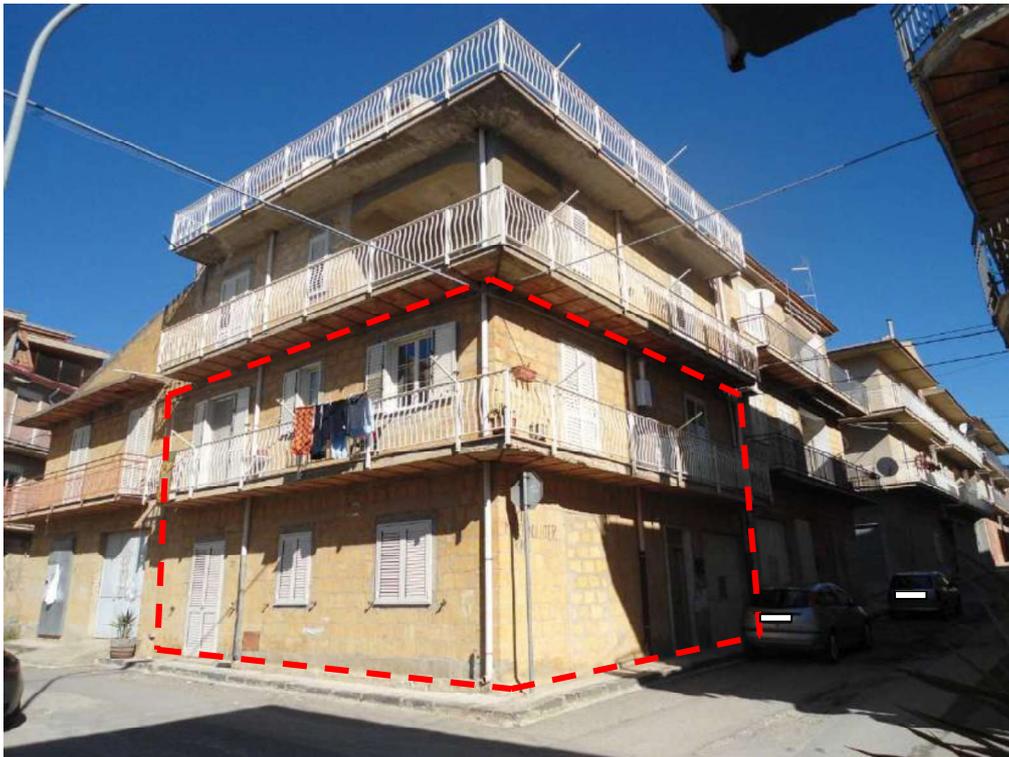
Dagli atti di causa risulta che oggetto di questo procedimento di espropriazione immobiliare e, di conseguenza, di questa relazione di stima sono un piano terra ed un primo piano facenti parte di un immobile sito nel centro abitato del territorio comunale del Comune di Barrafranca (EN) tra le vie M.Luther King e Francesco de Roberto, con ingresso dalla prima al n.2. Tali parti dell'immobile di cui in oggetto sono soggetti a pignoramento in seguito ad ipoteca volontaria iscritta sugli stessi a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario.

L'intero immobile risulta essere composto, oltre questi due piani di proprietà del debitore, anche da un piano secondo e piano terzo con copertura a mansarda i quali risultano di proprietà



terzi. In particolare, il piano terra pignorato è composto da una parte (lato via M.Luther King) con funzione di locale pertinenziale, ossia un box auto, e da un'altra (prevalentemente lato via F.de Roberto) con funzione di civile abitazione, mentre il primo piano pignorato è interamente civile abitazione. Ogni piano dell'immobile è ben separato dal vano scala e vi si accede unicamente tramite un singolo ingresso dalla scala comune.

Nella foto sottostante è individuato l'immobile intero, in cui si possono anche osservare le parti pignorate, i piani terra, garage ed abitazione, e primo.



Inoltre, si riporta un'immagine da satellite per individuare l'ubicazione esatta del fabbricato nel centro abitato di Barrafranca:



Per riepilogare quanto detto, si allega uno stralcio dell'elaborato planimetrico in cui si evidenziano i subalterni che compongono la particella n.2382

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BARRAFRANCA			6	2382		1	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA M.L.KING		T-1 2-3			BCNC INGRESSO E SCALA AL SERVIZIO DEI SUB 2, 3 E 4	
2	VIA M.L.KING	SN	T			AUTORIMESSA	
3	VIA M.L.KING	SN	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
4	VIA M.L.KING	SN	2-3			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	

La particella 2382, e quindi anche le sue parti pignorate i sub.2 e 3, confina con le particelle:

- dal lato di via Martin Luther King, con la particella 2522 (sub.1 e 2) - catasto fabbricati - di proprietà di [REDACTED]
- dal lato di via Francesco de Roberto con la particella 2532 – catasto terreni – di proprietà di [REDACTED] e la particella 2785 – catasto terreni - di proprietà dei seguenti soggetti [REDACTED]

Per maggiore dettaglio si faccia riferimento all'allegato 1.

E' necessario evidenziare alcune discrepanze tra quanto riportato nella documentazione costituente il fascicolo di causa ed in quella prodotta e quanto osservato durante il sopralluogo, in particolare:

- l'ingresso ai beni è dalla via M.Luther King al numero civico 2 e non come indicato al numero civico 5 (incongruenza riscontrata nei vari allegati al fascicolo di causa);
- al piano terra, la cucina e la sala pranzo sono separati non da un tramezzo, ma da un muro di spessore non inferiore a cm 30, in cui è ricavata un'apertura ad arco per consentire il passaggio cucina-sala pranzo e una piccola finestra laterale nello stesso (difformità riscontrata nella planimetria catastale);
- al piano terra, tramite accesso dal wc, è presente un piccolo vano sottoscala (non rappresentato nella planimetria catastale);
- al primo piano, la stanza di fronte l'ingresso scala non è utilizzata come camera da letto, bensì come cucina; quindi, in questo piano le camere da letto sono 2 e non 3 (difforme dal punto di vista catastale, ai sensi del D.M. 701/94, come spiegato in seguito).
- il balcone al piano primo è continuo sui due lati del piano, tra le vie F.de Roberto e M.Luther King (correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali e non nelle concessioni/autorizzazioni edilizie).

QUESITO b).

I beni oggetto di pignoramento individuati ai subalterni 2-3 della particella 2382, come da esame dell'atto di compravendita e dalle visure catastali (All.1) sono di proprietà della parte debitrice per 1/2, essendo coniugata in regime di comunione legale dei beni con il defunto marito, proprietario a sua volta per 1/2.



QUESITO c).

Con riferimento al ventennio anteriore alla data del pignoramento del 4 Settembre 2015, ossia a partire **dall'anno 1995**, tramite l'ispezione ipotecaria del 15 febbraio 2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Enna, eseguita dal sottoscritto, (All.3 – Ispezioni Ipotecarie) e l'atto di compravendita (All.1), risulta che i beni in oggetto sono stati realizzati dai coniugi [REDACTED] [REDACTED], sul terreno acquistato in virtù dell'atto di vendita del 4 agosto 1977 rogato presso il Notaio [REDACTED] a Pietraperzia, registrato al n.3546, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna ai nn.5356/5043 in data 27 agosto 1977. Con atto di compravendita del 09 luglio 2007 nn.15320/5965 rogato presso il Notaio Avv. [REDACTED] a Barrafranca e trascritto il 19 luglio 2007 ai nn.7922/5833, [REDACTED] [REDACTED] vendono e trasferiscono tali beni (assieme ai subalterni 1 e 2 del medesimo foglio e medesima particella) [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Per completezza, in quanto fa parte dello stesso organismo edilizio, ma non è di interesse ai fini del pignoramento, si cita il subalterno 4 che con atto di compravendita del 17/05/2010 rogato presso il Notaio Avv. [REDACTED] e trascritto il 25/05/2010 al n.18664 viene trasferito dai [REDACTED]

Infine, in data 11 settembre 2015 ai nn.6889/5544 è stato trascritto pignoramento contro la parte debitrice per la piena proprietà.

QUESITO d).

Tutta la documentazione necessaria per la conoscenza della situazione dell'immobile è completa.

QUESITO e).

Tutti i beni risultano accatastati, come risulta dalle planimetrie, visure catastali ed elaborato planimetrico (All.1); tuttavia, per le differenze riscontrate in fase di sopralluogo e già menzionate al quesito a), si rende necessario eseguire alcune variazioni catastali e correzioni alle planimetrie.

In particolare è necessario eseguire:

- al primo piano, poiché la stanza di fronte l'ingresso scala non è utilizzata come camera da letto, bensì come cucina, risultando quindi per il sub.3 n.2 vani cucina, variazione catastale del subalterno 3, unica U.I., poiché i due vani cucina rendono indipendenti tra di loro i piani terra e primo, che non possono appartenere alla stessa U.I. in quanto potrebbero produrre reddito autonomamente. Si rende necessaria la soppressione del sub.3 e la determinazione di due nuovi subalterni e due U.I. indipendenti, individuati ai due piani distinti ognuno con un unico vano cucina, ai sensi del D.M 701/94;
- al piano terra, poiché la cucina e la sala pranzo sono separati non da un tramezzo, ma da un muro di spessore non inferiore a cm 30, correzione grafica della planimetria catastale sub.3-PT;



- al piano terra, poiché è presente un piccolo vano sottoscala, correzione grafica della planimetria catastale sub.3-PT;

In seguito a queste modifiche sono stati determinati i subalterni 5 e 6, rispettivamente posti ai piani terra e primo; di conseguenza, anche le planimetrie prima indicate andranno aggiornate e lette come sub.5-PT in alternativa a sub.3-PT e come sub.6-P1 in alternativa a sub.3-P1.

Si veda l'allegato 2 – Aggiornamento del Catasto.

QUESITO f).

Mediante ispezione ipotecaria, con periodo dal 14/12/1989 al 12/02/2016, effettuata in data 15 febbraio 2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Ufficio Provinciale di Enna ed allegata alla presente relazione (All.3), si evince che sui beni pignorati gravano, dalla più recente, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. Iscrizione del 19/07/2007 – Reg.part. 1356, Reg.gen. 7923 - Avv. A [REDACTED] (rep.15321/5966 del 09/07/2007) - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
2. Iscrizione del 04/12/2012 – Reg.part. 588, Reg.gen. 10750 - Riscossione Sicilia S.p.A. (rep.9797/2010 del 28/11/2012) - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73.
3. Iscrizione del 31/07/2015 – Reg.part. 385, Reg.gen. 6039 - Riscossione Sicilia S.p.A. (rep.636/2015 del 30/07/2015) - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 D.P.R. 602/73.
4. Trascrizione del 11/09/2015 – Reg.part. 5544, Reg.gen. 6889 – Ufficiale Giudiziario Tribunale (rep.1110/2015 del 04/09/2015) – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGORAMENTO IMMOBILI.

Dal momento che i beni dovranno essere ceduti “liberi” da qualsiasi pregiudizio, tutte le formalità elencate in precedenza andranno quindi cancellate.

QUESITO g).

Tramite acquisizione del certificato di destinazione urbanistica richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (All.4 – Certificato di destinazione urbanistica), la particella 2382 del foglio 6 del Comune di Barrafranca, sulla quale area è stato edificato l'immobile in oggetto, rispetto al programma di fabbricazione del detto Comune ricade in zona omogenea “B” di completamento o sostituzione edilizia.



QUESITO h).

I beni oggetto di pignoramento, sulla base dell'esame della documentazione depositata presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, nonché richiamata ed allagata all'atto di compravendita (All.1), risultano essere realizzati sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

- il piano terra e il primo piano (gli attuali subalterni 2-3 e la scala subalterno 1) furono realizzati in assenza di titolo abilitativo e successivamente regolarizzati mediante giusta concessione edilizia in sanatoria n.61/94 ai sensi dell'art.13 L.R. 47/85, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barrafranca, Ufficio Tecnico 1° Servizio – Urbanistica ed Edilizia Privata, il 12 aprile 1994, prot. n.10843 del 20 aprile 1994, a ██████████, allora proprietario, e relativa appunto ai lavori di costruzione di un fabbricato composto da un piano terra e primo con copertura a tetto;
- la sopraelevazione del secondo piano e la copertura a mansarda (attuale subalterno 4) sono stati costruiti previo giusto titolo abilitativo individuato con la concessione edilizia n.123/94 pratica n.92/1994, rilasciata dal Sindaco del Comune di Barrafranca il 18 agosto 1994, prot. n.4568 del 18 agosto 1994, a ██████████ allora proprietario, relativa appunto alla sopraelevazione di un piano secondo e terzo con copertura a mansarda;
- autorizzazione edilizia in sanatoria n.05/2007 (ai sensi dell'art.13 L.R. 47/85) pratica n.265/2006 rilasciata al ██████████, allora proprietario, in data 7 febbraio 2007, secondo cui si autorizzano le opere, realizzate in assenza di autorizzazione edilizia ed in difformità alla concessione edilizia n.123/94 pratica n.92/1994, consistenti nelle modifiche interne ed esterne nel fabbricato sito a Barrafranca (EN) tra la via M.L.King, la via De Roberto e via da denominare.

Quanto riportato nell'ultima autorizzazione edilizia in sanatoria (n.05/2007 - pratica n.265/2006) coincide con quanto osservato in sede di sopralluogo, in relazione ai beni in oggetto. Inoltre, dal punto di vista urbanistico-edilizio questi beni non hanno subito ulteriori modifiche tali da richiedere il rilascio di titoli abilitativi, come attestato dalla mancanza di ulteriori autorizzazioni/concessioni a nome della ditta (si veda l'allegato 5 - Attestazione Ufficio Tecnico ed atti autorizzativi, che contiene l'attestazione di quanto asserito da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca e le varie autorizzazioni/concessioni).

Le piccole difformità elencate al quesito a) non sono sostanziali ai fini urbanistico-edilizi, ad eccezione di quanto riportato per il balcone al primo piano: la sua continuità lungo il perimetro tra le vie F.de Roberto e M.Luther King non è riportata nelle concessioni/autorizzazioni n.123/94 pratica n.92/1994 e n.05/2007 pratica n.265/2006 (dove è rappresentato non comunicante tra i due lati, separato, in contrasto a quanto realizzato e riscontrato in sopralluogo) e ciò rappresenta una difformità importante perchè è in contrasto con l'art.34 "Aggetti e Sporgenze" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Barrafranca, il quale recita: "[...] E' vietato costruire balconi che si prospettano ad angolo su due strade, limitatamente al primo piano. [...]".

QUESITO i).

Al momento del sopralluogo e come confermato dal certificato di residenza estratto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Barrafranca (All.6 – Certificato di residenza), la parte debitrice occupa ed



è iscritta all'anagrafe della popolazione residente nel Comune di Barrafranca ed è residente a Barrafranca (Enna) con abitazione in via Martin Luther King n.2, appunto ove sono siti i beni pignorati.

QUESITO j).

Come già più volte detto, i beni pignorati fanno parte di un organismo edilizio indipendente, composto in totale da un piano terra ed un piano primo (ovvero le parti pignorate) e un piano secondo e terzo con copertura a mansarda. L'immobile ricade nella particella 2382 del foglio 6 del Comune di Barrafranca ed è posto tra le vie F.de Roberto e M.Luther King nel medesimo comune. I vari piani dello stabile sono messi in comunicazione da una scala ognuno con ingressi singoli ed indipendenti per pianerottolo; il vano scala è bene comune non censibile, con ingresso dalla via M.L.King n.2. La zona in cui è sito il fabbricato è facilmente raggiungibile da ogni punto della città ed è ben servita dalle attività commerciali principali (mercato settimanale, supermercati, scuole, guardia medica, etc...).

Il fabbricato è così costituito:

- ✓ struttura in muratura portante di materiali tipici dell'edilizia barrese (blocchi in pietra proveniente dalle cave di Sabucina e malta);
- ✓ è contigua ed in aderenza con gli altri fabbricati;
- ✓ solai (presumibilmente), balconi esterni e scala interna in travi di acciaio e putrelle in laterizio;
- ✓ il vano scala non è completamente rifinito né pavimentato;
- ✓ i prospetti esterni non sono rifiniti, essendo in muratura faccia vista senza intonaco;
- ✓ i balconi non sono rivestiti, hanno le travi e i laterizi a faccia vista;
- ✓ gli infissi ed i parapetti dei balconi sono in alluminio bianco;
- ✓ i pluviali sono in plastica;
- ✓ gli interni dei vani sono ben rifiniti, pitturati e pavimentati ed in buono stato di conservazione;
- ✓ il box auto è pavimentato e i muri rifiniti.

Complessivamente il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

L'anno di costruzione dell'immobile è del 1980.

I beni pignorati, i piani terra e primo, sono così composti nel dettaglio (si fa riferimento alla nuova identificazione catastale indicando tuttavia anche quella precedente la variazione):

- il piano terra è formato da due parti:
 - una parte è costituita da un box auto (individuato al subalterno 2, locale di tipo pertinenziale con destinazione d'uso autorimessa), con ingresso posto in via M.Luther King:
 - ✓ superficie abitabile di circa mq 16,1;
 - ✓ consistenza 16 mq;
 - ✓ categoria C\6;
 - ✓ classe 5.



- una parte rimanente (individuata al subalterno 3, civile abitazione, destinazione d'uso abitazione di tipo economico, dopo la variazione è individuata nel subalterno 5, si veda l'All.2 per i dettagli) che è separata dalla precedente parte da un corridoio che porta alla scala interna; si compone di:
 - ✓ un vano cucina di superficie circa mq 17,2;
 - ✓ un vano stanza da pranzo di superficie circa mq 26,8;
 - ✓ un wc, senza luce diretta, avente superficie mq 5,1 circa;
 - ✓ un piccolo sottoscala, con ingresso dal wc;
 - ✓ consistenza catastale di 2,3 vani.

- il piano primo (individuato nella restante parte del subalterno 3, civile abitazione, destinazione d'uso abitazione di tipo economico, dopo la variazione è individuato nel subalterno 6, si veda l'All.2 per i dettagli), è formato da:
 - due camere da letto, la prima, posta all'angolo esterno del fabbricato, di superficie di circa mq 19,1 e la seconda di superficie di circa mq 22,5;
 - un wc con superficie circa mq 6,0 con luce naturale esterna;
 - un ripostiglio, senza luce diretta, di superficie circa mq 9,2;
 - una cucina di superficie di circa mq 13,5;
 - nei due lati liberi sono presenti due balconi;
 - consistenza catastale di 4 vani.

I beni pignorati sono dotati di impianto idrico, elettrico, fognario e citofonico. Essendo collocati in zona "B" dell'attuale programma di fabbricazione del Comune di Barrafranca, non sussistono particolari vincoli (storici o artistici), se non quelli relativi alla tipologia di zona (si veda l'All.4).

QUESITO k).

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati sono stati utilizzati due metodi, il metodo comparativo ed il metodo di capitalizzazione dei redditi, prendendo poi il valore medio risultante tra quelli forniti dai due metodi.

Nei vari calcoli si è fatto riferimento, principalmente, a quanto riportato dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare ed ai prezzi di vendita di immobili simili.

Si è anche tenuto conto anche della modalità di vendita all'asta.

I valori ottenuti sono stati adattati tramite dei coefficienti correttivi per tenere in conto della situazione specifica dei beni, ossia riferendosi a:

- vicinanza ai servizi principali (supermercato, mercato settimanale, guardia medica, etc.);
- presenza di scuole (scuola elementare e scuola media);
- facilità di raggiungimento, ovvero la posizione rispetto alle strade principali;
- presenza di spazi verdi, facilità di parcheggio e di movimento;
- stato dei beni, vetustà, finiture;
- possibilità di utilizzi differenti rispetto all'attuale destinazione;
- caratteristiche energetiche, dedotte tramite l'attestato di prestazione energetica, di cui in seguito.



Tenuto conto di quanto detto, si sono stimati cautelativamente i seguenti valori, da utilizzare come prezzo a base d'asta:

- **il locale pertinenziale (box auto) al piano terra: 4.500,00 €;**
- **l'appartamento al piano terra: 37.500,00 €;**
- **l'appartamento al piano primo: 63.000,00 €.**

Il valore totale dei beni pignorati ammonta, quindi, a di **105.000,00 €.**

QUESITO I).

La vendita di questi beni pignorati può essere disposta in maniera molto semplice, dal momento che in seguito all'aggiornamento del catasto si possono individuare tre unità immobiliari distinte, l'appartamento al piano terra, l'appartamento al primo piano ed il garage. A facilitare il tutto contribuisce anche la scala (bene comune non censibile) che consente l'accesso ai vari piani, ognuno di essi con ingresso singolo ed indipendente per pianerottolo. Dunque, il sottoscritto ritiene che è conveniente procedere alla vendita nella maniera seguente:

- singolo box auto;
- singolo appartamento al piano terra, essendo dotato dei servizi essenziali per una civile abitazione, ma che potrebbe anche essere utilizzato come studio o locale commerciale;
- singolo appartamento al primo piano, anch'esso dotato dei servizi essenziali per una civile abitazione.

Tuttavia è possibile anche procedere ad una vendita contemporanea composta dal box auto unitamente ad uno dei due appartamenti al primo piano o al piano terra, in maniera tale da fornire un pacchetto completo per una residenza familiare.

QUESITO m).

Si faccia riferimento all' allegato 7- Documentazione fotografica interna ed esterna.

Per le planimetrie catastali dei vani si faccia riferimento agli allegati 1 (planimetrie originali) e 2 (planimetrie aggiornate).

QUESITO n).

Come si evince dalle visure catastali e dall'atto di compravendita (All.1), la parte debitrice è proprietaria dei beni pignorati per $\frac{1}{2}$ essendo in regime di comunione legale dei beni assieme al defunto [REDACTED] per la restante $\frac{1}{2}$.

Dall'analisi del Contratto di mutuo fondiario (All.1), si osserva che l'ipoteca grava sugli interi beni oggetto del pignoramento da parte dei proprietari entrambi i [REDACTED] [REDACTED], in regime di comunione legali dei beni, quindi non è necessario dividere il bene in quanto interamente coinvolto per l'intera proprietà 1/1.



QUESITO o).

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetti al pagamento dell'IVA, ma esclusivamente all'imposta di registro, essendo il debitore un soggetto privato.

Inoltre, i beni, che non sono abitazioni di lusso, non rientrano nelle disposizioni di cui all'art.13 della Legge 408/49, in quanto costruiti postumi alla data ultima imposta dalla suddetta legge.

QUESITO p).

I dati relativi agli immobili pignorati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti (All.8 – Nota di Trascrizione); da segnalare solo il numero civico dei beni che nell'atto di pignoramento è individuato come n.5, ma in realtà è n.2.

Dal Contratto di mutuo fondiario (All.1) si osserva che l'ipoteca grava sugli interi beni (i beni di cui al foglio 6, particella 2382, sub.2-3 nel Comune di Barrafranca, con riferimento all'identificazione catastale prima dell'aggiornamento) da parte dei proprietari entrambi i [REDACTED], in regime di comunione legali dei beni; ne segue che il pignoramento ha colpito le giuste quote (sui beni interi e per la piena proprietà di 1/1).

QUESITO q).

Sulla base delle caratteristiche dei pignorati, in termini di tipologia e dimensioni degli infissi, tipologia dei materiali che costituiscono la struttura, spessore dei paramenti murari, caratteristiche costruttive dei solai e dimensioni delle superfici abitabili, posizione dell'unità immobiliare (piano terra o primo piano), esposizione solare, presenza o meno di impianto di riscaldamento, condizionamento e di produzione dell'acqua calda, nonché della presenza di fonti di dispersione termica (il numero di pareti a contatto con altri immobili o con parti non riscaldate o le pareti d'angolo, la lunghezza dei balconi esterni), si è proceduto alla redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), tramite apposito software.

Per il dettaglio si faccia riferimento all'allegato 9 – Attestato di prestazione energetica.

Nella sua redazione si è tenuto conto dell'aggiornamento catastale, procedendo separatamente al calcolo di n.2 A.P.E., uno per l'U.I. al piano terra individuata al subalterno 5 e uno per l'U.I. al primo piano individuata al subalterno 6; per il subalterno 2 non è necessario A.P.E.

- **Subalterno 5 – Piano terra:**
 - Indice di prestazione energetica globale: **218,20 kWh/(m²*anno)**;
 - Classe energetica: **G**;
 - Prestazione energetica del fabbricato: **qualità bassa**, inverno ed estate.
 - **Subalterno 6 – Piano primo:**
 - Indice di prestazione energetica globale: **232,60 kWh/(m²*anno)**;
 - Classe energetica: **G**.
 - Prestazione energetica del fabbricato: **qualità bassa per inverno, qualità media per estate**.
-



QUESITO r).

La debitrice mi riferisce, in sede di sopralluogo, di pagare annualmente intorno ai €1500,00 (euro millecinquecento,00) per le varie spese (elettriche, idriche, imposte comunali, etc....).

Le spese di manutenzione sono ridotte, in quanto l'immobile non ha impianti tecnologici particolari.

QUESITO s).

Il diritto sui beni pignorati che il debitore possiede è quello di proprietà, in particolare per ½ essendo in regime di comunione dei beni con il marito deceduto [REDACTED] ed è deducibile dalle visure catastali nonché dall'atto di compravendita (Art. 1).

