

ud 23/5/12

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA  
SEZIONE CIVILE  
RUOLO GENERALE DELLE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROC. N. 33/2011 R.G.E.

ASTAlegale.net

Creditore procedente:  
Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta

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

Debitore:

C.T.P. nominato dal debitore:  
Arch. Gianni COLOMBO



|                                  |            |                          |            |
|----------------------------------|------------|--------------------------|------------|
| Data notifica precetto           | 29/04/2011 | Data pignoramento        | 17/05/2011 |
| Data iscrizione a ruolo          | 18/05/2011 | Data istanza di vendita  | 08/06/2011 |
| Data deposito relazione notarile | 19/09/2011 | Data notifica nomina CTU | 06/12/2011 |
| Data udienza di nomina CTU       | 11/01/2011 | Data prima udienza       | 23/05/2012 |

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

## Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Dee ARENA, con studio in Enna, via dei pini n. 8, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 579, giusto incarico ricevuto, in data 11/01/2012, dall'Ill.mo Dott. Giovanni MILANO, Giudice dell'Esecuzione per il proc. n. 33/2011 R.G.E., promosso da Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta, difesa dall'Avv. Mario Mangiapane, con studio in Pietraperzia, via Di Blasi n. 27, contro i [REDACTED]

[REDACTED] con la presente relazione di consulenza tecnica, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti, intende rispondere puntualmente ai quesiti posti e di seguito riportati:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.



D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

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

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

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

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

1. elenchi con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
2. dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate".





## I. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

Il procedimento per cui la sottoscritta CTU ha ricevuto incarico dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni MILANO, in data 11/01/2012, previa notifica di nomina del 06/12/2011, è il proc. n. 33/2011, promosso da Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta, difesa dall'Avv. Mario Mangiapane, con studio in Pietraperzia, via Di Blasi n. 27, contro i

ed iscritto a ruolo in data 18/05/2011 a seguito di notifica di precetto del 29/04/2011 e pignoramento del 17/05/2011. All'istanza di vendita dell'08/06/2011 segue il deposito della relazione notarile, in data 19/09/2011.

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

- documentazione catastale (in data 18/01/2012, presso l'Agenzia del Territorio di Enna);
- documentazione ipotecaria (in data 18/01/2012 presso la Conservatoria dei Registri dello Stato di Enna);
- documentazione attestante le regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili oggetto del procedimento (nelle date del 30/01/2012 e 21/02/2012 presso l'Ufficio Tecnico – Settore Urbanistica del Comune di Barrafranca).

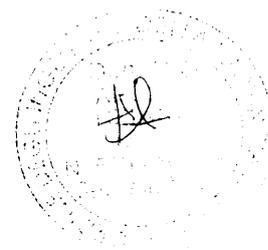
In data 03/02/2012, giusta comunicazione alle Parti con raccomandata A/R del 26/01/2012, la scrivente CTU si è recata sui luoghi oggetto di contenzioso e ha provveduto a dare inizio alle operazioni peritali. Hanno assistito alle suddette operazioni il CTP, nominato dalla Parte convenuta, nella persona dell'Arch. Gianni COLOMBO e uno dei figli della Parte Debitrice.

Come si evince dal verbale di sopralluogo redatto (allegato 0) è stato eseguito un rilievo planimetrico associato ad un rilievo fotografico al fine di attestare la conformità delle opere eseguite alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Barrafranca ed alle planimetrie catastali.



Si sono in particolare considerati gli aspetti tecnici relativi a:

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



## 2. ANALISI DEI QUESITI

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

### 2.1 QUESITO A

Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato a mani dei debitori il 17/05/2011 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – servizio di pubblicità immobiliare – il 25/05/2011 ai nn. R.G. 4484 e R.P. 3493, si evince che i beni immobili sottoposti ad esecuzione sono costituiti da un fabbricato di tipo economico e da un box auto, siti in Comune di Barrafranca tra le vie Foligno, Cavour e Barbagallo e censiti al N.C.E.U. come di seguito esplicitato:

Unità immobiliare sita in via Cavour n. 91, Piano T-I

| N | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |             |         | DATI DERIVANTI DA   |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------|---------|---|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Categoria           | Classe | Consistenza | Rendita |   |
| I | B                   | 14     | 1749       | 1   | A/3                 | 3      | 8,5 vani    | €386,31 | VARIAZIONE del 24/12/1992 n. 4254.I/1992 in atti dal 27/10/1995 SOPRAELEVAZIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE |
|   | B                   |        | 1752       | 3   |                     |        |             |         |   |

n.b.: la particella 1752 sub 3 risulta graffata al mappale 1749 sub I.



Unità immobiliare sita in via Cavour n. 9I Piano 2

| N | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO     |  | DATI DERIVANTI DA   |
|---|---------------------|--------|------------|-----|-------------------------|--|---|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Categoria               |  |   |
| I | B                   | 14     | 1749       | 2   | In corso di costruzione |  | VARIAZIONE del 04/12/2009 n. 9886.1/2009 in atti dal 04/12/2009 (protocollo n. EN0143417) VERIFICA STATO ATTUALE U.I. |
|   | B                   |        | 1752       | 4   |                         |  |   |

n.b.: la particella 1752 sub 4 risulta graffata al mappale 1749 sub 2; lo stato dell'unità risulta confermato con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà prot. n. 14921 del 31/10/2007.

Unità immobiliare sita in via Barbagallo n. 44 piano T

| N | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |     | DATI DI CLASSAMENTO |        |                   |          | DATI DERIVANTI DA  |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|--------|-------------------|----------|--|
|   | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub | Categoria           | Classe | Consistenza       | Rendita  |  |
| I | B                   | 14     | 1752       | 1   | C/6                 | 4      | 38 m <sup>2</sup> | €.117,75 | VARIAZIONE del 24/12/1992 n. 4254.2/1992 in atti dal 27/10/1995 RISTRUTTURAZIONE |

Confini

L'intera unità immobiliare risulta collocata ad angolo tra le vie Foligno (Nord-Est), Cavour (Nord-Ovest) e Barbagallo (Sud-Ovest). In direzione Sud- Est confina, invece con le [REDACTED] (allegato I).

Classificazione urbanistica

Gli immobili risultano ricadenti in zona "B - completamento o sostituzione edilizia" del Piano di Fabbricazione del Comune di Barrafranca. Come si evince dallo stralcio di P. di F. (allegato 2) e dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - del Comune di Barrafranca, si tratta di zone del territorio comunale edificate almeno per il 12,5% e nelle quali la densità territoriale supera 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In tale porzione di P. di F. sono ammesse tutte le destinazioni d'uso ad eccezione di industrie e laboratori artigianali eccessivamente rumorosi e nocivi. Sono consentiti la costruzione ex novo di singoli edifici e le demolizione e ricostruzione di edifici esistenti. Nel rispetto delle densità fondiariae previste per tale zona, sono ammesse anche



operazioni di sopraelevazione e di ampliamenti. L'altezza massima degli edifici non può comunque superare gli 11,50 m.

#### Descrizione delle unità immobiliari

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

#### FABBRICATO

##### Piano T-I

Al Piano Terra sono presenti:

4. un locale adibito a deposito (individuato in planimetria al n. 1) di superficie utile di circa 30 m<sup>2</sup> ed altezza pari a 4,10 m, dotato di porta/finestra, di diretto accesso dalla via Barbagallo, di dimensioni pari a 1,20x2,10 m ed un collegamento interno, di dimensioni pari a 0,80x2,10 m, con il vano scala. Lo spessore complessivo delle murature risulta essere di 30 cm. Le finiture interne di tale locale risultano parzialmente compromesse dalla presenza di umidità di risalita e distacchi di intonaci dovuti ad imbibizione d'acqua degli stessi;
5. un piccolo ingresso (individuato in planimetria al n. 2) di superficie utile di 6 m<sup>2</sup> ed altezza pari a 2,90 m, che consente l'accesso alla cucina ed è direttamente connesso con il vano scala. Tale locale presenta un accesso diretto dalla via Cavour di dimensioni pari a 1,10x2,60 m;
6. un locale (individuato in planimetria al n. 3) di superficie utile di circa 15 m<sup>2</sup> ed altezza pari a 2,90 m, adibito a cucina collegato ad una modesta lavanderia (individuata in planimetria al n. 4) ed un locale di servizio attiguo (individuato in planimetria al n. 5 e di altezza pari a 2,25 m) di superficie utile rispettivamente pari a 2 e 14 m<sup>2</sup>. Il locale cucina presenta una finestra in legno di dimensioni pari a 1,20x1,20 m mentre i locali lavanderia e di servizio presentano rispettivamente una



finestra di 0,60x1,20 m e una porta finestra, con accesso diretto dalla via Foligno, di dimensioni pari a 2,00x2,10 m.

Nei locali sopra descritti non sono presenti impianti di riscaldamento e/o condizionamento; inoltre, gli infissi sono in legno e non presentano particolari accorgimenti per il contenimento delle dispersioni termiche.

Mediante il vano scala si accede al Piano Primo, di altezza media complessiva pari a 3,15 m, costituito da:

1. una prima camera da letto (individuata in planimetria al n. 6) di superficie utile di circa 15 m<sup>2</sup>, dotata di finestra di dimensioni pari a 1,20x1,60 m. E' presente una pompa di calore per il condizionamento del locale;
2. un servizio igienico dismesso ed adibito a deposito (individuato in planimetria al n. 7) di superficie utile di circa 5 m<sup>2</sup>, dotato di finestra in legno di dimensioni pari a 0,80x1,60 m;
3. una camera (individuata in planimetria al n. 8) di superficie utile di circa 7 m<sup>2</sup>, dotata di finestra in legno di dimensioni pari a 0,50x1,40 m;
4. un piccolo ripostiglio (individuato in planimetria al n. 9) di superficie utile di circa 1 m<sup>2</sup> con una finestra in legno di dimensioni pari a 0,50x1,40 m;
5. un locale tecnico (individuato in planimetria al n. 10) di superficie utile di circa 6 m<sup>2</sup>, in cui è presente un infisso in legno di 1,10x1,70 m;
6. una sala soggiorno (individuata in planimetria al n. 11) di superficie utile di circa 32 m<sup>2</sup>, dotata di una porta finestra in legno di dimensioni pari a 1,20x2,50 m con affaccio diretto su un ballatoio di superficie pari a 0,80x1,40 m;
7. un pianerottolo/corridoio (individuato in planimetria al n. 12) di superficie utile di circa 5 m<sup>2</sup> che consente il collegamento tra i locali sopra descritti ed il vano scala;
8. un disimpegno (individuato in planimetria al n. 13) di superficie utile di circa 5 m<sup>2</sup> a cui si accede dalla sala soggiorno e che consente il collegamento tra quest'ultima, le altre camere da letto ed il servizio igienico principale;



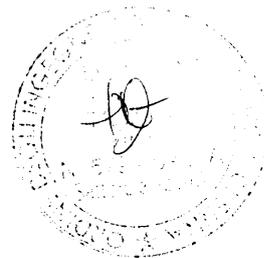
9. un secondo servizio igienico (individuato in planimetria al n. I4) di superficie utile di circa 6 m<sup>2</sup>, dotato di finestra in legno di dimensioni pari a 0,80x1,60 m ed un boiler per la produzione di acqua calda sanitaria;
- I. una seconda camera da letto (individuata in planimetria al n. I5) di superficie utile di circa 21 m<sup>2</sup> con un affaccio sul ballatoio sopra citato mediante una porta finestra di dimensioni pari a 1,20x2,50 m;
2. una terza camera da letto (individuata in planimetria al n. I6) di superficie utile di circa 9 m<sup>2</sup> non dotata di finestre, ma di un collegamento con la precedente stanza al fine di consentirne aerazione ed illuminazione naturali.

Le finiture interne sono buone e non si riscontrano le problematiche dovute all'umidità presenti al piano inferiore. Anche al piano I non si rileva la presenza di impianti di riscaldamento dei locali e i serramenti non presentano particolari caratteristiche di contenimento delle dispersioni termiche.

#### Piano 2

Il Piano 2, presenta un'altezza complessiva pari a 2,90 m, ed è accessibile mediante il vano scala. Il piano risulta privo di pavimentazione, finiture ed infissi. Sono presenti 3 locali ed in particolare un piccolo disimpegno (individuato in planimetria al n. I7) di superficie utile di circa 9 m<sup>2</sup>, dotato di apertura di larghezza pari a 1,00 m e che consente l'accesso ad altri 2 vani di dimensioni rispettivamente pari a 31 m<sup>2</sup> (individuato in planimetria al n. I8) e 75 m<sup>2</sup> (individuato in planimetria al n. I9).

Il primo è dotato di 2 aperture di larghezza pari a 1,20 m (una delle quali affaccia su un balcone di superficie pari a 4 m<sup>2</sup>), mentre il secondo presenta la predisposizione per una porta/finestra e una finestra di larghezza, rispettivamente, pari a 1,20 e 0,80 m. Sono inoltre presenti 2 grandi affacci, sul ballatoio perimetrale, di 2,80 e 2,302 m di larghezza.



## BOX AUTO

### Piano T

Al Piano Terra, in via Barbagallo n. 44, si trova, infine, un box auto (individuato in planimetria al n. 20) di superficie utile di circa 42 m<sup>2</sup>, dotato di porta/finestra di dimensioni pari a 3,00x3,20 m. L'altezza complessiva del locale, pari a 3,90 m, è sfruttata con la presenza di un soppalco.

### 2.2 QUESITO B

Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

Dall'esame dei Registri immobiliari e catastali (allegato 4) e dai sopralluoghi si è potuto constatare che gli immobili sopra descritti in risposta al quesito A, annotati al N.C.E.U.,

Comune di Barrafranca, in ditta:

1. [REDACTED] proprietario per ½;
2. [REDACTED]  
proprietaria per ½;

al foglio I4/B, mappali unificati:

1. I749 sub I e I752 sub 3, via Cavour n. 9I, p. T-I, cat. A/3, cl. 3;
2. I749 sub 2 e I752 sub 4, via Cavour n. 9I, p. 2, cat. in corso di costruzione;
3. I752 sub I, via Barbagallo n. 44, p. T, cat. C/6, cl. 4;

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

I mappali I749/I-I752/3 e I749/2-I752/4 derivano dal mappale originario I749 a seguito di variazione del 24/12/1992 n. 4254.I/1992 in atti dal 27/10/1995 per



sopraelevazione e diversa distribuzione e variano, altresì, con il mappale I752/I per la medesima sopraelevazione.

Gli immobili sopra citati sono pervenuti in proprietà dei [REDACTED] (I/2) e [REDACTED] (I/2) come di seguito esplicitato:

1. mappale originario I749 mediante rogito notaio R. Satariano di Barrafranca del 24/04/1972, trascritto a Caltanissetta il 27/05/1972 ai nn. 7015/6122, da potere di [REDACTED]
2. il mappale I752/I originario in forza di atto di vendita a rogito notaio S. Argento di Enna del 19/10/1978, trascritto ad Enna l'11/11/1978 ai nn. 8751/7659, da potere di [REDACTED]

### 2.3 QUESITO C

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esegutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Alla data di trascrizione del pignoramento, 25/05/2011, gli immobili oggetto di procedimento esecutivo erano nella piena proprietà dei Sig.ri:

3. [REDACTED] proprietario per 1/2;
4. [REDACTED]  
proprietaria per 1/2.

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi risulta da rogito notaio R. Satariano di Barrafranca del 24/04/1972, trascritto a Caltanissetta il 27/05/1972 ai nn. 7015/6122, da potere di [REDACTED]



## 2.4 QUESITO D

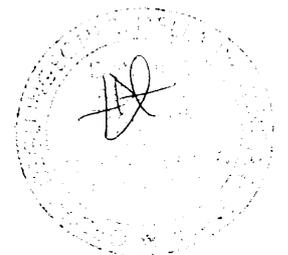
Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

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

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

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

5. ISCRIZIONE del 10/03/2005 – Registro Particolare I000 Registro Generale 3050 Pubblico Ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio I0167/3633 del 07/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO, in favore di Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta contro i predetti [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½;
6. ISCRIZIONE del 25/08/2010 – Registro Particolare 894 Registro Generale 7782 Pubblico Ufficiale GIUDICE DI PACE DI PALERMO Repertorio 3896/9 del 09/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO INGIUNTIVO, favore di Banca Nazionale del Lavoro di Roma contro i predetti [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½;;
7. TRASCRIZIONE del 25/05/2011 – Registro Particolare 3493 Registro Generale 4484 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI



ENNA Repertorio 425 del 17/05/2011 ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, in favore di  
Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta contro i predetti [REDACTED]  
[REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½.

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

## 2.5 QUESITO E

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

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dai [REDACTED]  
[REDACTED] nella qualità di proprietari per ½ ciascuno.

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

## 2.6 QUESITO F

Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del procedimento è stato ricavato  
applicando una valutazione per comparazione diretta con beni immobili aventi  
caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad essi similari ed analoga apprezzabilità sulla



piazza immobiliare di Barrafranca. A seguito di sopralluoghi sui beni esecutati, indagini di mercato presso le agenzie immobiliari territorialmente competenti, colloqui con esperti tecnici di zona e sulla base dell'esperienza professionale della CTU, si è potuto compiere la rilevazione degli elementi preliminari e la determinazione del più probabile prezzo unitario ordinario. Tale valore è stato interpolato con la superficie commerciale per ottenere, considerati gli opportuni coefficienti correttivi di ponderazione, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione. Per completezza nelle operazioni di rilevamento del mercato immobiliare, si sono apprezzati anche i dati contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (2° semestre 2011, allegato 6), con la consapevolezza che gli stessi sono da intendersi di ausilio alla stima e riferiti all'ordinarietà degli immobili, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Le sopra citate indagini hanno consentito di ricavare:

Prezzo ordinario per il fabbricato: 450 € /m<sup>2</sup>

Prezzo ordinario per il box auto: 350 € /m<sup>2</sup>

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

Consistenza del fabbricato: 280 m<sup>2</sup>

Consistenza del box auto: 50 m<sup>2</sup>

$$(V.M.)_{fab} = 450 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 280 \text{ m}^2 = 126.000 \text{ €}$$

$$(V.M.)_{box} = 350 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 50 \text{ m}^2 = 17.500 \text{ €}$$

Dalle valutazioni effettuate si può asserire che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento, venduti come unico lotto, risulta pari a:

$$(V.M.)_{intero lotto} = 143.500 \text{ €}$$



## 2.7 QUESITO G

Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

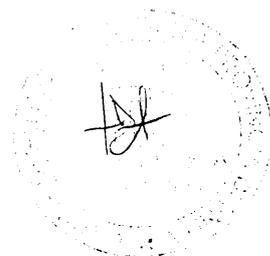
1. elenchi con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;
2. dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

Dalle verifiche effettuate si è potuto rilevare che le unità immobiliari oggetto del procedimento sono dotate dei seguenti provvedimenti autorizzativi (allegato 7):

1. nulla osta n. 08189 del 07/09/1967 per l'esecuzione di lavori di costruzione dei piani primo e secondo di un fabbricato sito in Barrafranca alla via Cavour, previo consolidamento con rincocciatura di pietrame e malta cementizia delle strutture murarie esistenti;
2. concessione edilizia per la esecuzione di opere n. 520/79, con la quale veniva richiesta licenza per il consolidamento e l'ampliamento del piano terra con sopraelevazione di parte del I° piano;
3. concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 21/83, con la quale veniva richiesta licenza per la sopraelevazione del 2° piano.

Non si è potuto avere riscontro sulla seguente documentazione:

1. certificato di destinazione urbanistica, che viene rilasciato dagli uffici competenti solo nel caso in cui il bene in oggetto risulti essere un "terreno";
2. certificato di abitabilità/agibilità, non richiesto proprietari terzi datori di ipoteca e ipotecati in quanto l'immobile risulta in parte ancora in costruzione.



### 3. CONCLUSIONI

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

#### Quesito A (descrizione degli immobili)

Le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano site nel Comune di Barrafranca e sono costituite da un fabbricato ad uso residenziale e da un box auto. Lo stabile si trova ad angolo tra le vie Foligno, Cavour e Barbagallo e presenta, per quanto concerne il fabbricato, uno sviluppo verticale con 2 piani oltre ad un piano terra. Al piano terra, sulla via Barbagallo, si trova anche l'accesso al box auto. Il piano terra, ad eccezione di un locale adibito a deposito nel quale sono presenti ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni d'acqua, presenta modeste finiture interne e discrete condizioni degli infissi in legno. Il piano I risulta rifinito e non sono presenti le stesse problematiche di umidità riscontrate al piano inferiore. Il piano 2 del fabbricato non risulta ancora ultimato, mancando totalmente di finiture ed infissi. Tutto lo stabile risulta privo di finiture per quanto concerne i prospetti esterni.

#### Quesito B (regolarità documentazione catastale)

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

1. [REDACTED] proprietario per ½;
2. [REDACTED]  
proprietaria per ½;

al foglio I4/B, mappali unificati:

- I749 sub I e I752 sub 3, via Cavour n. 9I, p. T-I, cat. A/3, cl. 3;
- I749 sub 2 e I752 sub 4, via Cavour n. 9I, p. 2, cat. in corso di costruzione;
- I752 sub I, via Barbagallo n. 44, p. T, cat. C/6, cl. 4;



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

#### Quesito C (proprietà degli immobili)

Alla data di trascrizione del pignoramento, 25/05/2011, gli immobili oggetto di procedimento esecutivo erano nella piena proprietà dei Sig.ri:

1. [REDACTED] proprietario per ½;
2. [REDACTED]  
proprietaria per ½.

#### Quesito D (situazione ipotecaria)

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

#### Quesito E (eventuale locazione degli immobili)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono attualmente occupati dai [REDACTED]

[REDACTED] Essendo i proprietari non si è riscontrato alcun contratto di affitto o di locazione. Si può ritenere che tale occupazione risalga alla data di acquisizione del bene con atto di compravendita.

#### Quesito F (stima del valore degli immobili)

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

$$(V.M.)_{fab} = 450 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 280 \text{ m}^2 = 126.000 \text{ €}$$

$$(V.M.)_{box} = 350 \frac{\text{€}}{\text{m}^2} \times 50 \text{ m}^2 = 17.500 \text{ €}$$



Dalle valutazioni effettuate si può asserire che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di pignoramento, venduti come unico lotto, risulta pari a:

$$(V.M.)_{intero\ lotto} = 143.500 \text{ €}$$

Quesito G (regolarità urbanistica ed edilizia)

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

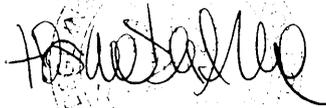
Con riferimento a tutto quanto sopra accertato e descritto, la sottoscritta CTU, nel ringraziare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giovanni MILANO, per l'incarico affidatole, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione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

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

Enna, 26/03/2012

Il C. T.U.

Dott. Ing. Tiziana Dee ARENA

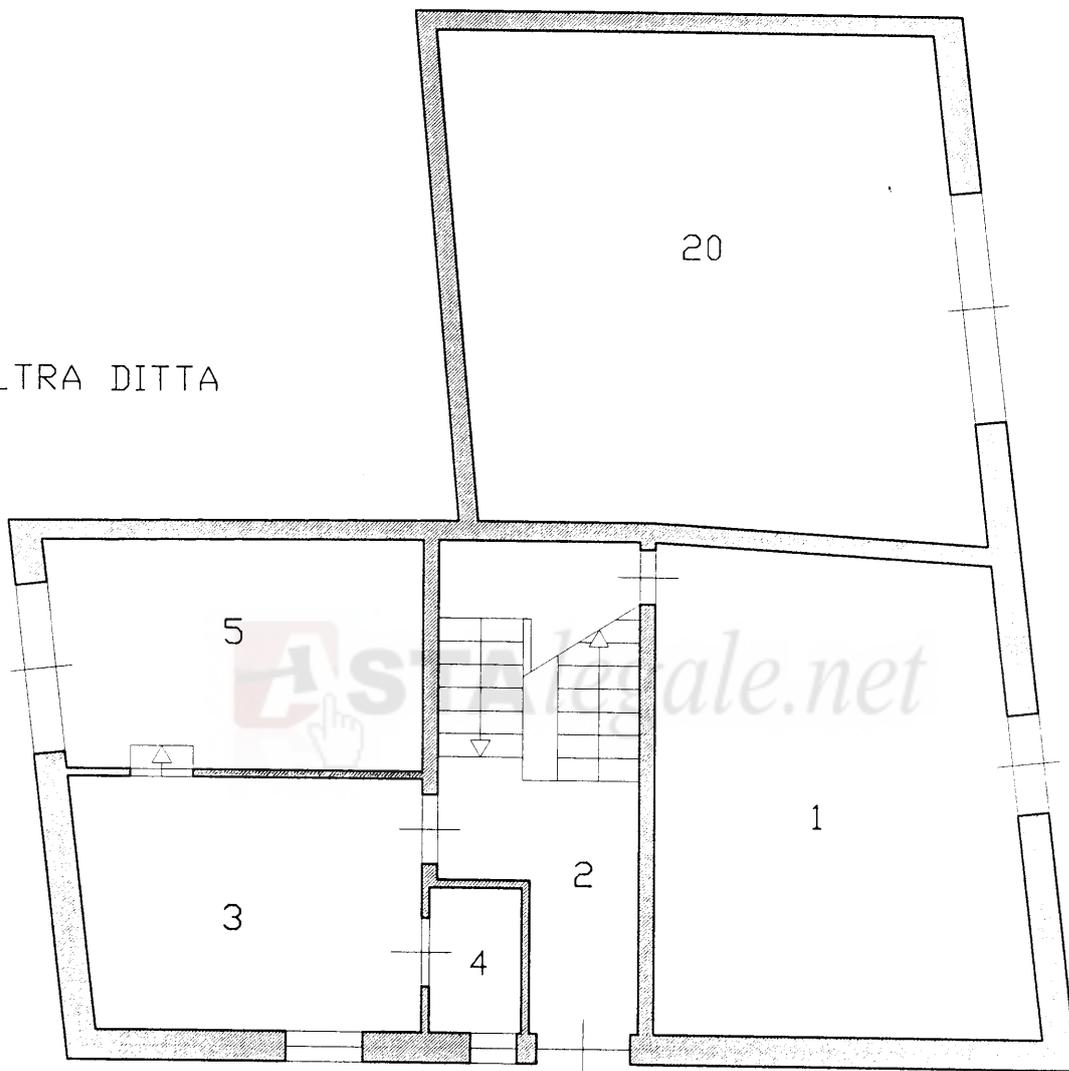


ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

VIA BARBAGALLO

VIA FOLIGNO



VIA CAVOUR



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROC. N. 33/2011 R.G.E.

**ALLEGATO 3**

PLANIMETRIA PIANO TERRA

CTU: Ing. Tiziana Dee ARENA

ALL. 3.1

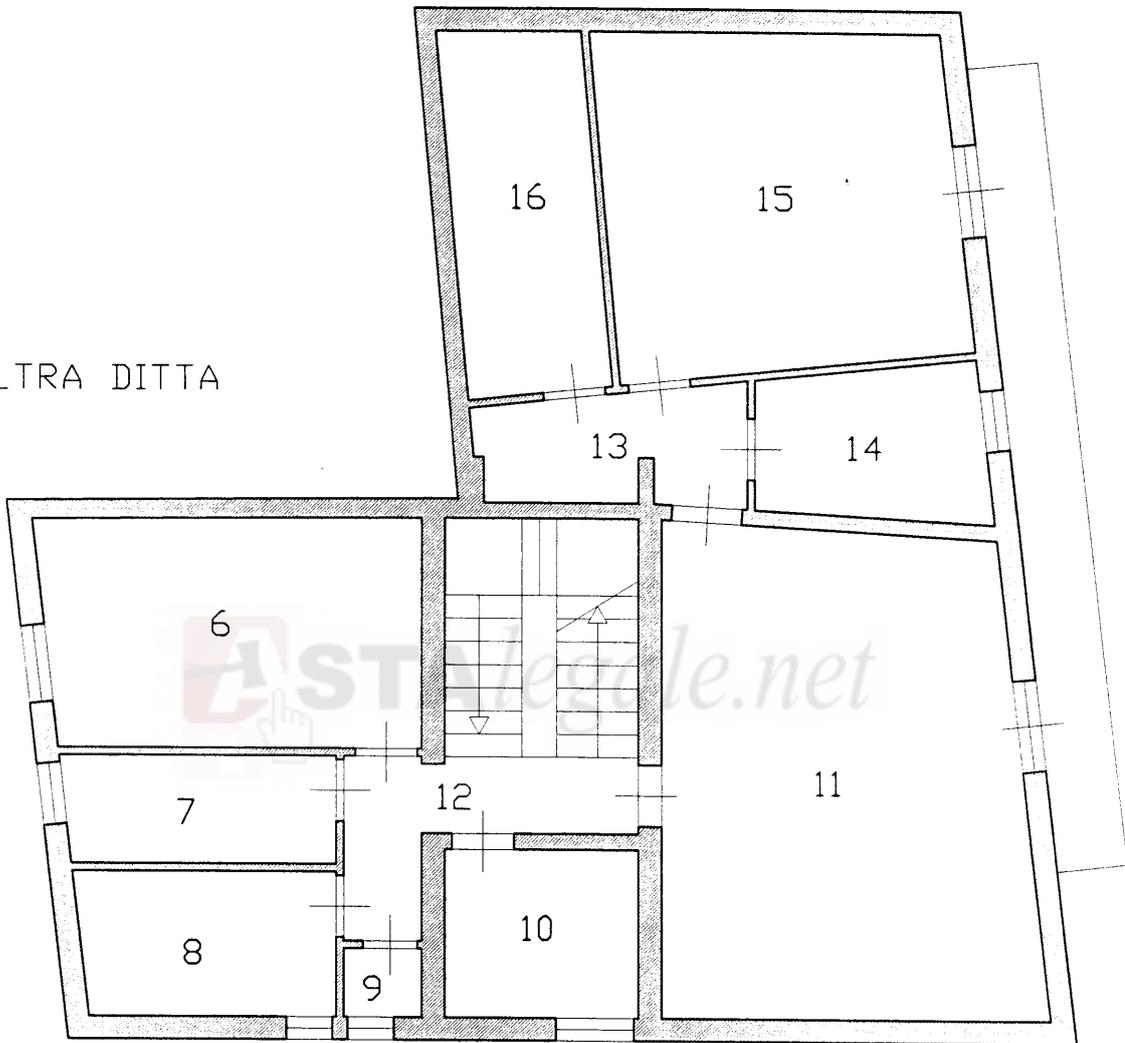
Scala 1:100

ALTRA DITTA

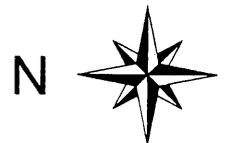
ALTRA DITTA

VIA FOLIGNO

VIA BARBAGALLO



VIA CAVOUR



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

PROC. N. 33/2011 R.G.E.

**ALLEGATO 3**

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

CTU: Ing. Tiziana Dee ARENA

ALL. 3.2

Scala 1:100

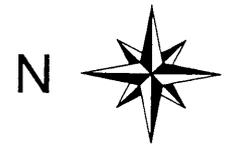
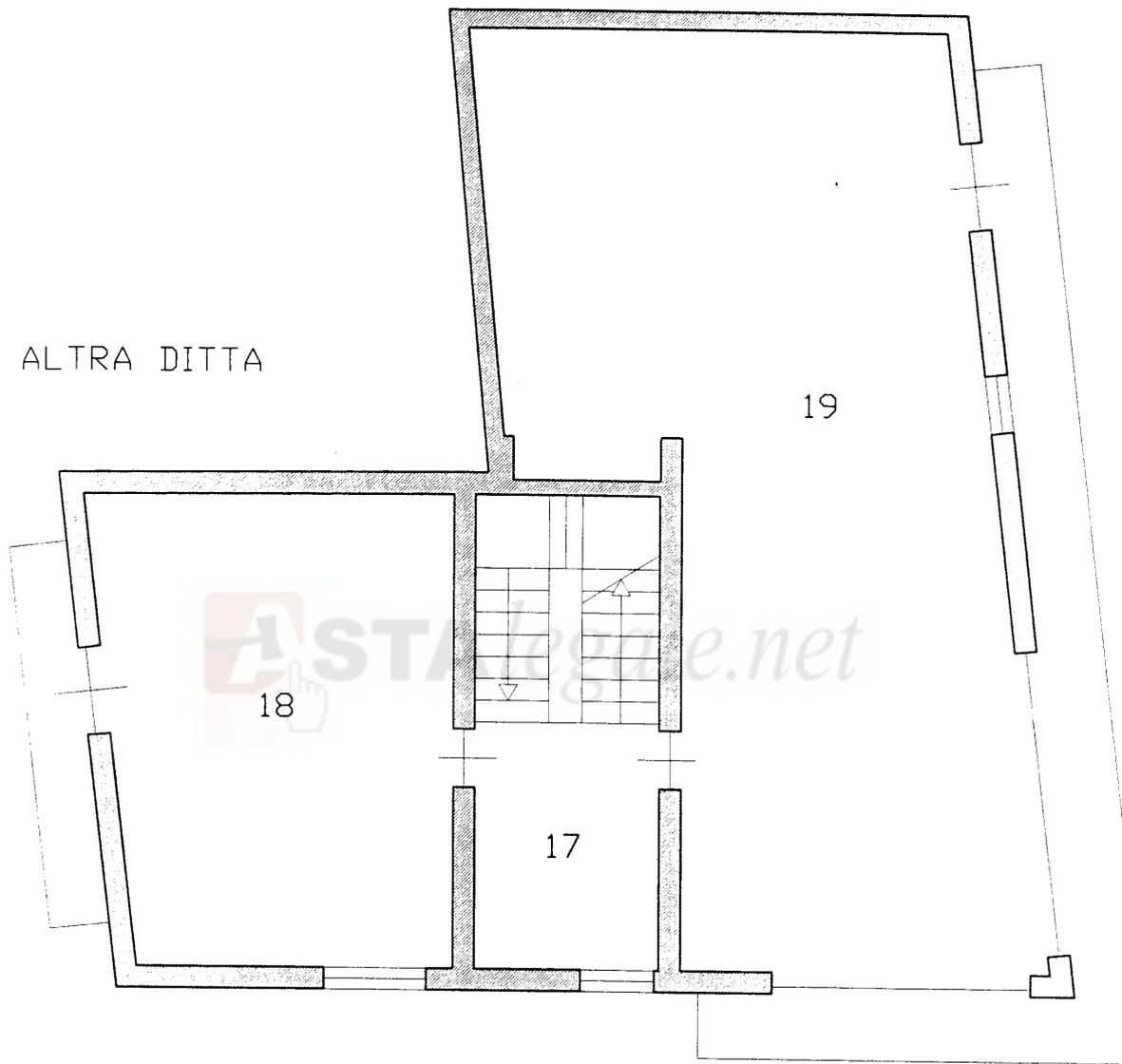
ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

VIA FOLIGNO

VIA BARBAGALLO

VIA CAVOUR



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
PROC. N. 33/2011 R.G.E.

**ALLEGATO 3**

PLANIMETRIA PIANO SECONDO (in corso di costruzione)

CTU: Ing. Tiziana Dee ARENA

ALL. 3.3

Scala 1:100

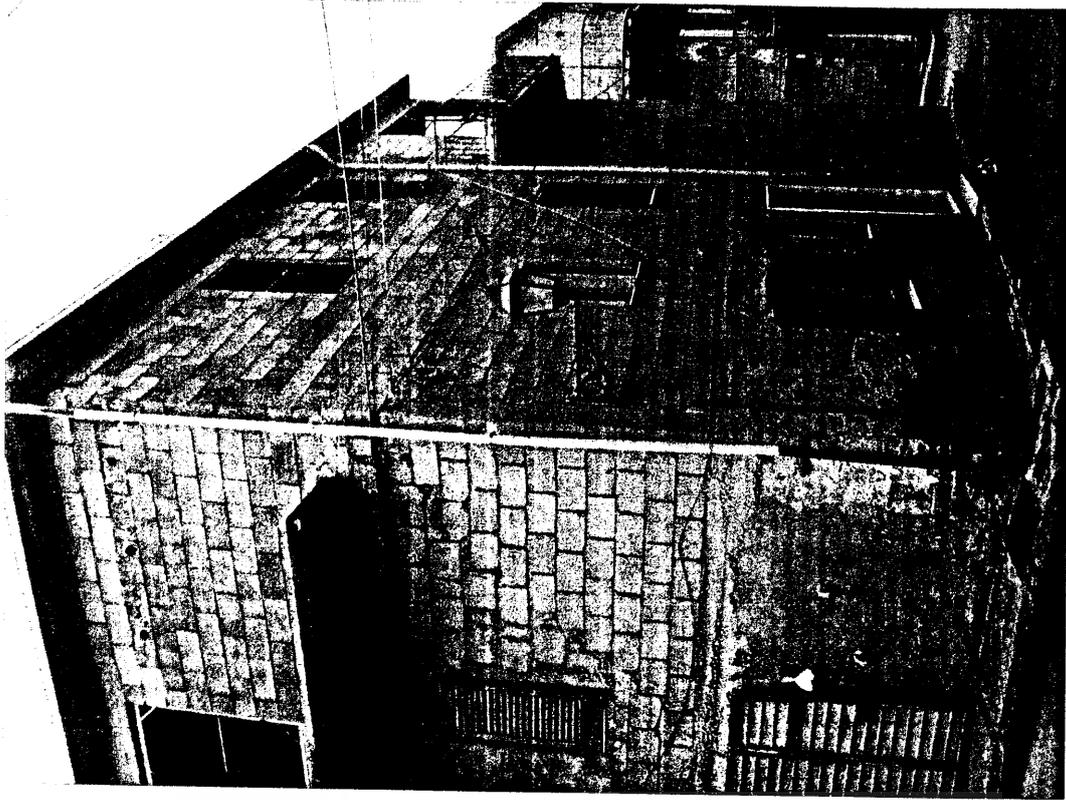


FOTO 2

 **ASTA**legale.net

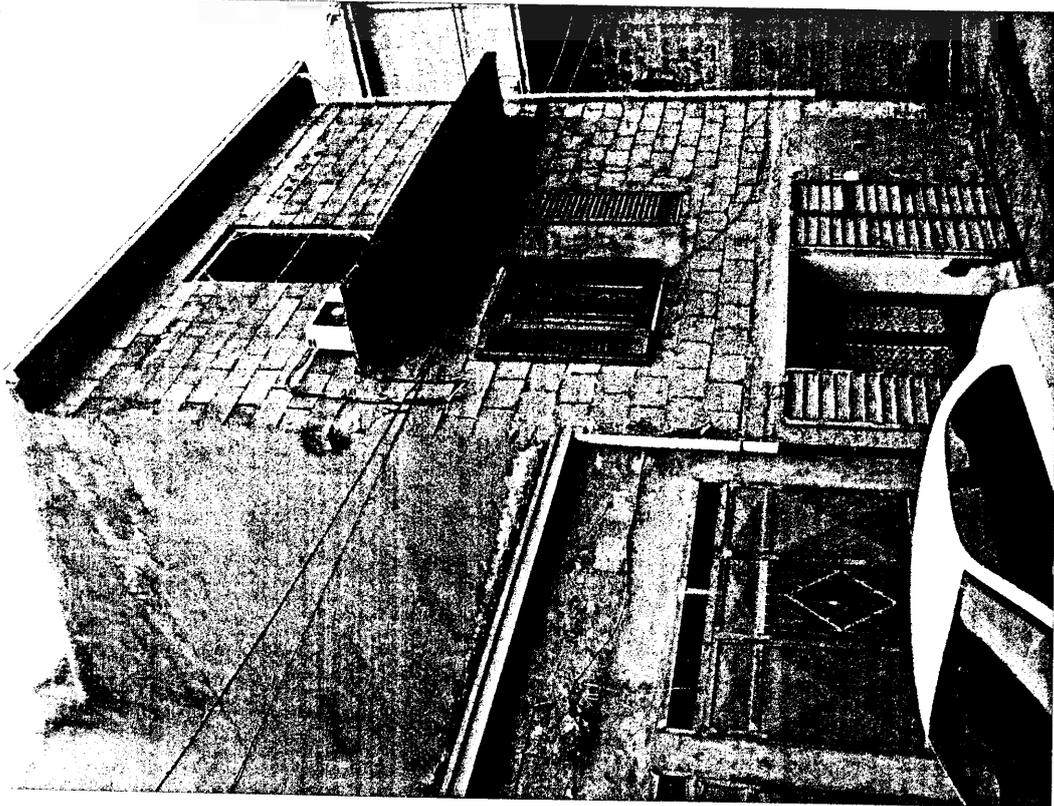


FOTO 1

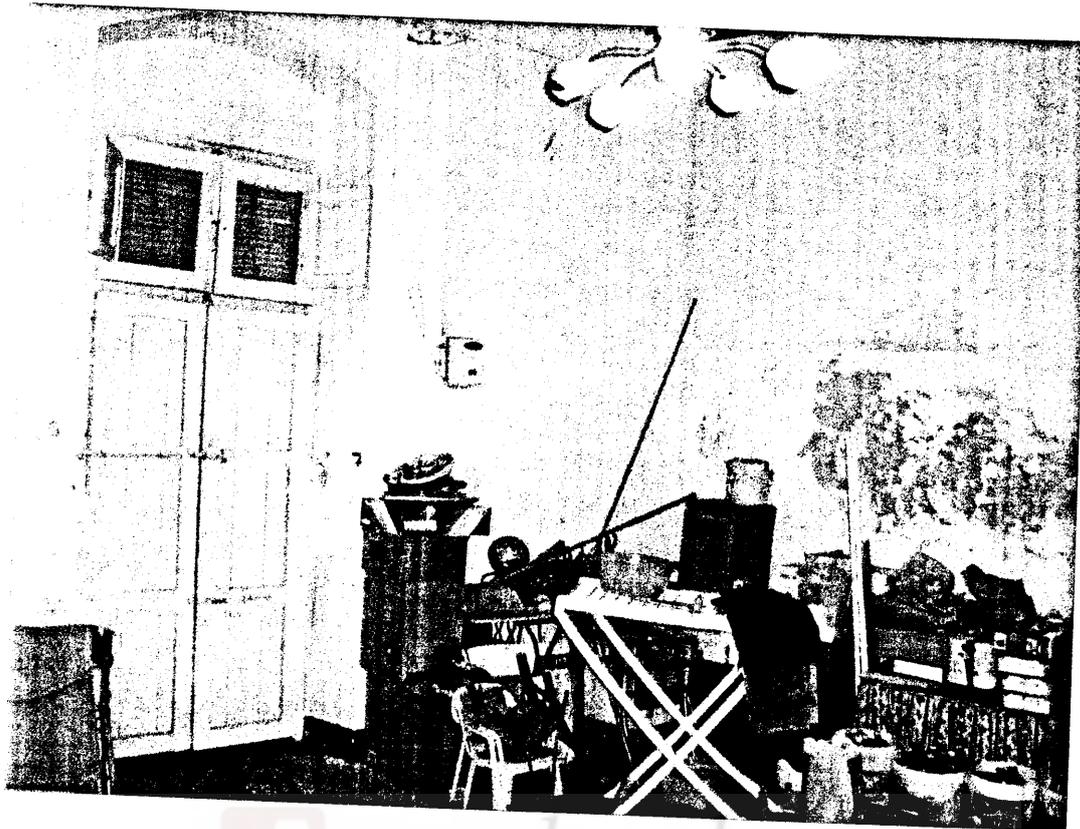


FOTO 4

elle

ASTAlegale.net

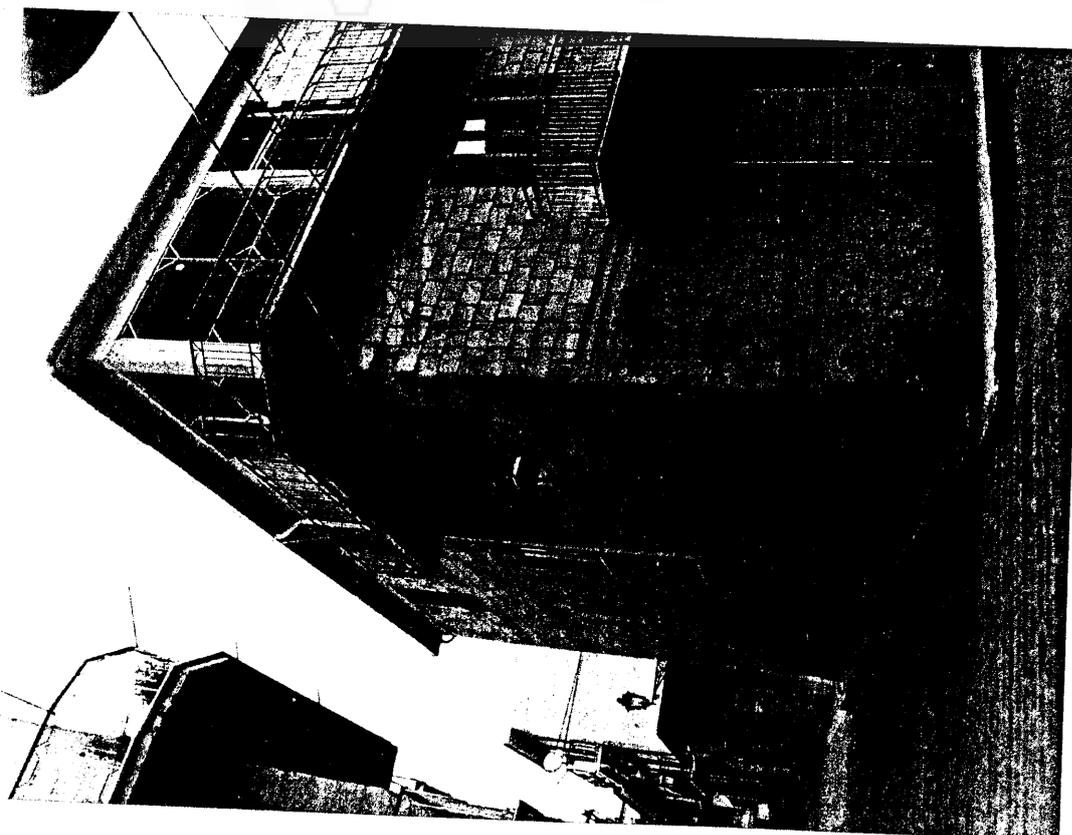
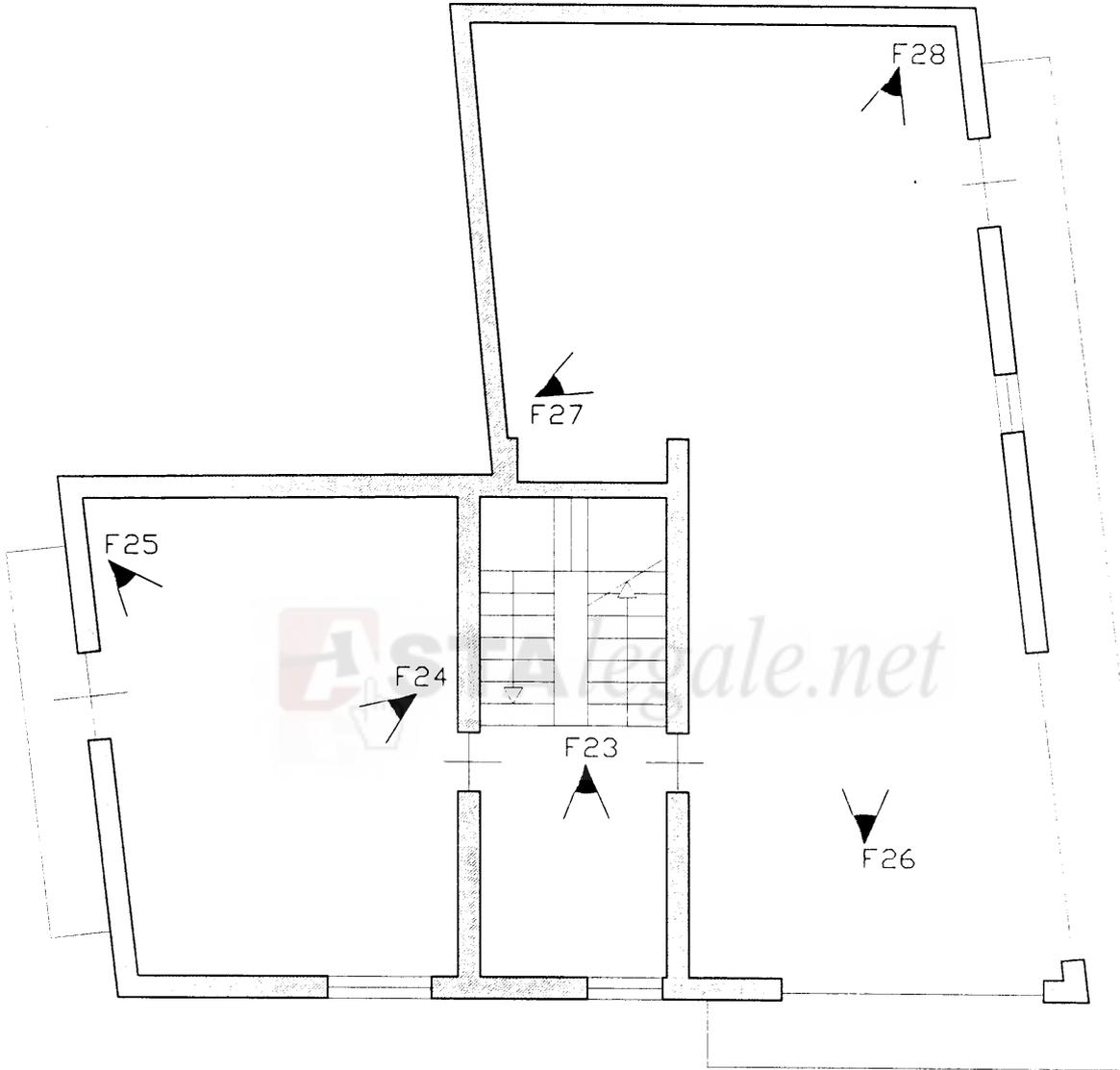


FOTO 3



*Tiziana Dee Arena*

|   |  |             |
|---|--|-------------|
| <b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA</b><br>PROC. N. 33/2011 R.G.E. |  |             |
| <b>ALLEGATO 8</b>   |  |             |
| PLANIMETRIA PIANO SECONDO (in corso di costruzione)               |  | ALL. 8.3    |
| CTU: Ing. Tiziana Dee ARENA                                       |  | Scala 1:100 |