

Originale

TRIBUNALE DI ENNA

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Banca di credito cooperativo S. Michele di Caltanissetta e Pietrapერzia

contro



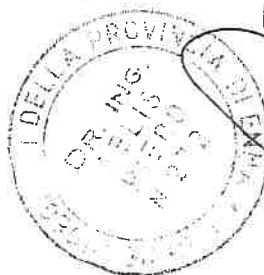
Iscritta al n°52/03 R.G.Es.

+ 49/01 RG



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Piero Selis



TRIBUNALE DI ENNA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare promossa dalla Banca di Credito Cooperativo S. Michele di Caltanissetta e Pietraperzia (creditore procedente), contro [REDACTED] iscritta al n° 52/03 R.G.Es. riunita alla procedura esecutiva portante n°45/01 R.G.Es..



RELAZIONE

Il sottoscritto ing. Piero Selis, con studio tecnico in via E. Mattei, Enna, con ordinanza del 12/11/2003 veniva nominato consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

In data 04/12/2003 prestavo il giuramento di rito e nel contempo prendevo visione del mandato affidatomi il quale dice testualmente:

“Proceda l'esperto:

- all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e regolarità della stessa (art. 68 c.p.c.);
- identifichi il CTU i beni pignorati indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi.
- Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistono procedure amministrative e sanzionatorie.
- Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda

a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento.

- Qualora rilevi variazioni colturali a cambi d'uso, accerti se è stata già presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.
- Qualora esistono beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento.
- Accerti il CTU 1) se i beni siano affittati o locati; 2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello dell'equo canone ex Legge 392/1978; 3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.
- Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.
- Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione di eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi..
- Evidenzi gli elementi utili per l'operazione di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto - es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani.....).
- Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato in scala 1:200.- Compili la denuncia ai fini dell'Invim lotto per lotto

nonché il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione.

- Il C.T.U. nominato è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, è altresì autorizzato all'uso del mezzo proprio con esonero da ogni responsabilità da parte della Pubblica Amministrazione rappresentata.
- L'esperto ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94.
- Il CTU depositerà, oltre all'originale cartaceo, due copie della relazione peritale, una per il creditore esecutante ed una per il fascicolo d'ufficio, in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:
una scheda contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita:
descrizione catastale completa, con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie servitù attive e passive, diritti reali e personali gravanti sull'immobile e trascritti, estensione del diritto in capo all'esecutante o al fallito) nonché l'esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili, eventuali abusi edilizi ed importo necessario per il condono.

Si assegnava il termine di giorni centoventi per il deposito della

relazione scritta.

In data 16.01.04 facevo istanza alla S.V.I. per avvalermi di aiutante al fine di eseguire le misurazioni del fabbricato durante le operazioni peritali; il 29.01.4 veniva autorizzato quanto richiesto.

In data 19.03.04 facevo istanza alla S.V.I. per ottenere una proroga ai termini assegnati; proroga che veniva concessa in data 23.03.04.

In data 22.04.2004, comunicavo alle parti mediante plico raccomandato A.R. che il giorno 30.04.04, alle ore 9,00 avrei dato inizio alle operazioni peritali.

In tale giorno ebbero, infatti, inizio le operazioni inerenti il mandato commessomi.



- ASPETTI URBANISTICI E CATASTALI DEI BENI

Gli immobili oggetto delle operazioni peritali sono siti nel comune di Barrafranca e precisamente:

- fabbricato in viale Cimitero, di proprietà della sig.ra [nome non leggibile] nata a Barrafranca il 04.05.1935, edificato su un terreno ad essa pervenuto giusta atto di donazione ricevuto dal Notaio Luigi Romano di Pietraperzia in data 9/10/1979, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna in data 20/10/19 ai nn. 8089/7570. In catasto fabbricati del comune di Barrafranca è censito al foglio 29 particella 454, categoria D/7, rendita € 968,36.

Detto immobile ricade in una zona omogenea "C2" del vigente Programma di Fabbricazione Comunale.



• terreni in c.da S. Giovanni, agro di Barrafranca, di proprietà di [redacted]
[redacted] per 20/30, di [redacted] per 2/30, di [redacted]
[redacted] maria per 2/30, di [redacted] per 2/30, di [redacted]
[redacted] per 2/30, di [redacted] a per 2/30, ai quali è
• pervenuto in forza di successione legittima al rispettivo coniuge e padre
[redacted] e al predetto cuius [redacted]
[redacted] per atto di compravendita del notaio G. Brucia del 19.10.82
trascritto in Enna il 5.11.82 ai nn.8909/8323.

In catasto terreni sono censiti:

- fg.29 part. 33 di are 12.50 seminativo 2[^], RD € 7,42 RA € 1,61;
- fg.29 part. 39 di are 07.10 uliveto 2[^], RD € 3,67 RA € 2,20;
- fg.29 part. 364 di are 21.50 uliveto 2[^], RD € 11,10 RA € 6,66;
- fg.29 part. 379 di are 13.84 chiusa 2[^], RD € 10,36 RA € 3,57.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica essi ricadono nel vigente Programma di Fabbricazione Comunale, rispettivamente:

- fg.29 part. 33 in zona E;
- fg.29 part. 39 in zona E;
- fg.29 part. 364 in parte in zona E e parte Verde di rispetto;
- fg.29 part. 379 in parte zona B, parte Verde di rispetto e partè strada.

In zona omogenea "E" (produttivo agricolo) sono ammessi i seguenti parametri urbanistici:

- densità fondiaria max 0,03 mc/mq;
- distanze tra fabbricati 20 mt;
- distanze dai confini 10,00 mt;
- distanze dalle strade secondo quanto previsto da D.M. 01/04/1968;

- numero di piani due;
- modo di attuazione a mezzo di concessione secondo il disposto della legge 28/01/1977 n°10.

Gli edifici e gli opifici industriali a servizio dell'agricoltura e della zootecnia possono essere eseguiti al di fuori della densità fondiaria prevista per le abitazioni.

Sono ammessi, anche, al di fuori della densità fondiaria di 0,03 mc/mq, rustici rurali per la stabulazione degli animali, per la conservazione degli attrezzi di lavoro, dei prodotti del suolo, ad un solo piano fuori terra e purchè non occupino una superficie di terreno maggiore del 15%.

In zona omogenea "B" (completamento e sostituzione edilizia) sono ammessi i seguenti parametri urbanistici:

- sono consentiti la costruzione ex novo di singoli edifici, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti;
- la densità fondiaria è di 5 mc/mq;
- per lotti < 120 mq la densità fondiaria è di 9 mc/mq;
- per lotti compresi tra 120 mq e 200 mq è consentito un volume di 1000 mc.

In zona omogenea "VR" (verde di rispetto) sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a quello della zona in cui ricade e può essere condensato nei terreni limitrofi.

- DESCRIZIONE DEI BENI

- Fabbricato per attività commerciali (part. 454).

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30.04.04, lo scrivente ha potuto constatare che la parte del fabbricato che era destinata a laboratorio artigianale per la lavorazione del marmo è stata in gran parte demolita.

Pertanto, essendo cambiata la consistenza dell'immobile, si procede ad una nuova stima del valore commerciale.

L'immobile suddetto rimane ora composto da un piano terra di minori dimensioni e da un piano primo; dal punto di vista costruttivo l'edificio è stato realizzato con struttura portante in muratura di conci squadri e la copertura con solaio in latero cemento.

Il prospetto esterno è allo stato rustico (vedi foto n°1).

Il piano terra è destinato parte a depositi e parte a locale commerciale (vedi allegati grafici);

La parte destinata a deposito è costituita da tre locali accessori con ingressi separati per una superficie netta di 11.80 mq , 14.80 mq e 26.00 mq rispettivamente. Questi locali dell'immobile non presentano alcuna rifinitura interna; l'impianto elettrico è fuori traccia.

Il piano terra destinato a locale commerciale (vedi allegati grafici) per una superficie di 144.27 mq circa è rimasto invariato e rimane destinato a locale commerciale per la vendita di pavimenti e sanitari (vedi foto nn°13-14-15-16-17-18-19 della precedente perizia). Sulla particella confinante (part. 453) esiste un fabbricato ad uso commerciale che sconfina sulla particella 454, oggetto della presente esecuzione immobiliare. Il fabbricato commerciale ricadente sulla particella 453 e che occupa parte della particella 454, allo stato attuale è fuso con quella parte di fabbricato

della superficie di mq 144.27 suddetta, di proprietà dell'esecutata. La parte di immobile oggetto dell'esecuzione adibito ad attività commerciale, innanzi descritta, si articola in quattro ampi locali per una superficie netta di 55.30 mq, 15.12 mq, 36.50 mq e 35.25 mq rispettivamente e da un servizio igienico per una superficie di mq 2.10 circa (vedi foto n°19 della precedente perizia). Per quanto attiene alle rifiniture dei locali si può affermare che sono tutti pavimentati con piastrelle in monocottura delle dimensioni 50x50, i muri sono intonacati e tinteggiati ed i soffitti sono stati controsoffittati con pannelli di gesso. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e completo di interruttori e lampadari. Il servizio igienico è dotato di un WC, un buttatoio e un lavandino; le pareti sono tutte piastrellate fino ad una altezza di 1.80 mt e l'areazione è garantita da un areatore elettrico. L'illuminazione è garantita dall'impianto elettrico e da una finestra in vetrocemento.

Il primo piano (vedi allegati grafici), il cui accesso si ha mediante due scale esterne, è destinato a civile abitazione e si articola in due vani ed un servizio.

La superficie netta complessiva risulta di 42.40 mq circa così composta:

- un vano di 14.75 mq;
- un vano di 21.30 mq;
- un servizio igienico di 6.35 mq.

L'immobile risulta essere rifinito in ogni sua parte, pavimentato e intonacato, e dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno, le pareti sono tinteggiate ad eccezione di quelle dei servizi che sono piastrellate.

Le ditte proprietarie confinanti risultano essere:

- eci per la part. 19 foglio 29;
- uno per la part. 360 foglio 29;
- uno per la part. 355 foglio 29;
- part. 455 foglio 29;
- part. 453 foglio 29;



- Lotti di terreno alle particelle 33 – 39 – 364 – 379 del foglio 39.

Per quanto riguarda le particelle 33 – 39 – 364 si evidenzia la loro contiguità, il loro stato di abbandono e l'assenza di ogni coltura in atto (vedi foto nn. 2-3-4-5); come si può notare le particelle rimangono interessate da un evidente scavo di sbancamento, a quota della adiacente strada provinciale (vedi foto n°3), che ne ha mutato l'originaria morfologia.

La particella 379, poco distante dalle suddette particelle, rimane interessata per una metà da un'area di stoccaggio materiali per l'edilizia in parte protetta mediante una tettoia in acciaio (vedi foto n° 6-7) e da una fatiscente struttura in legno che versa in precarie condizioni statiche (vedi foto n.8).

Adiacente a tale area è stato costruito un rifugio (vedi foto n.11) di circa mq 10.

Per quanto riguarda l'altra metà del terreno questo risulta essere interessato da un giardino dove si nota la presenza di alberi da frutta e alberi di ulivo (vedi foto nn. 9-10).

- ditte proprietarie confinanti

Per quanto riguarda la part.33 le ditte proprietarie confinanti

risultano essere:

[REDACTED] per la part. 34 foglio 29;
[REDACTED] art. 39 e 364 foglio 29;
[REDACTED] per la part. 474 foglio 29;

Per quanto riguarda la part.39 le ditte proprietarie confinanti

risultano essere:

[REDACTED] per la part. 34 foglio 29;
[REDACTED] la part. 35 foglio 29;
[REDACTED] + 2 per la part. 732 foglio 29;

- Stessa ditta per le part. 33 e 364 foglio 29;

Per quanto riguarda la part.364 le ditte proprietarie confinanti

risultano essere:

[REDACTED] per la part. 732 foglio 29;
[REDACTED] t. 33 e 39 foglio 29;
[REDACTED] 1 per la part. 40 foglio 29;
[REDACTED] per la part. 302 foglio 29;

Per quanto riguarda la part.379 le ditte proprietarie confinanti

risultano essere:

[REDACTED] per la part. 14 foglio 29;
[REDACTED] + 1 per la part. 12 foglio 29;
[REDACTED] la part. 342 foglio 29;
[REDACTED] er la part. 568 foglio 29;
[REDACTED] per la part. 567 foglio 29;

- ACCERTAMENTO IPO-CATASTALE.

Sui beni esistono nel ventennio anteriormente alla trascrizione del pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli:


- ipoteca volontaria di £. 160.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 24/11/1987 ai nn. 8731/557 a favore della Cssa Rurale ed Artigiana "La Concordia" e contro [REDACTED] a garanzia del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Giovanni Brucia in data 18/11/1987;
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 17/12/2001 ai nn. 9791/8798, giusto decreto emesso dal tribunale di Enna in data 29/11/2001 a favore della C.R.I.A.S. e contro [REDACTED]
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 02/04/2002 ai nn. 2272/2035, in rettifica alla nota di trascrizione del pignoramento trascritto in data 17/12/2001 ai nn. 9791/8798, giusto decreto emesso dal tribunale di Enna in data 29/11/2001 a favore della C.R.I.A.S. e contro [REDACTED]
- Pignoramento trascritto il 23.08.2003 ai nn.7084/6116, a favore della Banca di Credito Cooperativo S. Michele di Caltanissetta e Pietraperzia con sede in Caltanissetta e contro [REDACTED] per 1/1 per l'immobile alla part. 454 e contro [REDACTED] per 20/30, di [REDACTED] per 2/30, di [REDACTED] per 2/30, di [REDACTED] per 2/30, di [REDACTED] per 2/30, per gli immobili alle particelle 33-39-364-379.

La documentazione risultante agli atti di causa è stata

approntata dal Notaio Filomena Greco e dal Notaio Aldo Barresi ed a parere dello scrivente è completa e copre il ventennio.

- ACCERTAMENTI

- fabbricato insistente sulla particella 454

Dall'esame della documentazione, dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Enna e presso il comune di Barrafranca, è emerso che in atto esiste una istanza di sanatoria ai sensi delle legge 47/85, recepita con la L.R. 37/85, per il fabbricato oggetto dell'esecuzione che allo stato attuale non ha ancora ottenuto la regolare concessione edilizia in sanatoria; alla relazione precedente è allegata fotocopia dell'istanza di sanatoria presentata presso il Comune di Barrafranca dal figlio dell'esecutata sig. 

A seguito della demolizione parziale del fabbricato si evidenzia pertanto una difformità tra la superficie censita in catasto e la superficie dichiarata nell'istanza di sanatoria; si dovrà pertanto regolarizzare la superficie dichiarata al momento del rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Come sopra descritto esiste altro ampliamento nella parte di edificio adibito ad attività commerciale dove si è realizzata una fusione di fatto con il fabbricato che insiste sulla particella 453 di proprietà di altra ditta (vedi allegati grafici).

Come riportato nella descrizione del bene oggetto di esecuzione, il fabbricato risulta censito interamente nella categoria D/7, ma di fatto nel suo interno esistono attualmente altre destinazioni, quali l'attività

commerciale (cat. C1) e l'abitazione civile (cat. A).

Nell'istanza di sanatoria è stato inoltre dichiarato quale anno di ultimazione dell'immobile il 1964. Pertanto, si fa notare, che con atto pubblico del 09/10/1979, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Enna al n°8089/7570, l'esecutata avrebbe dovuto acquistare, non solo il lotto di terreno, ma anche il fabbricato oggetto di sanatoria.

Quanto detto dovrà essere oggetto di rettifica o della sanatoria o dell'atto di donazione, prima che si proceda ad una eventuale vendita.

Superata questa ultima fase, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento del fabbricato e relativamente al periodo di esecuzione dell'opera si dovrà intestare il fabbricato o alla ditta venditrice.

o alla ditta acquirente

Tutti i locali al piano terra sono adibiti ad attività commerciale e artigianale della ditta che li detiene in comodato d'uso.

- Fabbricati insistenti sulla particella 379

All'interno della particella 379, come suddetto, si evidenziano due costruzioni: la tettoia in acciaio e il piccolo fabbricato in muratura adiacente.

La tettoia in acciaio ricade in parte in zona VR ed in parte in strada di piano del PdF di Barrafranca; è stata costruita senza autorizzazione o concessione edilizia e risulta non sanabile ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, tranne che rientrate nell'ipotesi di cui all'art.40 comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.



L'illecito edilizio, nel caso in specie, rientrerebbe al punto 6 della tipologia degli illeciti edilizi previsti dalla Legge n.326 del 24.11.2003 con un'oblazione forfettaria pari a € 516,00 .

Considerato però che ad oggi, nelle zone non vincolate, non è applicabile questa tipologia di illecito in quanto la Regione Sicilia non ha promulgato legge in tal senso, tale abuso, per il momento, va sanato inserendolo al punto 1 della tipologia degli illeciti edilizi previsti dalla Legge n.326 del 24.11.2003 dove l'oblazione prevista è pari a € 100,00 al mq. Si può stimare pertanto che l'oblazione da corrispondere risulti pari a circa € 9500,00.

Anche per quanto riguarda il piccolo fabbricato si può affermare che dal punto di vista urbanistico ricade in zona VR del PdF di Barrafranca; non presenta alcuna autorizzazione o concessione edilizia e risulta non sanabile ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, tranne che rientrante nell'ipotesi di cui all'art.40 comma 6, della L. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

L'illecito edilizio, nel caso in specie, rientra al punto 1 della tipologia degli illeciti edilizi previsti dalla Legge n.326 del 24.11.2003 e l'oblazione prevista è pari a € 100,00 al mq. Si può stimare pertanto che l'oblazione da corrispondere risulti pari a circa € 1000,00.

Il termine ultimo per la presentazione della domanda di condono rimane fissata per il 31 luglio 2004.

Relativamente alla idoneità statica dei due fabbricati, lo scrivente ritiene che tale aspetto è subordinato ai risultati delle verifiche statiche che comportano indagini e studi sulle strutture, di cui una intelaiata

in acciaio. Dette verifiche comportano un costo non indifferente che da un'analisi costi-benefici potrebbe risultare antieconomica dato il modesto valore dei fabbricati.

Relativamente al materiale che si trova nell'area di deposito, come dichiarato dal sig. [REDACTED] risulta essere di sua proprietà e facente parte dell'attività commerciale da lui esercitata; pertanto sono temporaneamente stoccati e quindi verranno subito rimossi e non saranno pertanto oggetto di stima.

Per quanto riguarda la porzione della particella 379 che ricade in zona B del PdF si può valutare che questa risulta essere di estensione pari a circa 200 mq.

- METODI DI STIMA

Relativamente al fabbricato insistente sulla particella 454 e per le particelle 33 - 39 - 364 -379 il metodo di stima adottato è quello sintetico-comparativo.

Tale metodo si basa nella ricerca di prezzi noti praticati per beni simili e vicini a quelli oggetto di stima. Successivamente verrà creata una scala di valori di beni noti dove verrà inserito in uno dei gradini il bene oggetto di stima. Nell'inserimento del bene oggetto di valutazione si terrà conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di comparazione.

Relativamente alla porzione di suolo edificabile della particella 379, si è proceduto ad una verifica anche con il metodo analitico della permuta.

- STIMA

Nella ricerca di prezzi noti di immobili simili e vicini a quelli

di cui all'esecuzione lo scrivente ha tenuto conto dei prezzi realmente pagati che di solito risultano essere diversi da quelli derivanti dalla rendita catastale.

Alla luce delle superiori considerazioni lo scrivente ha eseguito delle indagini di mercato avvalendosi della collaborazione di tecnici ed operatori di mercato della zona, giungendo alla conclusione che il più probabile valore di mercato dei beni (ad usi diversi) oggetto di valutazione è:

- Per il fabbricato censito alla part. 454, € 110.000,00 (euro centodiecimila).
- Per i lotti di terreno alle particelle 33-39-364 € 20.000,00 (euro ventimila).
Detti terreni dovranno essere venduti in un unico lotto in quanto la vendita separata verrebbe a penalizzare l'aspetto economico dei beni comportando considerevoli diminuzione del loro valore.
- Per il lotto di terreno di cui alla particella 379 il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad € 40.000,00 (euro quarantamila). In detta somma non sono considerati i valori relativi al fabbricato in muratura ed alla tettoia in quanto una loro eventuale sanabilità è vincolata alla analisi costi-benefici collegata ad una preventiva verifica statica delle loro strutture statiche. Si vuole ulteriormente precisare che i costi da sostenere per ottenere le sanatorie dei due beni potrebbero essere superiori al valore degli stessi manufatti.
- Per i due manufatti ricadenti nella particella 379, tettoia e fabbricato, € 15.000,00 (euro quindicimila) esclusi gli oneri per verifiche statiche, per accatastamento, per l'oblazione e per spese tecniche.

Enna 14.06.2004

Depositato in Cancelli

gg: 15/6/04 16

IL CANCELLIERE

