



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 55 / 21 R.G. Es.

PERIZIA ESPERTO
Stima dei beni pignorati

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. ANTONELLI SARA

CREDITORE

LEVITICUS SPV SRL

rappresentata e difesa da:

Avv. ARNALDI ANDREA DAVIDE

DEBITORE

CUSTODE e AMMINISTRATORE BENI

Avv. POLIZZOTTO MARCELLA ANTONIA

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Dott. Ing. VITALI GIANLUCA

Via Rosario Livatino 4
94015 Piazza Armerina (EN)
gianluca.vitali@ordine.ingegnerienna.it

All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Enna**
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Antonelli Sara

INDICE:

1) Incarico	- pag. 3 -
2) Documentazione acquisita	- pag. 4 -
3) Cronologia operazioni peritali	- pag. 4 -
4) Quesiti	- pag. 7 -
5) Risposte ai Quesiti	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI	- pag. 14 -
2. DESCRIZIONE DEI BENI	- pag. 22 -
3. STATO OCCUPATIVO	- pag. 34 -
4. PROVENIENZA	- pag. 34 -
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	- pag. 36 -
6. CONDOMINIO ED ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI	- pag. 38 -
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	- pag. 38 -
8. CONSISTENZA	- pag. 41 -
9. STIMA	- pag. 41 -
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	- pag. 51 -
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ	- pag. 51 -
6) Allegati	- pag. 52 -
7) Congedo esperto	- pag. 53 -

1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, C.I.E. n. CA13985KH, C.F. VTLGLC82M24G580T, domiciliato in via Rosario Livatino n.4, Piazza Armerina (EN), iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna n. 758 sez. a e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Enna,

RICEVEVA

in data 30/05/2022, dall' Ill. mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. ssa **Antonelli Sara**,
la nomina di:

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati

nella Procedura esecutiva immobiliare riunita n. 55/21 R.G. Es.,

su istanza di:

LEVITICUS SPV SRL

(rappresentata e difesa dall' **Avv. ARNALDI ANDREA DAVIDE**),

nei confronti di:



SI ATIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto di stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato.

2) Documentazione acquisita

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;

- Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna
 - Atto di Precetto;
 - Atto di Pignoramento;
 - Iscrizione a ruolo;
 - Nota di Trascrizione;
 - Istanza di vendita;
 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo - catastale;

3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **30/05/2022:** Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

- ✓ **30/05/2022:** Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

- ✓ **30/05/2022:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

- ✓ **30/05/2022:** primo invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R al debitore (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;

- ✓ **30/05/2022:** Richiesta documentazione urbanistica, copia Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Barrafranca, EN);

- ✓ **30/05/2022:** Richiesta documentazione anagrafica e di residenza (Ufficio Servizi demografici Comune di Barrafranca, EN);

- ✓ Acquisizione Planimetrie, Visura per Soggetto, Visura Storica per immobile (Agenzia delle Entrate);

- ✓ **01/07/2022:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale degli immobili e terreni.

- ✓ Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;

- ✓ Ritiro documentazione e Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, EN;

- ✓ **Indagine Internet**, gratuita, al sito www.AgenziadelleEntrate.it (**O.M.I**);

- ✓ **01/09/2022:** Non avvenuta restituzione della ricevuta di ritorno della raccomandata di inizio operazioni peritali, inviata al debitore.

- ✓ **02/09/2022:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).

- ✓ **02/09/2022:** Consegna relazione presso la Cancelleria del Tribunale di Enna.

4) Quesiti

Il **Giudice dell'Esecuzione** sottoponeva all'esperto i seguenti quesiti:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1. identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di **indirizzo**, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le **variazioni catastali** via via succedutisi, specificando:
2. su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
3. se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)
4. se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria), a tal fine provvederà ad acquisire:
 - a. certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
 - b. qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza, estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
 - c. qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
 - d. verificare la corrispondenza / non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

2. DESCRIZIONE DEI BENI

1. fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

2. descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
3. acquisire copia dell' Attestazione di Prestazione Energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
4. acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
5. acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
6. corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dell'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

1. Riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale è occupato, verificando presso **l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

1. indicare gli estremi dell' **atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);
2. in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;
3. indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1. verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell' acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:
 - a. domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
 - b. convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma e.e. anche ove non trascritto;
 - c. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all' edificabilità o diritti di prelazione;
 - d. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

2. verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi **al pignoramento**, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall' esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):
 - iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originarie dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

1. qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all' amministrazione condominiale informazioni :

- sui millesimi dell'unità,
- sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
- sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. e.e.),
- sull'esistenza e sull' andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio ,
- su eventuali problematiche strutturali,

acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

1. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a. la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
- b. l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
- c. eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
- d. solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura ;
- e. in caso di opere parzialmente abusive, verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
- b. in caso di presenza di istanze di condono, indicare il soggetto istante e la

normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

- c. ai fini dell' istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- d. in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001 , eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

- a. Procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d' informazione e parametri utilizzati ;

b) Indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato.

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

1. In caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –

ALLEGHI

Alla relazione di stima, dando a ciascun allegato un nome che consenta di individuarne agevolmente il contenuto (non una mera numerazione all.1 all. 2 ecc.):

- 1) la planimena catastale e le altre planimetrie eventualmente acquisite
- 2) il titolo di provenienza, anche in copia semplice
- 3) fotografie dell' immobile dall' esterno e dall' interno, avendo cura di non ritrarre persone nemmeno se presenti su fotografie esposte nell'immobile.
- 4) documentazione edilizia reperita
- 5) informazioni fornite dall' Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione in essere
- 6) copia privacy dell'elaborato di stima, che non contenga i dati personali degli esecutati riprendendo la bozza in formato word dell' elaborato di stima, togliendo ogni riferimento agli esecutati e convertendolo solo successivamente in formato pdf : i dati da eliminare sono tutti i dati anagrafici di persone fisiche e giuridiche, ivi compresi i precedenti proprietari degli immobili.
- 7) altri documenti ritenuti necessari reperiti ed utilizzati ai fini delle indagini demandate.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia anche semplice, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali;

autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente:

- certificato storico di residenza, relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato,
- nonchè l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia, del debitore esecutato.

5) Risposte ai Quesiti

- 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

DESCRIZIONE DEL BENE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Comune di Barrafranca (EN), via Gorizia n. 28 (area periferica urbana),
due appartamenti ricadenti all'interno dello stesso stabile, dislocati a piano 1 e 2.



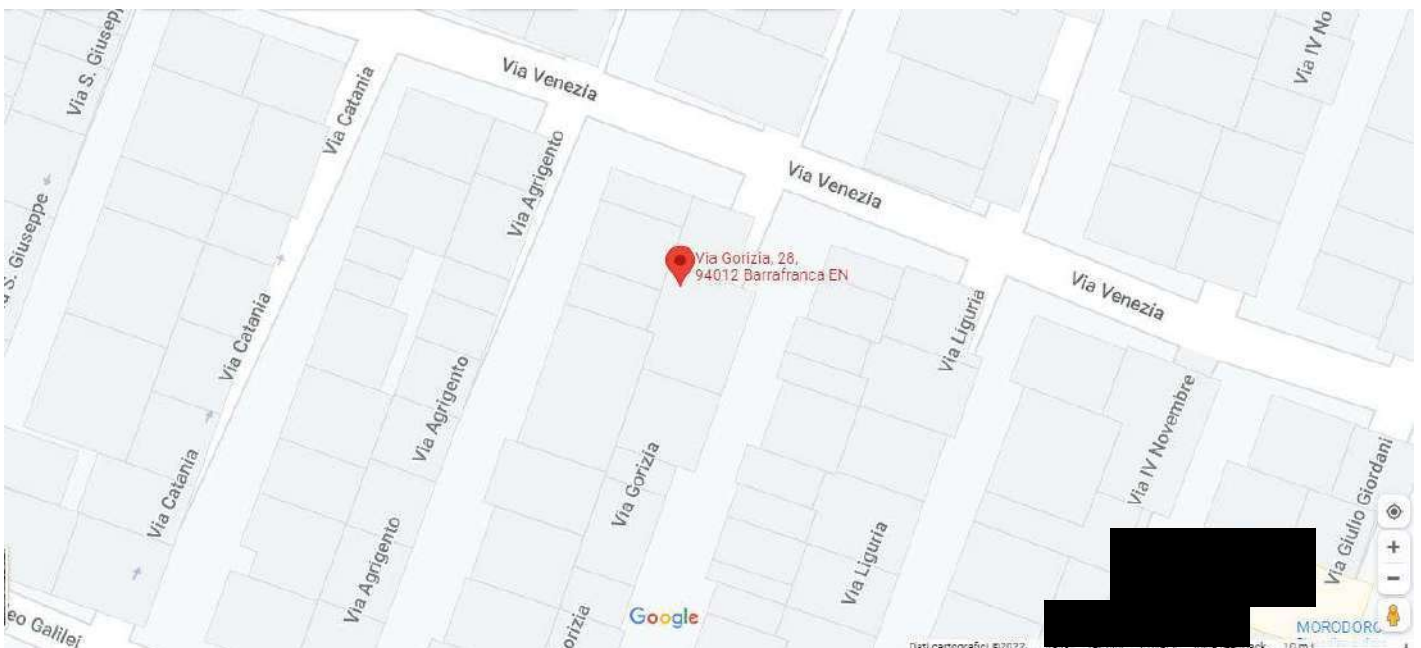
INDIRIZZO

A : Appartamento, sito in Barrafranca (EN), via Gorizia n. 28, piano 1.

B : Appartamento, sito in Barrafranca (EN), via Gorizia n. 28, piano 2.

CONFINI

- NORD : via Venezia;
- SUD : via Galileo Galilei;
- EST : via Gorizia;
- OVEST : immobile (altra ditta)



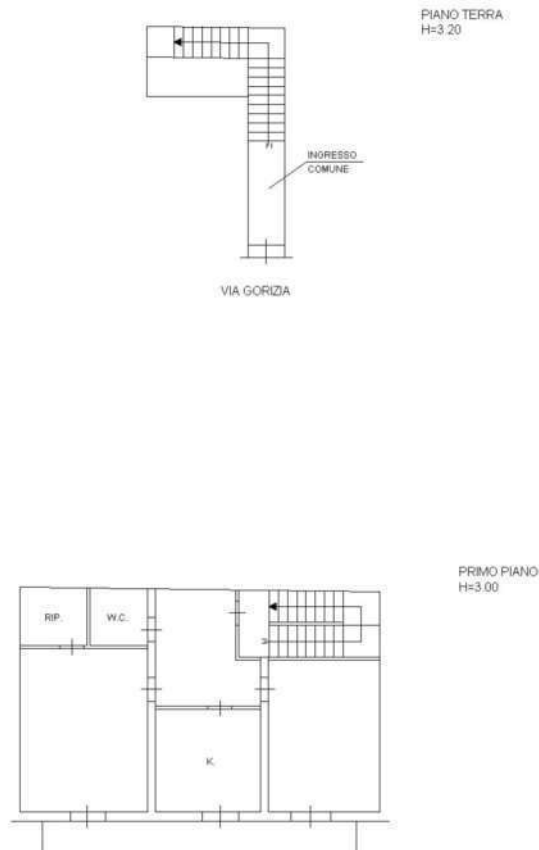
DATI CATASTALI

Veniva effettuata dall'esperto l'indagine presso l'Agenzia del Territorio di Enna, per l'acquisizione delle visure catastali, mappe catastali e planimetrie: sono state reperite e inserite due planimetrie, stampate su carta e le stesse verranno inserite nel cd allegato.

PLANIMETRIA

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna</p>	<p>Dichiarazione protocollo n. EN0017236 del 17/02/2009</p>	
	<p>Planimetria di u.i.u. in Comune di Barrafranca Via Gorizia civ. 28</p>	
<p>Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 15 Particella: 171 Subalterno: 8</p>		<p>Compilata da: Spagnuolo Filippo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Enna N. 754</p>
<p>Scheda n. 1</p>	<p>Scala 1:200</p>	



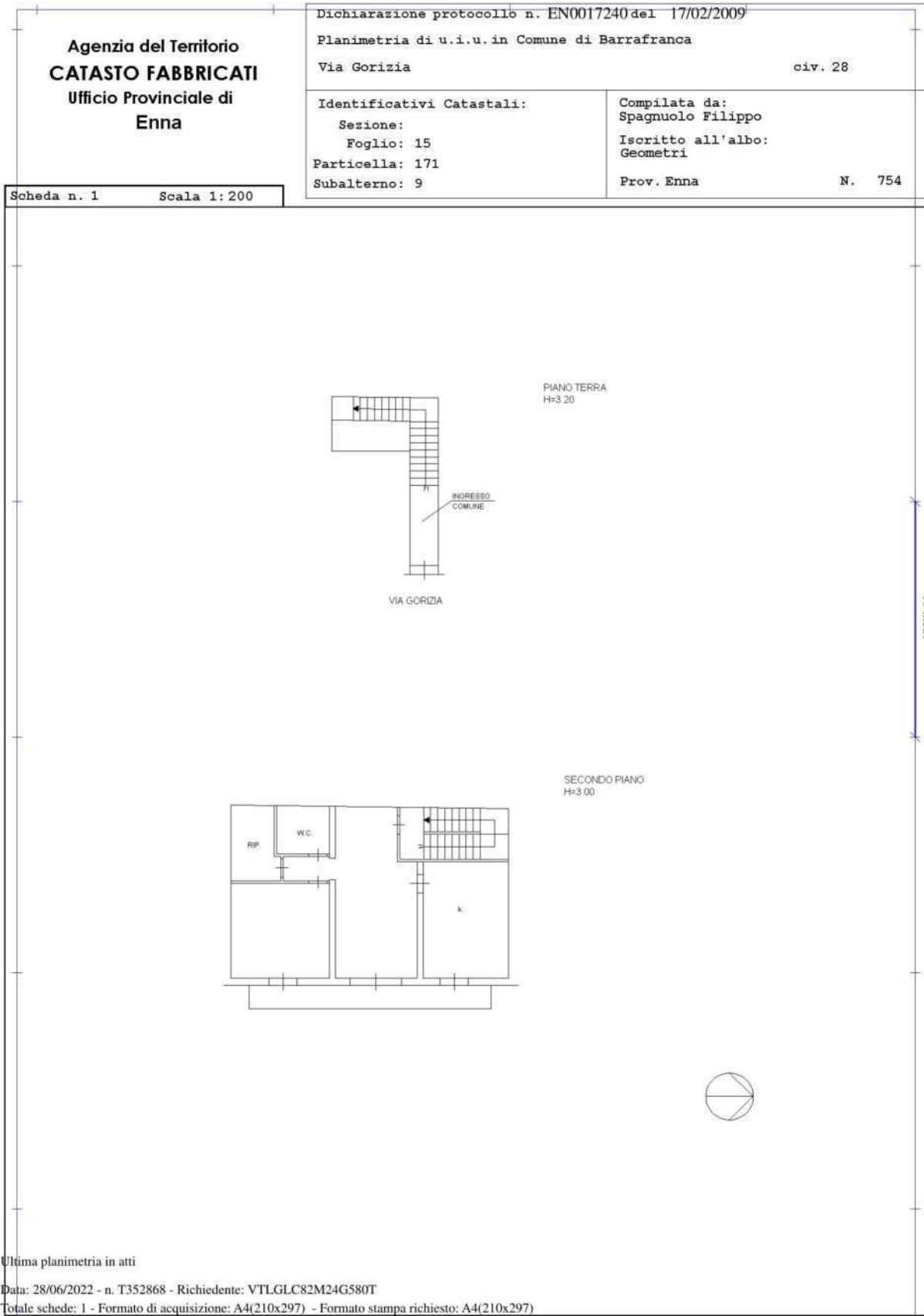
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/06/2022 - Comune di BARRAFRANCA(A676) - < Foglio 15 - Particella 171 - Subalterno 8 >
 VIA GORIZIA n. 28 Piano I

Ultima planimetria in atti

Data: 28/06/2022 - n. T352867 - Richiedente: VTLGLC82M24G580T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Foglio 15, Particella 171 Sub. 9



STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



VISURE CATASTALI

IMMOBILI

I beni risultano accatastati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8

Comune BARRAFRANCA				- Catasto Fabbricati -						
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
1	15	171	8		A/3	1	4 vani	83 mq (80 mq escluse aree scoperte)	130,15	1

L' immobile insiste sul **terreno** di cui al **Foglio 15 Part. 171** (mappale terreni)


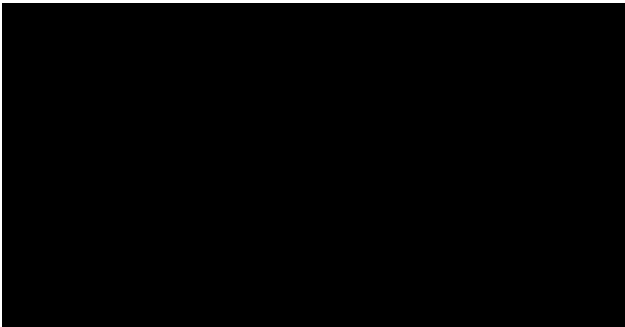
Foglio 15, Particella 171 Sub. 9

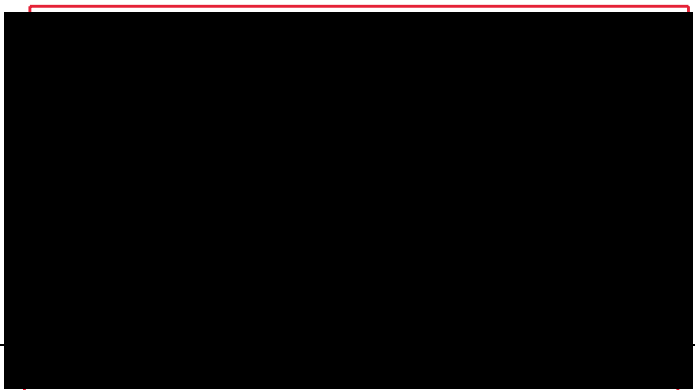

Comune BARRAFRANCA				- Catasto Fabbricati -						
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
1	15	171	9		A/4	1	4 vani	83 mq (80 mq escluse aree scoperte)	130,15	2

L' immobile insiste sul **terreno** di cui al **Foglio 15 Part. 171** (mappale terreni)

VARIAZIONI CATASTALI

Al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà degli immobili e terreni oggetto di accertamento, si è riscontrato che:

Comune di Barrafranca – Provincia di Enna				
DATI IDENTIFICATIVI				CATASTO FABBRICATI
Comune	Foglio	Particella	Sub	
Barrafranca	15	171	8	
Intestazione				
Dati derivanti da	IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30/06/1987			
Provenienza				

Comune di Barrafranca – Provincia di Enna				
DATI IDENTIFICATIVI				CATASTO FABBRICATI
Comune	Foglio	Particella	Sub	
Barrafranca	15	171	9	
Intestazione				
Dati derivanti da				
Provenienza				

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO PIGNORATO

Pignoramento gravante sulla **piena proprietà di immobili e terreni** per la quota di
Foglio 15, Particella 171 Sub. 8 - DIRITTO REALE 1/1
Foglio 15, Particella 171 Sub. 9 - DIRITTO REALE 1/1

STATO CIVILE ESECUTATI

Da ricerche effettuate dallo scrivente presso il Settore Servizi Demografici e Statistici del Comune di BARRAFRANCA (EN), risulta, come da attestazione rilasciata allo scrivente:



C. Gli immobili e i terreni sono stati pignorati nella loro interezza.

EVENTUALI DISCREPANZE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

d. I dati indicati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO** e nella relativa **NOTA DI TRASCRIZIONE** risultano in accordo con le certificazioni catastali visionate dallo scrivente.

- 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

Descrizione sommaria del quartiere e zona

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8

Foglio 15, Particella 171 Sub. 9

Il fabbricato risulta ubicato in zona periferica del Comune di Barrafranca (EN), in via Gorizia n. 28., ricadente nel Piano di Fabbricazione dello stesso Comune, e classificato in **zona B “ di completamento ”**.

In relazione alla sua posizione urbana, la zona è servita da mezzi pubblici.

La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di fabbricati per civile abitazione. I servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sono carenti.

Collegamento alla rete autostradale A19, a circa 24 km di distanza.

Caratteristiche descrittive esterne

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione dell'immobile sono buone.

L'edificio è costituito da una struttura portante verticale in muratura, quella orizzontale in travetti prefabbricati in c.c.a, le tamponature esterne ed interne sono realizzate con forati. da uno scheletro portante in muratura e tamponature in muratura.

Il solaio di copertura è inclinato a falde, con manto di tegole.

I Prospetti, al momento del sopralluogo, risultavano intonacati ed in perfetto stato di manutenzione con finitura superficiale: non è stata riscontrata presenza di umidità e/o lesioni di tipo statico, seppur di lieve entità, che ne pregiudicano il carattere complessivo sia estetico che funzionale.

Il portoncino principale di ingresso in legno, che conduce ai vari piani, e gli infissi esterni realizzati con semplici avvolgibili al primo piano, mentre al secondo con doppi infissi in pvc verniciato, con vetro camera singolo, versano in ottime condizioni.

L'immobile non è dotato di ascensore.

Caratteristiche descrittive interne

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8

L'immobile, presenta una superficie di 83 mq e consta di 5 ambienti dislocati al piano PRIMO.

- Dal portoncino principale, si accede ad un primo spazio adibito dai proprietari ad ingresso, per poi proseguire con la cucina, di altezza pari a 3,5m, da cui si passa a due stanze da letto, un bagno privo di aerazione naturale e forzata, ed infine un ripostiglio.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e non interessati da patologie di umidità.

I pavimenti in marmo sono in sufficienti condizioni di conservazione, e alquanto datati.

Le porte interne sono in legno.

Foglio 15, Particella 171 Sub. 9

L'immobile, presenta una superficie di 83 mq e consta di 5 ambienti dislocati al piano SECONDO.

- Dal portoncino principale, si accede ad un primo spazio adibito dai proprietari ad ingresso, per poi proseguire con la cucina a giorno, di altezza pari a 3,5m, da cui si passa a due stanze da letto, un bagno dotato di finestra sommitale per l'aerazione naturale, ed infine un ripostiglio.

La finitura delle pareti interne è realizzata con intonaco civile: i locali interni sono tinteggiati e non interessati da patologie di umidità.

I pavimenti in gres porcellanato/parquet sono in buone condizioni di conservazione. Le porte interne sono in legno.

L'appartamento è stato interessato da recenti lavori di manutenzione.

Estensione immobili

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8 – appartamento - **83 mq**

Foglio 15, Particella 171 Sub. 9 – appartamento - **83 mq**

Certificazione energetica

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

(non riscontrato agli atti e non si è nelle condizioni per redigerlo)

Secondo l'articolo n. 6 del DLgs 192/2005, la certificazione energetica deve essere aggiornata "ad ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare": nel caso di interventi sull'involucro della casa, come l'installazione di un impianto fotovoltaico, sarebbe stata necessaria la redazione di un A.P.E., attualmente non presente agli atti e non rilasciata allo scrivente. Non si è appurata la reale efficienza energetica dei pannelli fotovoltaici e non si è in nelle condizioni, non supportati da alcun libretto di installazione che documentano le reali caratteristiche tecniche, nonché nessun manuale di manutenzione relativo ai controlli periodici necessari per legge. Per le ragioni sopra, il C.T.U., risulta impossibilitato nella redazione dell'A.P.E. , perché privo dei fondamentali dati da inserire, relativi all'installazione e all'esercizio degli impianti di riscaldamento, condizionamento ed efficientamento energetico.

Certificazione di idoneità statica

Da attestazione rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (EN), si rappresenta che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa all'idoneità statica degli immobili in oggetto.

Certificazione di conformità impianti

Gli impianti elettrico e idrico dei due appartamenti risultano sotto traccia, ma non vi è alcuna indicazione presso l'Ufficio Tecnico, relativa alla reale conformità degli stessi e al periodo di realizzazione. L'impianto di riscaldamento è presente. Per quanto l'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria, è presente ma non è stata riscontrata la presenza di libretti di installazione e manutenzione.

Rilievo fotografico

Nella data del sopralluogo, veniva effettuato dall'esperto un'attenta ricognizione dei luoghi, congiuntamente con i convenuti, alla costante presenza degli stessi, presso l'immobile interessato dalla procedura esecutiva immobiliare, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

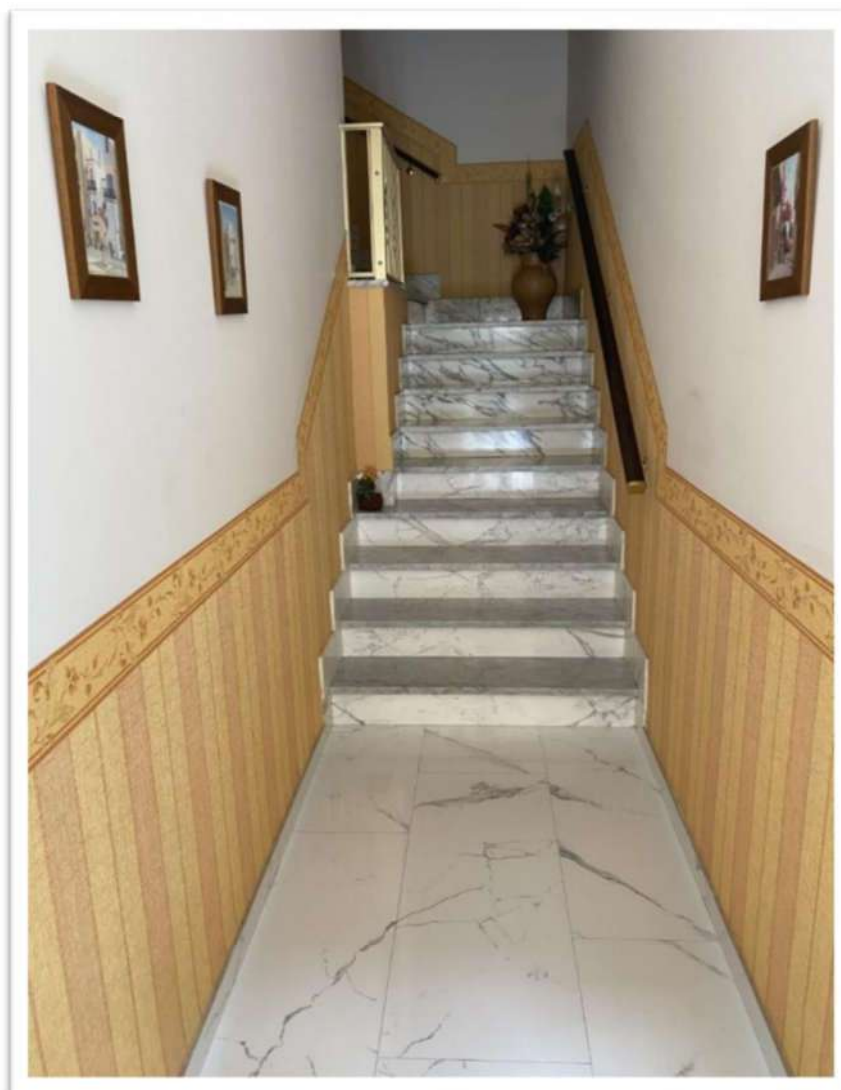
Sono state scattate **n. 14** fotografie.

Foglio 15, Particella 171 sub. 8 – abitazione di tipo popolare - **PIANO 1**

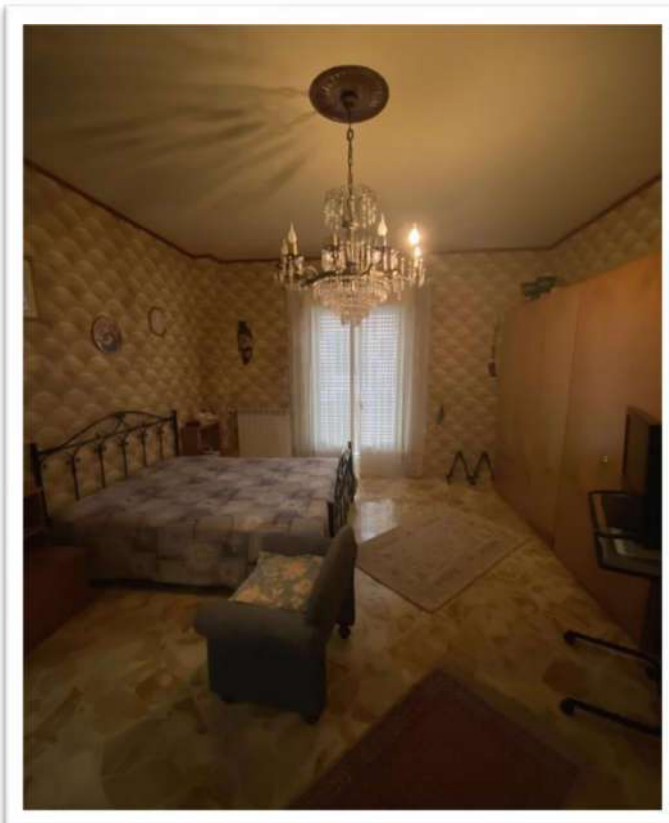
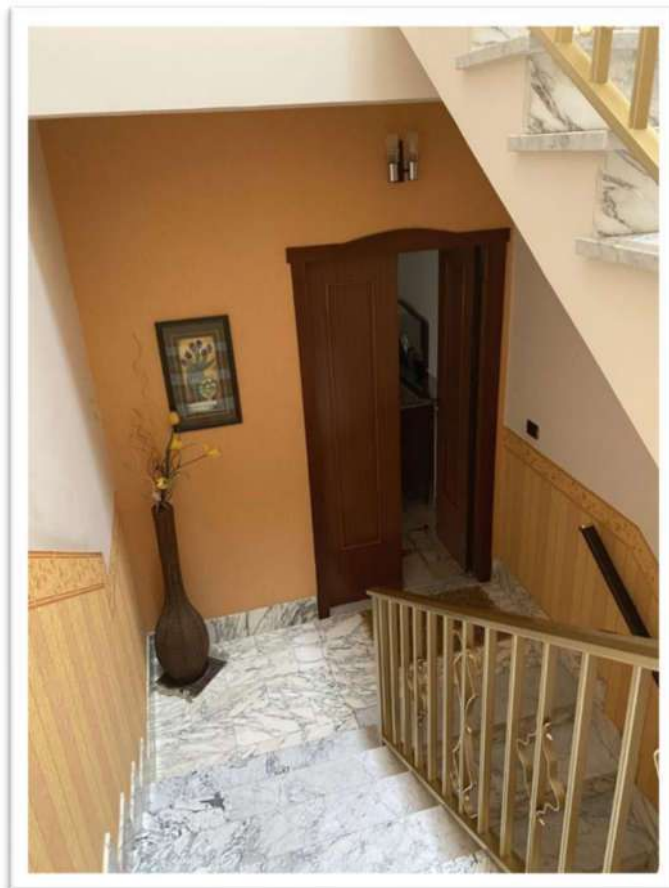
Foglio 15, Particella 171 sub. 9 – abitazione di tipo economica - **PIANO 2**

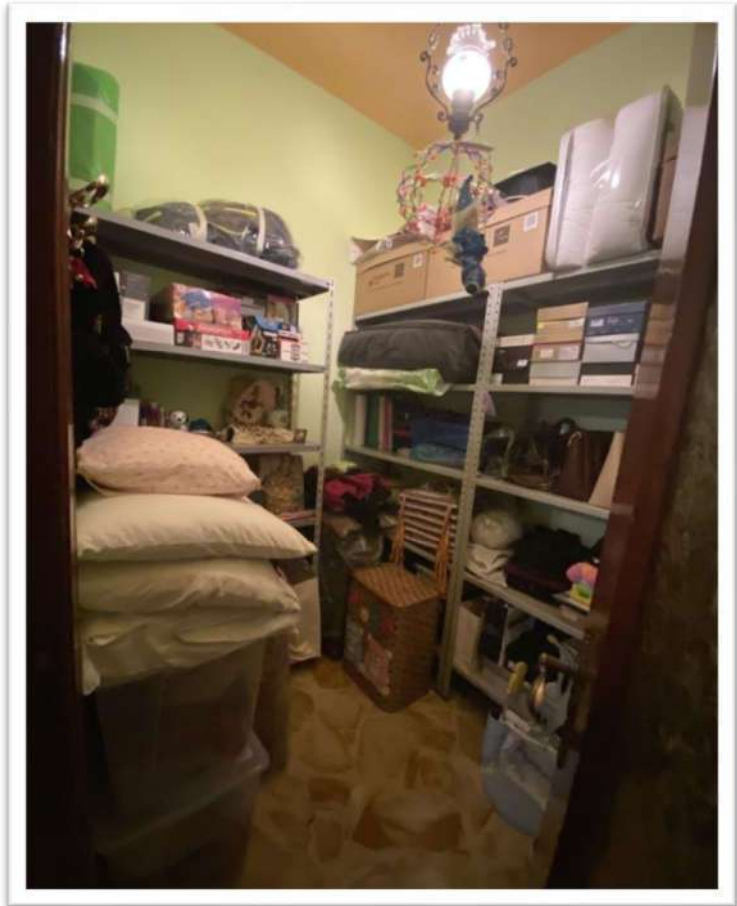
ESTERNO / INTERNO

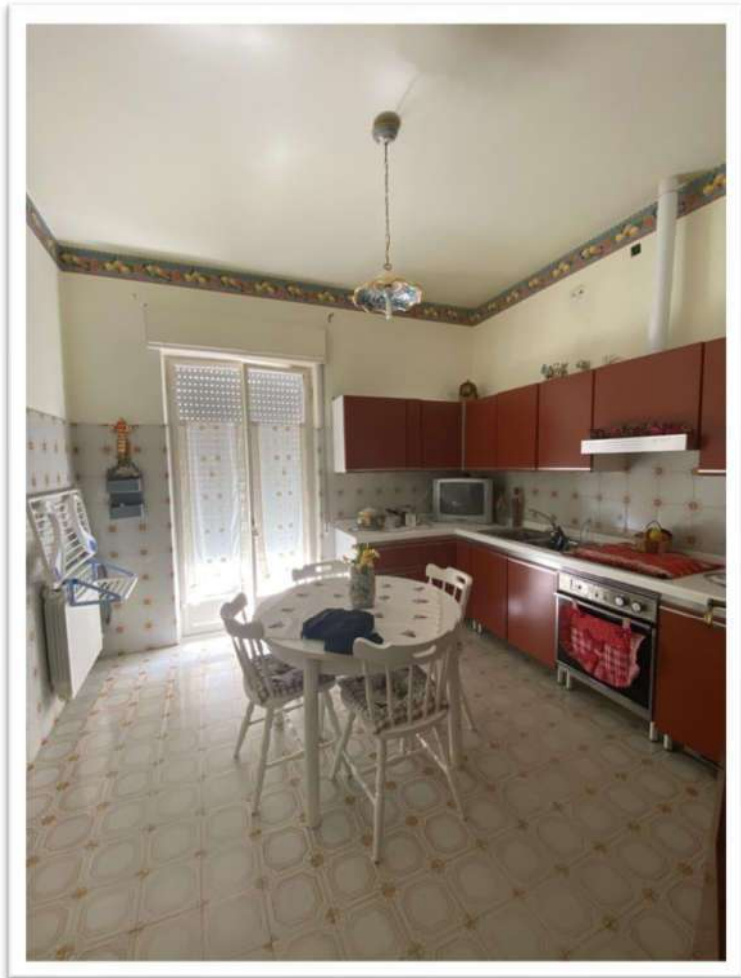
(via Gorizia n. 28, Barrafranca – EN) - (FOTO 1 ---- 14)



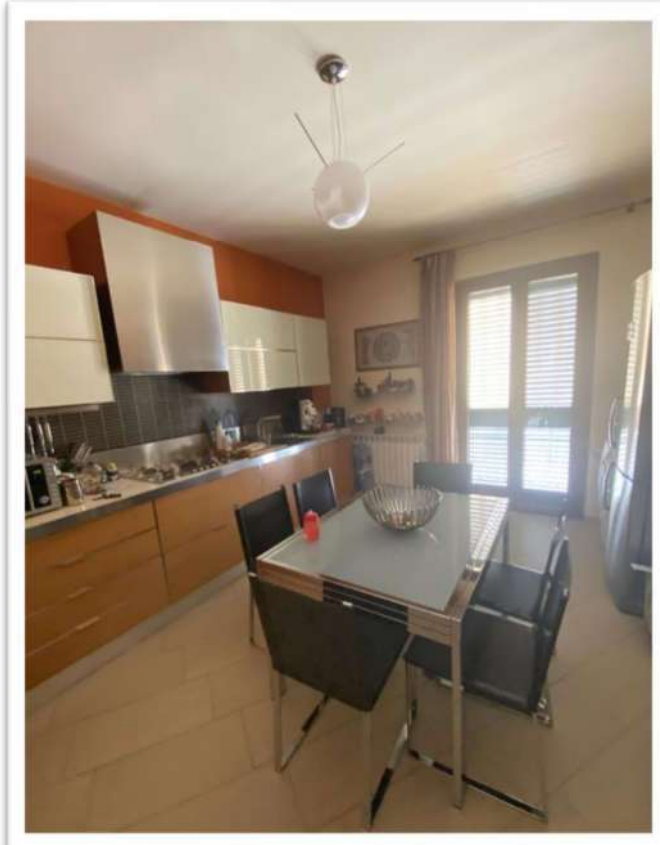
**Foglio 15, Particella 171 sub. 9
PIANO 1**

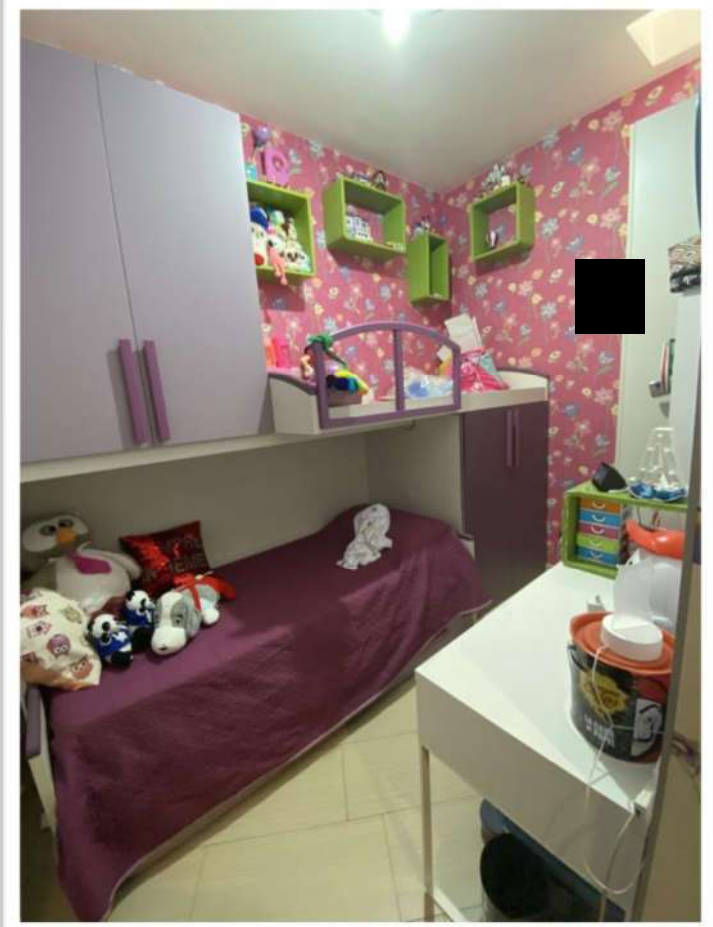
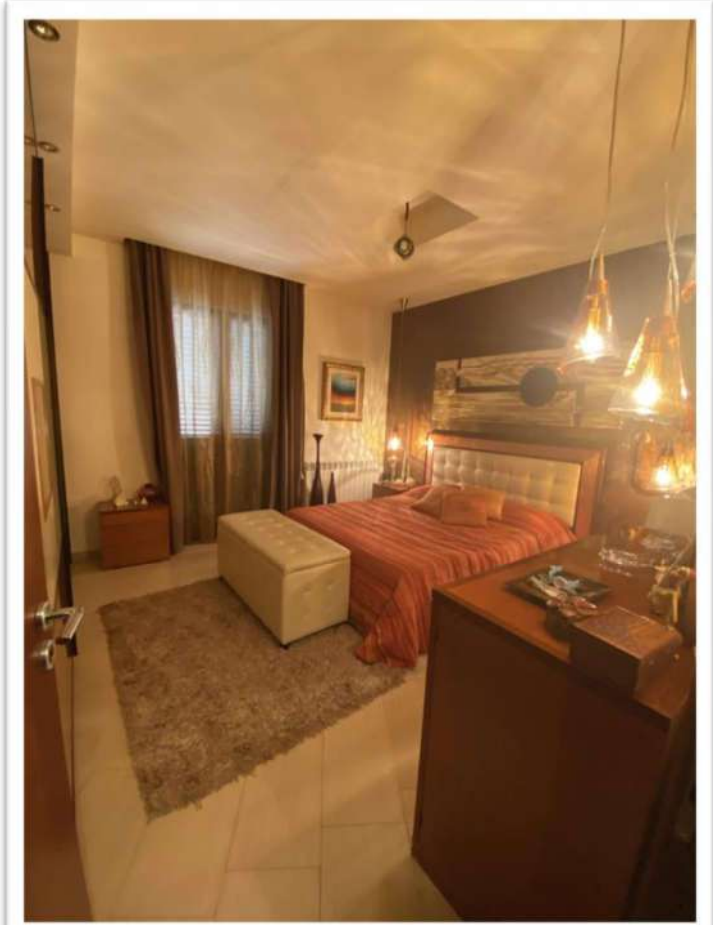


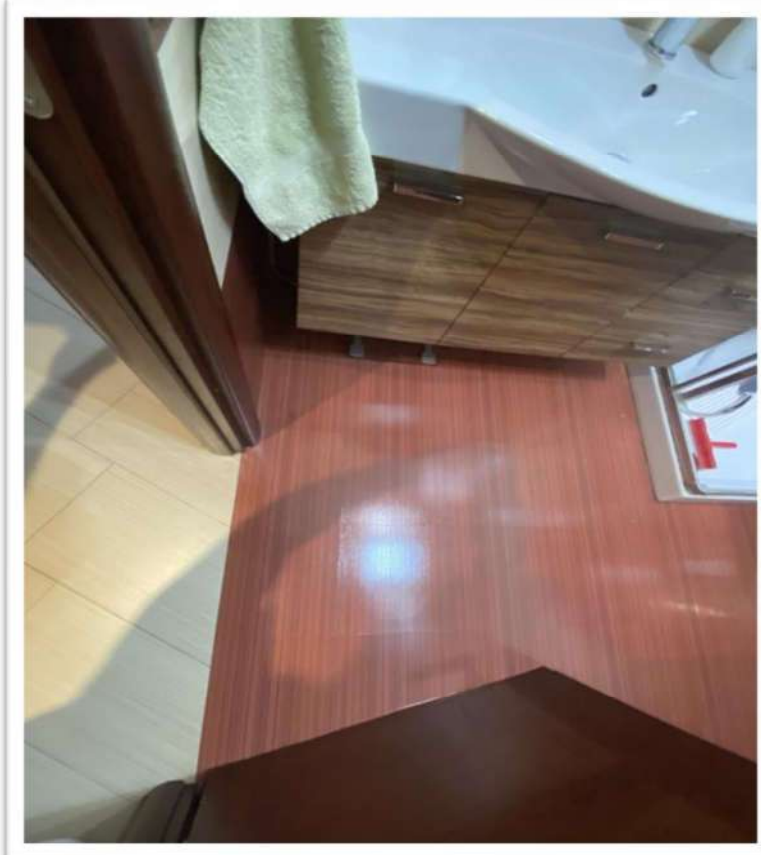




**Foglio 15, Particella 171 sub. 9
PIANO 2**







- 3 - STATO OCCUPATIVO

Detenzione del bene

Come da annotazione nei verbali di sopralluogo, in sede di accesso peritale, lo scrivente verificava che i cespiti sono nella piena disponibilità dei proprietari.

Contratti di locazione

L'intervenuto alla sessione di operazioni peritali, ha dichiarato l'assenza di contratti di locazione in essere.

- 4 - PROVENIENZA

Estremi atto di provenienza

Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile, pervenne ai coniugi esegutati, con giusti titoli, anteriori al trentennio (dal 1974 a oggi non risultano trascrizioni) I beni oggetto di questa procedura risultano di esclusiva proprietà dei debitori, fin dall'impianto meccanografico del 20/06/1987.

Passaggi di proprietà

Gli immobili sono pervenuti ai debitori a titolo di acquisto del terreno e successiva edificazione del fabbricato.

In base alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, si è verificato, prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel **ventennio in esame**, non si rilevano provenienze e formalità relative ai:

Foglio 15, Particella 171 sub. 8

Foglio 15, Particella 171 sub. 9

- 5- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Vincoli a carico dell’acquirente

Foglio 15, Particella 171 sub. 8

Foglio 15, Particella 171 sub. 9

NON SUSSISTONO

- vincoli o oneri di natura condominiale, servitù, usufrutto;
- domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento;
- convenzioni matrimoniali;
- I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.
- vincoli sulla natura edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.

Lo scrivente, a seguito di richiesta inoltrata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (EN), e da attestazione ricevuta, indica che gli appartamenti, oggetto della procedura esecutiva immobiliare, ricadono in area urbana non soggetta a vincoli.

Vincoli a carico della procedura

Si riscontrano le seguenti formalità, da cancellare al momento della vendita:

IPOTECA volontaria

➤ del 19/03/2009 n. 333

A FAVORE DI

BANCA POPOLARE DI LODI

con sede in Lodi, codice fiscale 057546909630



TRASCRIZIONE n. 7154 del 10/11/2021

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE DI

LEVITICUS SPV s.r.l.

con sede in Roma, codice fiscale 14978561000

CONTRO



- 6 - CONDOMINIO

Spese di gestione condominiale, vincoli condominiali e accessibilità

I due immobili, risultano essere appartamenti indipendenti, all'interno del medesimo edificio, ove non è presente un amministratore condominiale.

Entrambi gli appartamenti, sorgendo a due livelli differenti, superiori rispetto alla quota stradale, all'interno di uno stabile sprovvisto di ascensore, non risultano essere accessibili a soggetti con difficoltà motorie.

- 7 - VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

L'acquisizione dell' **Attestato di Destinazione Urbanistica**, certificato rilasciato allo scrivente in data 04/07/2022, indica che nel vigente **Programma di Fabbricazione** del Comune di Barrafranca (EN), le aree interessate, entro la quale i beni ricadono, sono così classificate:

ZONIZZAZIONE Comune di Barrafranca (EN),

zona " B " di completamento

Conformità edilizia

Modifica piano Terra

Sopraelevazione piano PRIMO
Foglio 15, Particella 171 sub. 8

Sopraelevazione piano SECONDO
Foglio 15, Particella 171 sub. 9

- la modifica del piano Terra (non soggetto a indagine in tale sede), nonché la costruzione dei due piani Primo e Secondo con copertura a terrazzo, oggetto della procedura di che trattasi, sono assistite da:

Concessione Edilizia in sanatoria n. 141, rilasciata in data 20 Maggio 2002, dal comune di Barrafranca (EN).

Ampliamento piano SECONDO
Foglio 15, Particella 171 sub. 9

- la modifica è assistita da **Concessione Edilizia n. 89**, rilasciata in data 17 Dicembre 2007, dal comune di comune di Barrafranca (EN).

Foglio 15, Particella 171
Modifiche INTERNE ed ESTERNE al FABBRICATO

- le modifiche sono assistite da **Autorizzazione Edilizia n. 17**, rilasciata in data 21 Febbraio 2008, dal comune di comune di Barrafranca (EN).

Foglio 15, Particella 171
Comunicazione di esecuzione opere in MANUTENZIONE ORDINARIA
(installazione pannelli fotovoltaici con potenza totale pari a 5,880 KWP)

- comunicata in data 03 Gennaio 2013, al comune di comune di Barrafranca

- a. Non esistono **ATTESTAZIONI di ABITABILITÀ** dell'immobile in oggetto.

- b. Non esistono vincoli preordinati all'espropriazione

- c. **Opere parzialmente abusive**
Non è stata rilevata, in fase di operazioni peritali, la presenza di opere abusive.

- d. **Non è stata riscontrata istanza di condono perchè non necessaria.**

- e. **L'eventuale istanza di condono da presentare ammonterebbe a:**
Alla luce della normativa vigente, non è necessario presentare istanze di condono.

- f. **Non sono presenti opere fisse abusive.**

Conformità catastale

Da sopralluogo effettuato dallo scrivente, non sono state riscontrate irregolarità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.

- 8 - CONSISTENZA

Calcolo della superficie commerciale degli immobili

Foglio 15, Particella 171 Sub. 8 A/3 = **83 mq** (**80 mq** al netto delle aree esterne)

Foglio 15, Particella 171 Sub. 9 A/4 = **83 mq** (**80 mq** al netto delle aree esterne)

- 9 - STIMA

- Criteri di stima -

- IMMOBILI -

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale dei beni pignorati, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima due metodi:

1. SINTETICO-COMPARATIVO

2. ANALITICO

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

1. STIMA SINTETICA

La stima dei beni in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare. Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le **Agenzie Immobiliari** del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie immobiliari che operano nelle adiacenze del territorio di Barrafranca(EN), ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agazia delle Entrate del Territorio, dell' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.

- Con l'utilizzo della prima metodologia, appunto le **Agenzie Immobiliari**, è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.
- In secondo luogo, con la verifica tramite l'**Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, è stato possibile controllare eventuali

sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell' Agenzia del Territorio.

2. STIMA ANALITICA

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sui beni ottenuta per via analitica, sulla base dei **canoni di locazione**;

Con l' utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dei beni alla redditività, considerandone l' accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:

1. STIMA SINTETICA

Attraverso le valutazioni elaborate da:

- a. Agenzie Immobiliari di zona
- b. Osservatorio Mercato Immobiliare

a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dei beni oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nei Comuni limitrofi (non essendo stata riscontrata la presenza di sedi in ambito urbano) al Comune di Barrafranca (EN).

Alle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo sullo stato dei luoghi dei beni oggetto di stima;

- La planimetria toponomastica di Barrafranca (EN) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle Agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Considerando i **dati forniti dalle Agenzie immobiliari e da pareri dei tecnici della zona**, risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4)

Foglio 15 Particella 171 sub 8

valore min. di 200 €/mq e max di 340 €/mq

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

Foglio 15 Particella 171 sub 9

valore min. di 290 €/mq e max di 430 €/mq

in provincia di Enna, ubicati nella **periferia** del **Comune di Barrafranca (EN)**, in stato conservativo NORMALE oscilla tra i valori sopra indicati.

b. Osservatorio Mercato Immobiliare

Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm?level=0> , la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali

(superficie coperta). I valori unitari rilevati dall' Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione specifica che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Considerando i dati dell'Osservatorio (riferiti all'ultima analisi **dell'anno 2021 semestre 2**) risulta che il valore di mercato in euro / mq per:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4)

Foglio 15 Particella 171 sub 8

NON INDICATO

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

Foglio 15 Particella 171 sub 9

valore min. di 280 €/mq e max di 420 €/mq

in provincia di Enna, ubicati nella **periferia** del **Comune di Barrafranca (EN)**, in stato conservativo NORMALE oscilla tra i valori sopra indicati.

IN DEFINITIVA:

il **valore medio** risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

- a. **Agenzie Immobiliari**
- b. **Osservatorio Mercato Immobiliare**

è pari a:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4) = circa **270 €/mq**

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) = circa **350 €/mq**

TUTTAVIA:

i beni in oggetto, pur presentandosi in sufficienti condizioni strutturali, presentano singoli **elementi** che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4)

Foglio 15 Particella 171 sub 8

- Assenza di finestra nel servizio igienico.
- Presenza di pavimentazione datata e non di elevata fattura.

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

Foglio 15 Particella 171 sub 9

- Assenza di ascensore

➤ Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato di conservazione degli immobili è NON NORMALE, per cui ciò induce l'esperto a determinare il suo valore in:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4) = **250 €/mq**

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) = **300 €/mq**

Nella fattispecie, lo scrivente determina il suo valore in:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4) = circa **250 €/mq**

Foglio 15 Particella 171 sub 8

SUPERFICIE: 83 mq

83 mq x 250 €/mq = 20.750,00 €

VALORE = 20.750,00 €

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) = **280 €/mq**

Foglio 15 Particella 171 sub 9

SUPERFICIE: 83 mq

83 mq x 300 €/mq = 24.900,00 €

VALORE = 24.900,00 €

2. STIMA ANALITICA

Attraverso le valutazioni effettuate sui: **Canoni di locazione**

Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Impiegando il valore medio di locazione fornito dall'**Agenzia delle Entrate**, l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq:

ABITAZIONE POPOLARE (categoria catastale A/4)

Foglio 15 Particella 171 sub 8

NON INDICATO

ABITAZIONE ECONOMICA (categoria catastale A/3)

Foglio 15 Particella 171 sub 9

valore min. di 1,0 €/mq e max di 1,5 €/mq

in provincia di Enna, ubicati nel Comune di Barrafranca (EN), in stato conservativo NORMALE oscilla tra i valori sopra indicati.

Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile, il valore medio determinato dall'esperto è pari a :

ABITAZIONE POPOLARE (categoria catastale A/4) = -----

ABITAZIONE ECONOMICA (categoria catastale A/4) = **1,25 €/mq**

Si ottiene dunque:

ABITAZIONE POPOLARE = -----

ABITAZIONE ECONOMICA = 1,25 €/mq x 83 mq = 103,75 €

VALORE DI LOCAZIONE:

ABITAZIONE POPOLARE = -----

ABITAZIONE ECONOMICA = **103,75 €**

In questi casi è certamente attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, corretto dall'esperto per le considerazioni inerenti allo stato di fatto. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

• **ABITAZIONE ECONOMICA**

1. Fitto mensile $R_{m\text{ lordo}} = 103,75 \text{ €/mese}$
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4 \%$
(investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{103,75 \times 12}{0,04} = 31.125,00 \text{ €}$$

VALORE = 31.125,00 €

RIEPILOGO:

VALORE BENI OGGETTO DELL' ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 55/21

Riepilogando **il risultato** del criterio estimativo adottato, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dal **Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari**:

ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4) =

Foglio 15 Particella 171 sub 8

VALORE = 20.750,00 €

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) =

Foglio 15 Particella 171 sub 9

VALORE = 23.240,00 €

VALORE TOTALE DEI BENI: € 45.650,00

- Valore risultante dalla **STIMA ANALITICA** dell'immobile attraverso i **canoni di locazione**:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) =

Foglio 15 Particella 171 sub 9

VALORE = 31.125,00 €

Da cui, eseguendo la **media aritmetica** dei due valori (STIMA SINTETICA / ANALITICA), risulta:

ABITAZIONE POPOLARE

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = \mathbf{20.750,00 \text{ €}}$$

ABITAZIONE ECONOMICO

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = \mathbf{28.012,50 \text{ €}}$$

TOTALE PARZIALE 1 = 48.762,00 €

➤ **A tale importo vanno detratti i costi per la regolarizzazione:**

- una detrazione per l'eventuale presenza di vizi occulti, nella misura forfettaria del **5%**
- il costo da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo edilizio e catastale:

- regolarizzazione edilizia (abitabilità) = **2.000,00 €**

Totale = 2.000,00 €

TOTALE PARZIALE 2 = 46.762,00 €

- **Tale risultato parziale v` incrementato, in relazione alla presenza del sistema fotovoltaico, che approssimativamente si pu` ipotizzare nella misura forfettaria del 8% in:**

TOTALE PARZIALE 3 = 50.502,96 €

IN CONCLUSIONE: il valore definitivo, stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita degli immobili:

VALORE STIMA immobili: 50.502,96 €

- 10 - CONGRUIT` CANONE DI LOCAZIONE

Per quanto il prezzo da ritenersi congruo circa la locazione degli immobili e terreni, si ` proceduto con i calcoli, di cui sopra al paragrafo precedente, effettuati dallo scrivente.

Foglio 15 Particella 171 sub 8 - A/3 - Foglio 15 Particella 171 sub 9 - A/4 -

Gli appartamenti non risultano locati

- 11 - GIUDIZIO DI DIVISIBILIT`

- a. Nel caso di specie, gli immobili sono stati interamente pignorati per la quota di 1/1.
- b. Lo scrivente indica l'eventuale opportunit` di procedere alla vendita in **2 lotti = appartamento 1 / appartamento 2**
- c. **Gli immobili** non risultano caratterizzati da quote indivise.

6) Allegati

1: OPERAZIONI PERITALI

- A. COMUNICAZIONI
- B. RICEVUTE DI RITORNO COMUNICAZIONI
- C. VERBALI DI SOPRALLUOGO

2: Ricerca presso il COMUNE di appartenenza (servizi demografici)

3: Conformità URBANISTICA – EDILIZIA

4: Conformità CATASTALE

5: Ispezione IPOTECARIA

6: Rilievo METRICO

7: Rilievo FOTOGRAFICO

8: Indagine di stima - O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare)

9: Copia PRIVACY

10: SPESE

- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE -

7) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore degli immobili, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione, che si compone di **n. 53 pagine**, con relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Piazza Armerina 05/09/2022

Dott. Ing. Vitali Gianluca



Gianluca Vitali