

# Tribunale Ordinario di Enna

Sezione civile esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 33/2023 R.G.E.**

**RELAZIONE DI STIMALOTTO UNICO: unità immobiliare in Barrafranca via Carlo Buozzi n°65, piano terra – primo – secondo e terzo, identificato al catasto fabbricati del comune di Barrafranca al Foglio n°13 Particella n°1425 Cat. A/3**



Serafino Bentivegna  
Arch. Serafino Bentivegna

**Allegato 6  
Stima Privacy**



|   |           |
|---|-----------|
| <b>PREMESSA.....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>INDICE SINTETICO .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....</b>                                  | <b>8</b>  |
| 1.1 Descrizione del bene.....   | 8         |
| 1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato.....  | 8         |
| 1.3 Identificazione al catasto.....   | 8         |
| 1.4 Coerenze.....   | 8         |
| 1.5 Discrepanze.....  | 9         |
| <b>2. DESCRIZIONE DEL BENE .....</b>  | <b>10</b> |
| 2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona .....   | 10        |
| 2.2 Caratteristiche descrittive esterne .....   | 10        |
| 2.3 Caratteristiche descrittive interne .....   | 10        |
| 2.4 Breve descrizione della zona .....  | 11        |
| 2.5 Certificazione energetica .....   | 11        |
| 2.6 Certificazione conformità impianti .....  | 12        |
| 2.7 Certificazione idoneità statica .....   | 12        |
| <b>3. STATO OCCUPATIVO.....</b>   | <b>13</b> |
| 3.1 Detenzione del bene .....   | 13        |
| 3.2 Esistenza contratti di locazione .....  | 13        |
| <b>4. PROVENIENZA .....</b>   | <b>13</b> |
| 4.1. Attuali proprietari .....  | 13        |
| 4.2 Precedenti proprietari .....  | 13        |
| <b>5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>  | <b>14</b> |
| 5.1 Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente .....                               | 14        |
| 5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura ..... | 14        |
| 5.3. Note .....   | 14        |
| <b>6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>                            | <b>15</b> |
| <b>7. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE .....</b>                                  | <b>15</b> |
| 7.1 Pratiche edilizie reperite .....  | 15        |
| 7.2 Conformità edilizia .....   | 15        |
| 7.3 Conformità catastale.....   | 16        |
| <b>8. CONSISTENZA .....</b>   | <b>17</b> |
| 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza .....                                | 17        |
| 8.2 Calcolo della consistenza .....   | 17        |
| <b>9. STIMA .....</b>   | <b>18</b> |
| 9.1 Criteri di stima .....  | 18        |
| 9.2 Fonti d'informazioni .....  | 18        |
| 9.3 Valutazione del bene .....  | 19        |
| 9.4 Adeguamento e correzione della stima .....  | 19        |
| 9.5. Valore finale dell'immobile .....  | 20        |
| <b>10. GIUDIZIO DI CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE .....</b>                                 | <b>21</b> |
| <b>11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA' .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>12. CRITICITA' .....</b>   | <b>21</b> |

**Tribunale Ordinario di Enna**  
Sezione civile-esecuzioni immobiliari

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 33/2023 R.G.E.**

**PREMESSA**

Con provvedimento del 28/07/2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Davide Palazzo, nominava il sottoscritto Arch. Serafino Bentivgna, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Enna al n. 441, CTU nel procedimento di cui all'oggetto.

In data 11/08/2023, alla presenza del Cancelliere del Tribunale di Enna Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente accettava l'incarico, pronunciava il giuramento di rito, prendendo conoscenza dei quesiti inerenti il mandato conferitogli, che di seguito si riportano.

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

1.1-4) 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 su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e 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 a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:

- 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;

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;

1.5) 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**

a) 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;

b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta 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;

d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'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

referire 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

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) 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;

c) 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

5.1) 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:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;

- 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 c.c. anche ove non trascritto;

- 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;

• 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.);

5.2) 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 originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

## 6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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. c.c.),
- 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

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;

- in caso di opere parzialmente 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, 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;

- in caso di presenza di istanze di condono ad 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;
- ai fini della 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.
- 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

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

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 planimetria 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.

## INDICE SINTETICO

### **Dati Catastali**

Beni in Barrafranca (EN) via Carlo Buozzi n. 49;  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico] Classe 2  
Dati Catastali: foglio 13 particella 1425 (ex 309)

### **Stato occupativo**

al sopralluogo effettuato in data 12 settembre 2023 il fabbricato risultava occupato dalla signora

[REDACTED]

### **Contratti di locazione in essere**

Non esiste in essere nessun contratto di affitto.

### **Comproprietari**

Nessuno

### **Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: € 104.000,00



### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di Barrafranca (EN) via Carlo Buozzi 65, fabbricato unico ad uso abitazione su quattro livelli, così suddiviso:

- piano terra in parte adibito a cucina ed in parte adibito a zona notte oltre i servizi;
- primo piano in parte adibito a zona giorno ed in parte a zona notte oltre un servizio;
- secondo piano allo stato grezzo;
- terzo piano allo stato grezzo.

Il primo, il secondo ed il terzo piano sono dotati di balcone prospicienti su via Buozzi.

### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca come segue: (all. 5)

Intestati: [REDACTED]

dati identificativi: foglio 13 particella 1425 (ex 309)

dati classamento: Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico] Classe 2

Indirizzo: via Carlo Buozzi n. 49 piano T – 1 – 2 - 3

Consistenza: 8,5 vani

Rendita: € 333,63

Dati derivanti da: visura catastale del 10/08/2023

### 1.4. Coerenze

Dalla documentazione catastale reperita ed a seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU si evince che i dati catastali e la planimetria catastale dell'immobile non risultano conformi allo stato di fatto attuale, di cui si dirà nel paragrafo successivo.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione:**

- nel nulla osta per esecuzione lavori edili del 02/12/1966 risulta in via Buozzi 57
- nel certificato di residenza storico la residenza risulta in via Buozzi 65;
- nel certificato di idoneità statica del 10/02/2003 risulta in via Buozzi 65;
- nella concessione edilizia del 06/03/2003 risulta in via Buozzi snc, foglio 13 part. 309;
- nell'atto di compravendita del 10/03/2003 risulta in via Buozzi 49, foglio 13 part. 309;
- nell'abitabilità del 31/07/2014 risulta in via Buozzi 65;
- nella visura catastale attuale risulta in via Buozzi 49, foglio 13 part. 1425 ex 309 (variazione in atti dal 22/06/2012 per Bonifica Identificativo Catastale);
- **dal sopralluogo il fabbricato risulta ubicato in Barrafranca alla via Buozzi 65 (come da foto di prospetto).**

## 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Barrafranca

Fascia/zona: B

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Civile abitazione

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: il fabbricato ricade in zona fornita di tutti i servizi (scuole, uffici, negozi ed ogni altro tipo di attività);

Principali collegamenti pubblici: rete viaria con paesi limitrofi (Caltanissetta, Enna, Piazza Armerina, Pietraperzia.

Collegamento alla rete autostradale A19: a circa 27 Km svincolo Caltanissetta.

## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (*all. 3*)

Edificio di quattro piani fuori terra costruito negli anni sessanta del secolo scorso

- struttura: in muratura con solai in latero cemento;

- facciata: piano terra con intonaco colorato giallo e zoccolatura in mattoni, piani sovrastanti allo stato grezzo;

- accesso: portoncino in alluminio anodizzato verde scuro;

- infissi esterni: piano terra e primo piano in alluminio anodizzato con persiane di colore verde scuro; secondo e terzo piano solo infissi in alluminio con vetri;

- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo per il primo piano, ancora allo stato grezzo per gli altri due piani;

- ascensore: non presente;

- condizioni generali dello stabile: ottimo stato di conservazione per i primi due piani, mentre gli altri due piani sono ancora allo stato grezzo;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

**Il piano terra assieme al primo piano** costituiscono una abitazione di tipo economico, composta complessivamente da una cucina per piano, soggiorno, quattro camere da letto, due bagni, un ripostiglio/lavanderia ed un balcone;

- esposizione: il fabbricato dotato di un solo affaccio esposto a sud-ovest su via BuoZZi, è comunque provvisto di finestre di luce/area sulla parte retrostante;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta ed in cucina fino ad altezza pensile;
- pavimenti: in piastrelle di ceramica sia nelle stanze che nei locali servizi;
- infissi esterni: in alluminio con finitura a polveri epossidiche verdi, con vetro camera e persiane in alluminio;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno con finitura a naturale e riquadratura cieche;
- impianto citofonico: presente;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sottotraccia;
- impianto termico: centralizzato a termosifoni;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia a gas installata esternamente;
- servizi igienici: al piano terra attrezzato con lavabo, tazza e doccia; al primo piano con lavabo, tazza, bidè e doccia
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: ben mantenuto.

**Il secondo e il terzo piano**, ancora allo stato grezzo sembrerebbero anch'essi destinati ad abitazione di tipo economico, ed attualmente sono composti da un unico vano per piano parzialmente suddiviso; in ambedue i piani esiste un balcone;

- pareti: semplicemente intonacati quelle del primo piano e a nudo quelle del secondo piano; su entrambi i piani i soffitti risultano ancora con laterizi e travetti a vista;
- pavimenti: i piani non sono pavimentati;

- infissi esterni: in alluminio con vetro;
- porte interne: non vi sono porte;
- impiantistica: manca qualunque tipo di impianto;
- altezza dei locali: fino a m. 3,10 circa;

#### **2.4. Breve descrizione della zona**

L'immobile ricade all'interno di una fascia definita dall'OMI come "centrale" del comune di Barrafranca. Si tratta di una zona la cui destinazione d'uso prevalente degli immobili è quella residenziale, mentre la tipologia prevalente delle abitazioni è del tipo "economico". Le attività di maggiore interesse (negozi, bar, farmacie, uffici postali, etc.) si attestano nel vicino viale della Repubblica e Corso Garibaldi

#### **2.5. Certificazioni energetiche (all. 8):**

La certificazione energetica (redatta dall'esperto stimatore nominato) viene allegata alla relazione peritale.

#### **2.6. Certificazioni di conformità degli impianti**

Gli impianti sono provvisti di certificazione di conformità.

#### **2.7. Certificazioni di idoneità statica**

Il Certificato di idoneità statica è stato rilasciato il 10/02/2003 a firma dell'arch. Angelo Spampinato.

### 3 – STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 12 settembre 2023, nel corso del quale è stato possibile accedere all'immobile, si è rinvenuto la proprietaria che ha dichiarato di occuparlo con la sua famiglia.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura:

### 4 – PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 10 marzo 2003

In forza dell'atto di compravendita in autentica Notaio Dott. Alberto Maida in data 10/03/2003 rep n. 4468 trascritto a Enna in data 03/04/2003 al n. 2555.1/2003,

#### 4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà di ██████████, coniugata in regime di comunione legale dei beni per donazione con atto in autentica Notaio Salvatore Calì di Barrafranca in data 06/09/1988 rep. 3533, trascritto il 05/10/1988 ai nn. 7429/6681.

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Nicolò Tiecco Notaio in Perugia alla data del 05/07/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio *(all. 7)* alla data del 04/07/2023 si evince:

### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Non risultano iscritti vincoli giuridici a carico dell'acquirente.

### **5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

**Ipoteca volontaria** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Aldo Barresi in data 30/03/2015 repertorio 33201/16542, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/04/2015 ai nn. 2690/141 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158 e contro [REDACTED]

Importo ipoteca € 101.467,00 di cui € 50.733,50 di capitale

Durata del mutuo: anni venti

- **Pignoramenti**

**Pignoramento immobiliare** notificato dall'UNEP Tribunale di Enna il 15/06/2023 rep. 517 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04/07/2023 ai nn. 4823/4284 di formalità in favore di YODA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) c.f. 05111630264, contro [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

- **Altre trascrizioni**

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicato il signor [REDACTED].

### **5.3. Eventuali note/osservazioni**

Agli atti non risulta nessuna nota e/o osservazione

## 6 – CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile, essendo un fabbricato interamente privato, non è amministrato da nessun Studio esterno.

## 7 – VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1967. Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato dal vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Barrafranca (EN) in Zona B e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*all. 4*):

- Nulla Osta per Esecuzione lavori edili prot. n. 10624 del 02/12/1966;
- Certificato di idoneità statica del 10/02/2003 a firma dell'arch. Angelo Spampinato;
- Concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia (sanatoria) n. 20/03 rilasciata dal comune di Barrafranca in data 06/05/2003 prot. 5875;
- Autorizzazione di Abitabilità n. 013 del 31/07/2014;

### 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme planimetricamente (*all. 1*)

Le difformità consistono per singolo piano in:

**piano terra:** la cucina risulta essere composta da un unico vano con accesso diretto dalla via Buozzi e nel bagno è stata realizzata una finestra di aria e luce prospiciente l'area inedificata, chiusura di due porte interne, variazione di due aperture esterne (da porta a finestra e da finestra a porta);

**primo piano:** diversa distribuzione, realizzazione di un bagno e due finestre di aria e luce prospicienti l'area inedificata;

**secondo piano:** realizzazione di due piccole finestre di aria e luce prospicienti l'area inedificata;

**terzo piano:** nessuna modifica rilevante.

### 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme planimetricamente (*all. 1*)

Le difformità consistono per singolo piano in:



**piano terra:** la cucina risulta essere composta da un unico vano con accesso diretto dalla via Buozzi e nel bagno è stata realizzata una finestra di aria e luce prospiciente l'area inedificata, chiusura di due porte interne, variazione di due aperture esterne (da porta a finestra e da finestra a porta);

**primo piano:** diversa distribuzione, realizzazione di un bagno e due finestre di aria e luce prospicienti l'area inedificata;

**secondo piano:** realizzazione di due finestre di aria e luce prospicienti l'area inedificata;

**terzo piano:** nessuna modifica rilevante.

**Tutte le modifiche riscontrate sono regolarizzabili mediante:**

presentazione al comune di Barrafranca di una CILA in sanatoria ed una pratica di variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate;

Costi stimati: per regolarizzare entrambe le difformità occorre una spesa di circa € 3.000,00.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La norma UNI EN 10750:2005 che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali non è più vigente ed è stata sostituita dalla norma UNI EN 15733:2011 che però definisce gli standard europei degli agenti immobiliari ma non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici degli immobili. Le norme UNI non sono né legge né direttiva europea, e se non espressamente richiamate da altre normative italiane, rimangono solo un'indicazione.

Il DPR 138/1998 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - è il criterio che adotta il catasto e sul quale si basa il borsino immobiliare dell'OMI e che quindi bisogna applicare quando si usa il borsino OMI per le quotazioni di riferimento.

Per cui la superficie “lorda commerciale” indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

### 8.1. Calcolo della consistenza

| <b>Destinazione</b> | <b>Unità di misura</b> | <b>Sup. lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Superficie omogeneizzata</b> |
|---------------------|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------------------|
| Abitazione – P.T.   | Mq.                    | 85,00             | 100 %               | 85,00                           |
| Abitazione – P.1°   | Mq.                    | 85,00             | 100 %               | 85,00                           |
| Abitazione – P.2°   | Mq.                    | 85,00             | 100 %               | 85,00                           |
| Abitazione – P.3°   | Mq.                    | 85,00             | 100 %               | 85,00                           |
| Ingombro scala      | Mq.                    | 10,00             | 100%                | 10,00                           |
| n. 3 ballatoi       | Mq.                    | 20,40             | 25%                 | 5,10                            |
| <b>Sommano</b>      | <b>Mq.</b>             | <b>374,00</b>     |                     | <b>355,10</b>                   |

### 9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

#### - AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: secondo semestre 2022

Comune: Barrafranca

Fascia/Zona: B1/Centrale/CORSO GARIBALDI - P.ZZA MARTIRI DI THIEN NAN MEN - VIA CAMPANIA

Valore mercato: prezzo min. **290 Euro/mq** prezzo max. **430 Euro/mq**

Valore di locazione prezzo min. € 1,00 / prezzo max. € 1,50 (Euro/mq x mese)

#### - Immobiliare.it – quotazioni immobiliari media per tipologia

Le quotazioni immobiliari degli appartamenti variano da un minimo 380 €/mq nella zona C1 (Corso Italia - ViaDella Repubblica - Via Don L. Sturzo - Via L. Capuana) ad un massimo di 900 €/mq nella zona D1 (Via Cesareo- Via Dello Stadio - Via G. Vicari - Viale Delle Rose - Viale C.a. Dalla Chiesa), all'interno del comune vi sono 4 zone dove potete valutare appartamenti

A Giugno 2023, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Barrafranca è stato di **€ 538 al metro quadro**, rispetto ai **€ 727** della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Barrafranca è stato di **€ 4,36 mensili al metro quadro**, rispetto ai **€ 4,16** della media provinciale.

### 9.3. Valutazione

| descrizione      | Superf. mq. | Prezzo immob. €/mq. | Valore immob. € | Prezzo minimo A.E. €/mq. | Prezzo max A.E. €/mq. | Valore minimo A.E. € | Valore max A.E. € | Valore medio € |
|------------------|-------------|---------------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Piano terra e 1° | 182         | 538                 | 97.916          | 290                      | 430                   | 52.780               | 78.260            | <b>76.319</b>  |
| Piano 2° e 3°    | 174         | 538                 | 93.612          | 290                      | 430                   | 50.460               | 74.820            | <b>72.964</b>  |

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto, si riportano le seguenti riduzioni/decurtazioni:

- 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 dallo scrivente 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,

#### COEFFICIENTI CORRETTIVI per i primi due piani

| Descrizione                                       | Coefficiente correttivo | Coefficiente da applicare |
|---|-------------------------|---------------------------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene venduto  | -5%                     | 0,95                      |
| Stato d'uso e manutenzione ristrutturato          | +5%                     | 1,05                      |
| Piani misti dal p.t al 1° piano (senza ascensore) | -10%                    | 0,90                      |
| Riscaldamento autonomo                            | +5%                     | 1,05                      |
| Vetustà (20-40 anni) normale                      | 0                       | 1                         |
| Stato di possesso (libero)                        | 0                       | 1                         |

**Coefficiente complessivo Cc = C1xC2xC3xC4xC5xC6**

**0,94**

**COEFFICIENTI CORRETTIVI per piani 2° e 3°**

| Descrizione                                      | Coefficiente correttivo | Coefficiente da applicare |
|--|-------------------------|---------------------------|
| Assenza della garanzia per vizi del bene venduto | -5%                     | 0,95                      |
| Stato d'uso e manutenzione da rifinire           | -10%                    | 0,90                      |
| Piani misti dal 2° al 3° piano (senza ascensore) | -20%                    | 0,80                      |
| Riscaldamento assente                            | -5%                     | 0,95                      |
| Vetustà (20-40 anni) scadente                    | -10%                    | 0,90                      |
| Stato di possesso (libero)                       | 0                       | 1                         |

**Coefficiente complessivo Cc = C1xC2xC3xC4xC5xC6****0,58****DECURTAZIONI per l'intero immobile**

| Descrizione  | Importo da decurtare |
|--|----------------------|
| spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale                  | 3.000,00             |
| bonifiche per copertura in eternit (smaltimento + rifacimento)                   | 7.000,00             |
| stato d'uso e di manutenzione (già tenuto conto nella determinazione del prezzo) | 0                    |
| eventuali spese condominiali insolute  | 0                    |
| vincoli e oneri giuridici  | 0                    |

**Importo complessivo da decurtare****10.000,00****9.5. Valore finale dell'immobile:**

$$V_f = (V_{m1} \times C_c) + (V_{m2} \times C_c) - D$$

$$V_f 1 = (76.319,00 \times 0,94) \quad \text{€ } 71.740,00$$

$$V_f 2 = (72.964,00 \times 0,58) \quad \text{€ } 42.319,00$$

$$\text{Totale valore immobile} \quad \text{€ } 114.059,00$$

$$\text{Decurtazioni a carico dell'acquirente-indicative} \quad \text{€ } 10.000,00$$

**Prezzo al netto delle decurtazioni LIBERO****€ 104.059,00**

*N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.*

**10 – CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE**

Si omette in quanto l'immobile non risulta locato

**11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'**

L'immobile risulta interamente pignorato, comunque lo stesso potrebbe essere suddiviso in piani perfettamente autonomi.

**12 – CRITICITA'**

Non si sono riscontrate particolari criticità.