



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

N. 21/2023 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. DAVIDE PALAZZO

PERIZIA ESPERTO

Stima dei beni pignorati

LOTTO UNICO: unità immobiliare in BARRAFRANCA (EN)

Via Barbagallo n°12 e via Messana n°11



CREDITORE

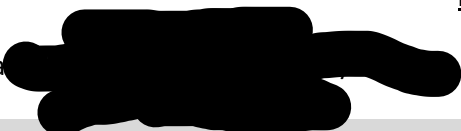
CRIO SPV 4 S.R.L.

sede Conegliano (TV)

codice fiscale 04908690268

DEBITORI

nato a



CUSTODE

Avv. Giuseppe Liliano Muscarà

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Dott. Arch. Marco Francioni

Via Roma, 316

94010 Gagliano Castelferrato (EN)

Telefono: 0935/693453 - 347/9309885

marco.francioni@archiworldpec.it



Sommario

1) INCARICO.....	3
2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA	3
3) CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI	4
4) QUESITI.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	5
2. DESCRIZIONE DEI BENI	5
3. STATO OCCUPATIVO	6
4. PROVENIENZA	6
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE	7
8. CONSISTENZA.....	8
9. STIMA	8
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE	8
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	8
5) RISPOSTA AI QUESITI	9
INDICE SINTETICO	9
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	10
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
3 STATO OCCUPATIVO	14
4 PROVENIENZA (All. 6)	14
5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7)	15



1) INCARICO

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Francioni, nato a Roma il 08/01/1971, C.I. n. CA68175MW , C.F. FRNMRC71A08H501A, (Laurea – Architettura conseguita presso l'Università degli Roma La Sapienza) iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Enna n. 355 e all'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Enna), residente in via Roma n.326 (Gagliano Castelferrato, EN), pec marco.francioni@archiworldpec.it telefono 093.5693453 – 347.9309887.

RICEVEVA

in data 21/09/2023, dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Davide Palazzo, la nomina di: Esperto per la Stima dei Beni Pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. 21/2023 R.G. Es., su istanza di:

CREDITORE CRIO SPV 4 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 04908690268

nei confronti di:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

SI ATIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato per il 30/11/2023 e prorogata al 31/01/2024.

2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

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

B : Documentazione acquisita presso portale web del Tribunale di Enna

- Contratto di mutuo di credito fondiario
ISCRIZIONE NN. 756/56 del 28/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 27/01/2011 Numero di repertorio 19391/8839 Notaio MAIDA ALBERTO Sede TROINA (EN)

A favore di

- ❖ **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.MICHELE** DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOCIETA'-COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ' LIMITATA Sede CALTANISSETTA Cod. Fisc. 00041190851

contro

- ❖ [REDACTED]
- ❖ [REDACTED]

- Atto di precetto;
- Atto di Pignoramento ;



- Nota di Trascrizione ;
- Iscrizione a ruolo ;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- Istanza di vendita;

3) CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

18/09/2023: 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);

02/10/2023: Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (con invio telematico Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

02/10/2023: Acquisizione e visione della documentazione (tramite portale del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

03/10/2023: Acquisizione copia Planimetrie catastali (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

05/10/2023: Acquisizione visura storica catastale (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

12/10/2023: Invio congiunto con il Custode Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R ai debitori (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria);

24/10/2023: Richiesto accesso atti archivio elettronico del "Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA" per certificato APE con Pec;

24/10/2023: Acquisizione Visura per soggetto (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);

25/10/2023: Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo (dalle ore 9,00-11,00): rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile e redazione verbale congiunto con il Custode;

25/10/2023: Ricerca presso Ufficio Tecnico Comune di Barrafranca, EN (dalle ore 11,10 -12,10) documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica;

25/10/2023: Richiesta formale Accesso atti all' Ufficio Tecnico Comune di Barrafranca, EN documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica tramite Pec;

25/10/2023: Richiesta tramite Pec all' Avv. Giuseppina Daniela Monterosso per acconto "fondo spese dell'importo di 500,00 €, oltre accessori " dati per emettere la fattura alla CRIO SPV 4 S.R.L

26/10/2023: Risposta "Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA" inerente accesso atti del 25/10/2023

03/11/2023: Risposta tramite pec Ufficio Tecnico Comune di Barrafranca, EN documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, Pec Prot. n° 20417 del 03/11/2023 ;



08/11/2023 Richiesta proroga al Giudice (tramite portale del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

15/11/2023: Accesso atti Agenzia del Territorio (Pec prot. 48832), Ufficio Provinciale di Enna con Pec

27/11/2023: Risposta Agenzia del Territorio (Pec prot. NSD 48832), Ufficio Provinciale di Enna inerente accesso atti del 15/11/2023

28/11/2023: Richiesta formale di accesso atti Notaio Alberto Maida con Pec

28/11/2023: Inviata fattura per acconto di 500,00 euro alla CRIO SPV 4 S.R.L

30/11/2023: Acconsentita proroga dal giudice

12/12/2023: Risposta via pec del Notaio Alberto Maida inerente accesso atti del 28/11/2023

28/12/2023: ricevuto bonifico della CRIO SPV 4 S.R.L inerente acconto “fondo spese dell’importo di 500,00 €, oltre accessori”

13/01/2024: Indagine Internet al sito www.agenziaterritorio.it;

15/01/2024: Richiesta Esistenza Contratti di Locazione in essere (Pec prot. 1609) Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna;

25/01/2024: Risposta Esistenza Contratti di Locazione in essere (Pec prot. 1609) Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna;

29/02/2020: Consegna relazione (con invio telematico Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);

4) QUESITI

Il Giudice dell’Esecuzione sottoponeva all’esperto i seguenti quesiti:

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 riguardi **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 eseguiti.

3. STATO OCCUPATIVO

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

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;

b) 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.

PROVVEDA a:

- depositare la relazione telematicamente almeno 30 giorni prima dell'udienza, depositando il proprio elaborato quale "file principale" e allegandovi se possibile tutti gli allegati; in caso di più lotti depositare per ciascuno l'elaborato quale "file principale", allegandovi i documenti relativi al lotto d'interesse;
- depositare istanza di liquidazione come atto principale di un diverso deposito;
- e nello stesso termine ad inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta elettronica certificata o, se non disponibile, a mezzo posta ordinaria, allegando all'originale della relazione l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii ovvero dichiarando in perizia di aver ottemperato. Qualora si presentino difficoltà tali da pregiudicare il rispetto della data di deposito e ciò dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti richiesti dall'esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe.

AVVISA le parti che possono formulare note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria. L'esperto dovrà intervenire in ogni caso all'udienza.

AVVISA le parti che il perito stimatore non può sospendere le operazioni di stima poiché le medesime possono essere sospese solo con provvedimento del G.E., salvo richieste immediate di istruzioni al Giudice dell'esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce), al fine di non gravare la procedura da inutili spese. 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, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato.

ASSEGNA all'esperto un **fondo spese dell'importo di euro 500,00, oltre accessori che pone a carico solidale del creditore procedente e se differente del creditore ipotecario di primo grado intervenuto.**

5) RISPOSTA AI QUESITI

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in BARRAFRANCA (EN) Via Barbagallo n°12 e via Messana n°11

Categoria: A4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 14, particella 1851, subalterno 7;
 foglio 14, particella 1855, subalterno 5,

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo occupato da:



[redacted] (non presente al momento del sopralluogo)
[redacted]
[redacted] come da sentenza) e dai suoi figli.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

[redacted] proprietà 1/2
[redacted] proprietà 1/2

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 51.700,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di BARRAFRANCA (EN) con accesso principale dalla Via Barbagallo n°12 e n°14 e accesso secondario dalla via Messana n° 11 immobile su più livelli terra primo e secondo ad uso abitativo composto al piano terreno da ingresso con scala, soggiorno, cucina con wc, un disimpegno da cui si accede a mezzo di una scala alla parte retrostante composta da un vano adibito attualmente a deposito. Al primo piano si trova una camera da letto con balcone un vano buio adibito a cameretta e un wc; al secondo piano una camera da letto un vano buio adibito a cameretta e un terrazzo coperto in parte e con affaccio a balcone sulla via Barbagallo. In quest'ultimo vi è una lavanderia con un wc.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

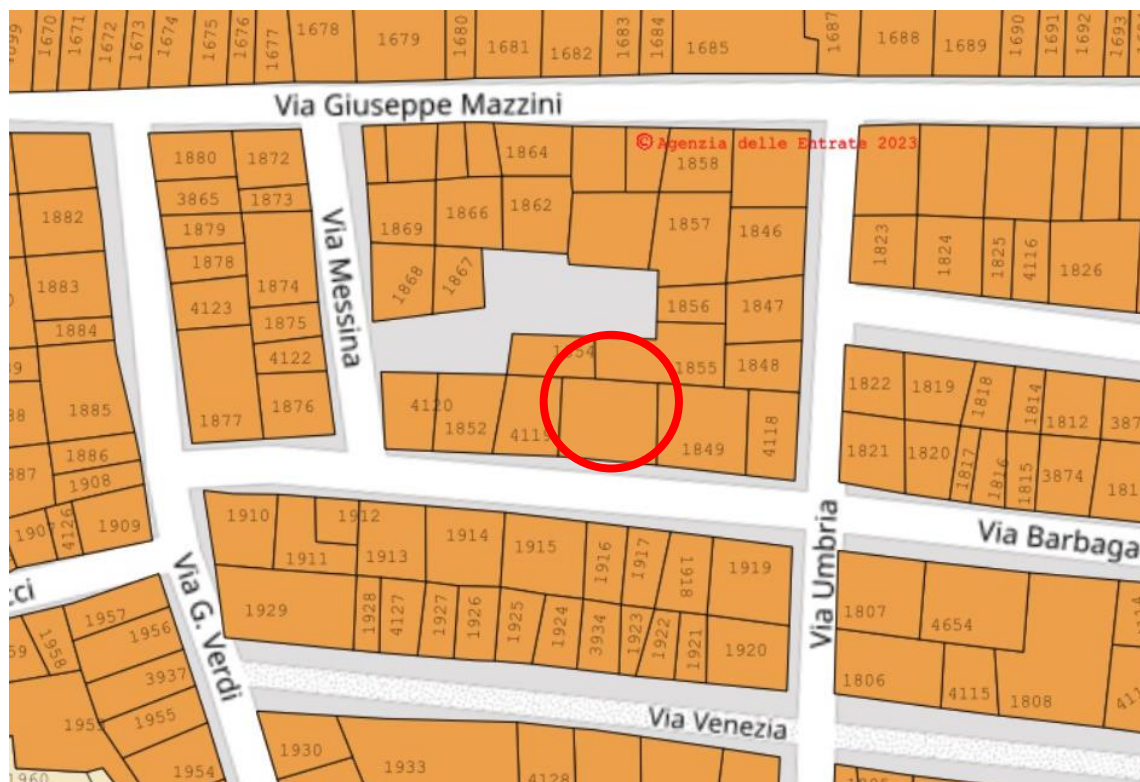
Pignoramento gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile di [redacted] in regime di comunione dei beni con [redacted]

Pignoramento gravante sulla quota di ½ di piena proprietà dell'immobile di [redacted]

Firmato Da: FRANCIONI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21ea04a9a89fe95f0a9db4527faee837



1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di BARRAFRANCA (EN) come segue: (all. 1)



Intestati: [REDACTED] Proprietà ½
[REDACTED] Proprietà ½

dati identificativi: foglio **14**, particella **1851**, subalterno **7**;

foglio **14**, particella **1855**, subalterno **5**;

dati classamento: Categoria **A/4 a)**, **Classe 3**

Consistenza: **8,5** vani

Rendita: Euro **289,73**

Indirizzo: **VIA BARBAGALLO n. 12**; **VIA MESSANA n. 11** Piano T-1-2

Dati di superficie: Totale: **161 m²** Totale - escluse aree scoperte: **155 m²**

Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 02/02/2011** Pratica n. **EN0012580**

in atti dal **02/02/2011 FUSIONE- RISTRUTTURAZIONE (n. 657.1/2011)**

1.4. Coerenze (All. 2)

L'immobile possiede un ingresso indipendente dalla via Barbagallo 12 e 14 e un altro dalla via retrostante Via Messina n°11.

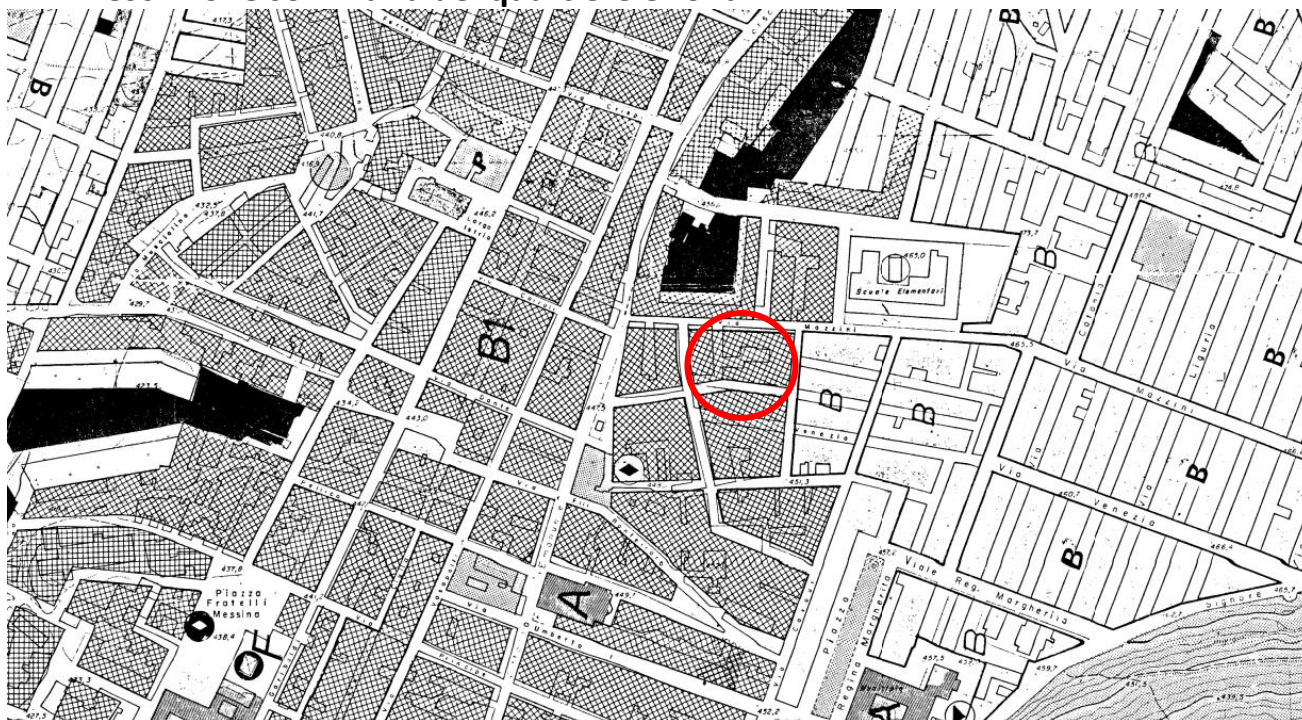
1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione

Nessuna



2. DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona



In Comune di Barrafranca (En)

Fascia/zona: B1 PDF (Piano Di Fabbricazione)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: essenziali per il vivere quotidiano.

Principali collegamenti pubblici: pullman e servizi autobus

Collegamento alla rete autostradale: Barrafranca dista 101 Km. da Agrigento, 31 Km. da Caltanissetta, 102 Km. da Catania, 40 Km. da Enna, alla cui provincia appartiene, 198 Km. da Messina, 173 Km. da Palermo, 102 Km. da Ragusa, 159 Km. da Siracusa, 272 Km. da Trapani.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (foto All. 2)

Edificio di 3 piani fuori terra

- struttura: in tufo e mattoni;
- facciate: la facciata sulla via Barbagallo dove vi è l'accesso principale è rifinita in quarzo graffiato beige con fasce marcapiano grigie, presenta i segni del tempo dove si cominciano a vedere piccole lesioni di intonaco nei ballatoi e frontalini. Mentre la facciata posteriore risulta cieca e non intonacata dove si intravedono i conci di tufo e nella parte piu' in basso dove vi è l'accesso da via Messina (per il catasto via Messina) la facciata è in pessime condizioni con parti prive di intonaco da cui si intravede la muratura in pietra;
- accesso: portoncino in legno verniciato e vetri;
- scala interna: a rampa singola all'ingresso e le altre parallele con gradini in



marmo;

- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Discrete;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (foto All. 2)

Abitazione di tipo economico, ad uso abitativo composto:

piano terreno: ingresso con scala, soggiorno, cucina con wc, un disimpegno da cui si accede a mezzo di una scala alla parte retrostante composta da un vano adibito attualmente a deposito.

primo piano: camera da letto con balcone un vano buio adibito a cameretta e un wc;

secondo piano: una camera da letto un vano buio adibito a cameretta e un terrazzo coperto in parte e con affaccio a balcone sulla via Barbagallo, con lavanderia munita di wc.

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: singola sulla via Barbagallo e ingresso secondario al piano terreno della via Messana;
 - pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- pavimenti: in piastrelle di gres, in ceramica nel bagno, marmo scala;
- infissi esterni: in legno e scuretti in legno con finitura a pittura a smalto e vetri singoli;
 - porta d'accesso: in legno a doppia anta e sopra luce vetrato;
 - porte interne: in legno tamburato con finitura laccata lucida;
 - imp. citofonico: presente;
 - imp. elettrico: sotto traccia;
 - imp. idrico: sottotraccia;
 - imp. termico: con allaccio a caldaia a gas (esterna terrazzo secondo piano) con termosifoni in alluminio ;
 - acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno per il wc attiguo alla cucina, mentre per gli altri servizi prodotta da impianto a gas ;
 - servizio igienico al piano terra : attrezzato con lavabo, tazza;
 - servizio igienico al piano primo: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
 - altezza dei locali: fino a m. 3,00;
 - condizioni generali dell'appartamento: nel complesso discreto, diverse problemi di infiltrazione di acqua e fenomeni di ponte termico che fanno verificare muffe su soffitti piu' evidenti nel corpo scala.

Vano utilizzato a Deposito:

- porta d'accesso: infisso di legno a due ante, verniciato a smalto con scuretti in legno e vetro singolo;
- pavimento: marmettoni di graniglia in scaglie di marmo;
- pareti e plafone: in stato pessimo intonaco ammalorato e infiltrazioni evidenti.



2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato si trova nel centro storico del comune di Barrafranca che conta 13.506 abitanti e ha una superficie di 5.364 ettari per una densità abitativa di 252 abitanti per chilometro quadrato. Sorge in una zona collinare interna, posta a 448 metri sopra il livello del mare. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi essenziali per il vivere quotidiano.

2.5. Certificazioni energetiche (All. 3):

Non risulta alcuna certificazione energetica come da accesso atti presso “Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA” richiesta con Pec del 24/10/2023 con risposta Pec del 26/10/2023 allegata alla presente. Pertanto la certificazione di prestazione energetica APE prot. n° 20240127-086004-97312 del 27/01/2024 viene redatta dall’esperto stimatore nominato e viene allegata alla presente relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 25/10/2023, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni a seguito di comunicazione congiunta con il Custode (tramite raccomandata A/R) ai debitori per dare inizio alle operazioni peritali (sopralluogo), si è rinvenuto che l’immobile risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED] con sentenza [REDACTED] e dai suoi figli come da verbale (vedi all. 8).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto come verificato con richiesta Esistenza Contratti di Locazione in essere (Pec prot. 1609) Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna e risposta dell’ Ade del 25/01/2024 (vedi all. 5):

4 PROVENIENZA (All. 6)

4.1. Attuali proprietari

- [REDACTED]
proprietà per la quota di 1/2



• [REDACTED]
proprietà per la quota di ½

Coniugi in regime di comunione dei beni

con atto di compravendita del 27.1.2011 a rogito Notaio Alberto Maida rep. n. 19390 racc. 8838, trascritto il 28.1.2011 reg. gen. 755 – reg. part. 599, da potere di [REDACTED]

4.2. Precedenti proprietari

[REDACTED] l'intera proprietà degli immobili pervenuta per atto di donazione accettata del 27/08/1993 Numero di repertorio 10848 Notaio CATTI SALVATORE trascritto il 13/09/1993 nn. 8141/7114 da potere di [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 7)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Alberto Maida Notaio in Barrafranca alla data del 27.1.2011, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna dall'ispezione ipotecaria si rileva che in capo ai debitori sono presenti le seguenti TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI (All.7) riferite a:

Nota di iscrizione

Registro generale n. 756

Registro particolare n. 56 Presentazione n. 82 del 28/01/2011

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 27/01/2011 Numero di repertorio 19391/8839

Notaio MAIDA ALBERTO Codice fiscale MDA LRT 66C31 C351 Z

Sede TROINA (EN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 40.000,00 Tasso interesse annuo 2,45% Tasso interesse semestrale 0%

Interessi € 0,00 Spese € 0,00 Totale € 80.000,00

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A676 - BARRAFRANCA (EN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana B Foglio 14 Particella 1851 Subalterno 1

Sezione urbana B Foglio 14 Particella 1853 Subalterno -

Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE



Consistenza 6 vani
Indirizzo VIA BARBAGALLO N. civico 12
Piano T1-2
Immobile n. 2
Comune A676 - BARRAFRANCA (EN)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana B Foglio 14 Particella 1855 Subalterno 3

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.MICHELE DI
CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA SOCIETA' - COOPERATIVA A
RESPONSABILITA' LIMITATA

Sede CALTANISSETTA (CL)

Codice fiscale 00041190851 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] A

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome [REDACTED]

[REDACTED] V

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE

Con [REDACTED] (soggetto n.1)

6 CONDOMINIO

L'immobile NON È UN CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

NESSUNA

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

NESSUNO

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

NO

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è composto da un piano terra, un primo e secondo piano e ricade in centro storico zona B1. Per conoscere l'epoca di costruzione e del titolo abilitativo alla costruzione del fabbricato oggetto della perizia, il sottoscritto in data 26/10/2023 con Pec prot. N. 19896 ha fatto richiesta di tutta la documentazione giacente presso gli



archivi del comune di Barrafranca. L'ufficio tecnico settore 4° gestione territorio LL.PP. ha risposto con Pec del 03/11/2023 che si allega alla presente (**vedi in All. 10**), che presso gli archivi di detto ufficio non risultano concessioni o autorizzazioni e quindi non si è potuto risalire all'epoca della costruzione. Per lo stesso motivo in data 15/11/2023 con Pec prot. NSD n. 48832 è stata fatta richiesta di accesso agli atti all'Agenzia del Territorio con specifica richiesta di tutte le planimetrie esistenti negli archivi a partire dalla costituzione del catasto ad oggi e in data 27/11/2023 hanno risposto con l'invio dell'ultima planimetria del 02/02/2011.

Sono state fatte delle ricerche tramite visure storiche che si allegano, mediante le quali sono state riscontrate le date dei vari passaggi di proprietà fin ad oggi:

- Il primo trasferimento risale al 10/11/1983 per una donazione con atto rep. 3498 reg. a Enna il 22/11/1983 al n. 6712 per l'unità immobiliare foglio 14/B mappale 1951-1853 e con atto del 18/9/1986 rep.6723 reg. a Enna il 02/10/1986 al n.3757 per l'altra unità immobiliare foglio 14/B mappale 1855/3.
- Il secondo trasferimento è avvenuto con atto del 27/08/1993 reg. a Enna il 13/9/1993 al n.2320.
- Il terzo ed ultimo passaggio con atto del 27/01/2011 reg. il 28/01/2011 al n.755-539.

Detti trasferimenti sono stati fatti facendo riferimento alle planimetrie del 17/03/1975 e del 23/07/1986.

Secondo le dichiarazioni fatte nei vari trasferimenti, l'unico dato certo dell'epoca di costruzione è antecedente al 1967. Però, secondo l'ubicazione del fabbricato ricadente nella zona B1, si può desumere che l'epoca di costruzione sia prima del 1942.

Nell'ultimo trasferimento è stato fatto obbligo ai proprietari di effettuare la fusione catastale dei subalterni delle due unità immobiliari in una unità catastale.

In data 02/02/2011 è stata presentata la pratica di fusione e ristrutturazione con indicazione dell'anno di costruzione dell'edificio antecedente al 1942 e ristrutturazione anno 2011.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (in All. 10):

- Denuncia per Opere Edilizie n. del NESSUNA
- Autorizzazione di Abitabilità n. del NESSUNA

Eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità NESSUNA

7.2. Conformità edilizia:

Non risultano concessioni o autorizzazioni ecc. come da richiesta accesso atti all'ufficio tecnico settore 4° gestione territorio LL.PP. del comune Barrafranca (**vedi in All. 10**).



7.3. Conformità catastale

In data 02/02/2011 è stata presentata la pratica di fusione e ristrutturazione con indicazione dell'anno di costruzione dell'edificio antecedente al 1942 e ristrutturazione anno 2011 **(Vedi in All. 10)**.

Nel sopralluogo del giorno 25/10/2023 sono state riscontrate rispetto l'ultima planimetria del 02/02/2011 **(vedi All. 4)** delle piccole difformità non riportate in planimetria probabilmente per una svista da parte del tecnico redattore. Le difformità consistono nella mancanza di rappresentazione di due aperture interne, nella rappresentazione della destinazione d'uso del vano wc a piano terra in ripostiglio non percepibile dal sottoscritto nella precedente planimetria del 1975 perché illeggibile **(vedi All. 6)**.

Anche il piccolo vano sul terrazzo non è stato rappresentato nell'ultima planimetria, però l'esistenza del vano prima dell'accatastamento viene dimostrato dalle immagini ricavate con Google Street View che vengono allegate **(vedi All. 9)**.

A parere del sottoscritto, ripresentando le planimetrie catastali con le modifiche, il fabbricato risulta essere commerciabile come i rogiti precedenti indicando la data di costruzione antecedente all'anno 1967.

Sono regolarizzabili mediante:

ripresentazione del DOCFA

Costi stimati: 800,00 €

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a 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) come segue:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	155,0	100%	155,0
balconi terrazze	mq.	20,0	30%	6,0
		175,00		161,0 mq.
				Commerciali



9 STIMA

9.1. Criterio di stima

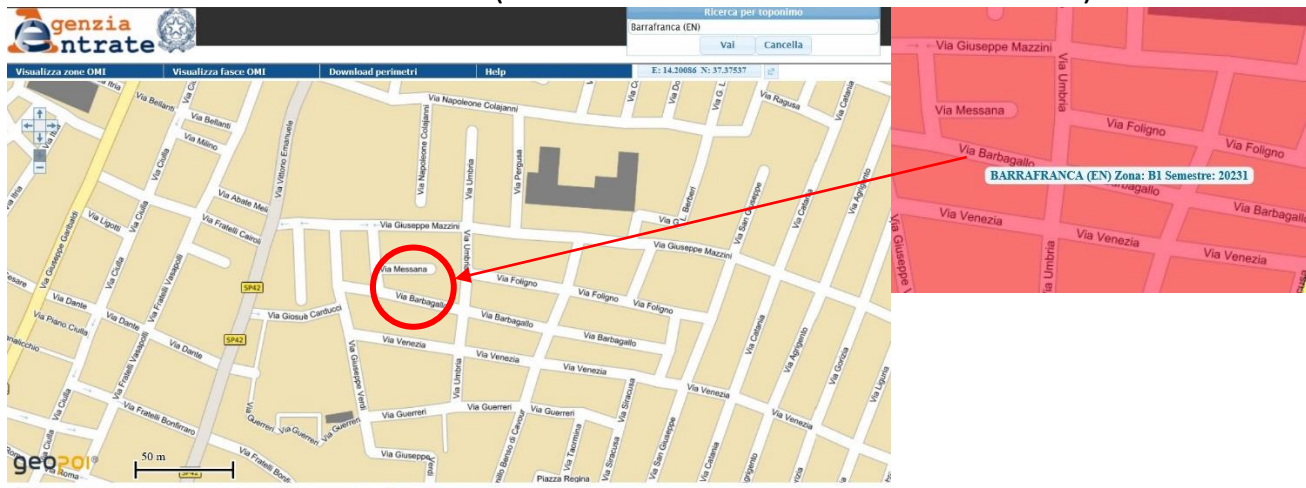
Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione 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

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ENNA
 Comune: BARRAFRANCA
 Fascia/zona: Centrale/CORSO GARIBALDI - PZZA MARTIRI DI THIEN NAN MEN - VIA CAMPANIA
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n. 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	270	400	L	1	1,5	L
Autorimesse	NORMALE	200	300	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	270	400	L	1,2	1,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Primo Semestre 2023

Comune: Barrafranca (EN)

Fascia/Zona: B1

Valore mercato prezzo min. 270 / prezzo max. 400 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 160 / prezzo max. 240 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

STIMA SINTETICA

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	161,0	€ 350,00	€ 56.350,00
				€ 56.350,00

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.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall’Agenzia del Territorio l’esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

LOCAZIONE €/mq ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) valore min. di 1,0 €/mq e max di 1,5 €/mq riferita allo stato conservativo NORMALE.

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

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

1,25 €/mq (stato conservativo NORMALE)

Si ottiene dunque:

1,25 €/mq x 161 mq = 201,25 €

VALORE DI LOCAZIONE TOTALE : 201,25 €

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:

1. Fitto mensile Rm lordo = 201,25 €/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{201,25 \times 12}{0,04} = 60.375,00$$

VALORE totale = 60.375,00 €

RIEPILOGO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL’ ESECUZIONE

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, 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 dall’ Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

56.350,00 €

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

60.375,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:



$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = 58.362,50 \text{ €}$$

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e, dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

VALORE: € 58.362,50

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 52.526,25
Spese tecniche di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente-indicative	€ 800,00
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 51.726,25
Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: non ricorre il caso	€.....

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

VALORE FINALE di STIMA: 51.726,25 €

Prezzo a base d'asta lotto 001 : 51.700,00 €
Arrotondato

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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso – L'immobile non locato (All.5).

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso - L'immobile interamente pignorato



Il sottoscritto Arch. Marco Francioni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo Pec.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Gagliano Castelferrato (En), lì 29/01/2024

l'Esperto Nominato



Arch. Marco Francioni

ALLEGATI

- **ALLEGATO 1**
 - VISURA CATASTALE ATTUALITA'
 - VISURE STORICHE
 - VISURA PLANIMETRICA
 - CERT. DI RESIDENZA
- **ALLEGATO 2**
 - PLANIMETRIA PUNTI DI VISTA FOTO
 - FOTO ESTERNO E INTERNO IMMOBILE
- **ALLEGATO 3**
 - APE (ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA)
- **ALLEGATO 4**
 - PLANIMETRIA CATASTALE
 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO
 - PLANIMETRIA DIFFERENZE
- **ALLEGATO 5**
 - VERIFICA ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- **ALLEGATO 6**
 - ATTI DI PROVENIENZA
 - PLANIMETRIE PRECEDENTI
- **ALLEGATO 7**
 - VISURE IPOTECARIE
- **ALLEGATO 8**
 - VERBALE ACCESSO IMMOBILE DEL 25.10.2023
- **ALLEGATO 9**
 - FOTO GOOGLE STREET WIEW
- **ALLEGATO 10**
 - CORRISPONDENZA (RICHIESTE ATTI- PEC- ECC...)

