

## Tribunale di Enna

### Sezione Esecuzioni Immobiliari

#### Consulenza Tecnica d'Ufficio

su incarico G.E. Dott. Omar Orrigo

Procedimento Esecutivo – BCC San Michele c/ Debitore esecutato1+2 R.G.E.I. 76/2013

**1.0 Relazione Tecnica**

- 1.1 – Generalità dei debitori esecutati
- 1.2 – Verbali di sopralluogo

Allegati:

**2.0 Rilievo fotografico.**

- 2.1 – n.61 foto degli immobili

**3.0 Elaborati grafici**

- Tav.A01 – Schizzo planimetrico Immobile via Salso n.14, Barrafranca
- Tav.A02 – Schizzo planimetrico Immobile via Fantauzzo nn.17-19, Barrafranca.
- Tav.A03 – Schizzo planimetrico Immobile via Fantauzzo nn.21-23, Barrafranca.
- Tav.A04 – Schizzo planimetrico Immobile via Oliveti nn.21-23-25, Barrafranca.

**4.0 Documentazione acquisita presso UTC di Barrafranca**

- 4.1 – copia Concessione Edilizia n.115/1989
- 4.2 – copia Concessione Edilizia in sanatoria n.47/1997
- 4.3 – Certificato di destinazione urbanistica n.0102/2014

**5.0 Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Enna**

- 5.1 – n.6 Estratti di mappa
- 5.2 – Planimetrie catastali fg12 part727 sub2,3,4-fg14 part.3655 sub1-fg15 part282 sub3,4
- 5.3 – n.3 Elenchi Sintetici delle formalità dei debitori esecutati
- 5.4 – n.5 Note di trascrizione e iscrizione.

**6.0 n.4 Attestati di prestazione energetica**

Il Consulente Tecnico d' Ufficio  
Dott.Ing. Maria Lina Miccichè

*Maria Lina Miccichè*

08 Gennaio 2015



**INDICE**

<b>1</b>	<b>PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>OPERAZIONI PERITALI.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DATI CATASTALI .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>CONFINI DI PROPRIETÀ.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>7</b>
5.1	IMMOBILE 1: FG 12 PART. 727 SUB 2-3-4 – VIA SALSO N.14- VIA CALTAVUTURO SNC7	
5.2	IMMOBILE 2: FG 14 PART. 3655 SUB 1-2 – VIA FANTAUZZO NN.17-19 .....	13
5.3	IMMOBILE 3: FG 14 PART. 4505 SUB 1 – VIA FANTAUZZO NN.21-23 .....	14
5.4	IMMOBILE 4: FG 15 PART. 282 SUB 3-4 – VIA OLIVETI NN.21-23-25 .....	16
5.5	IMMOBILE 5: TERRENO FG 26 PART. 333 – CONTRADA TORRE FONTANAZZA.....	20
5.6	IMMOBILE 6:TERRENO FG 6 PART. 3551 – CONTRADA GRAZIA .....	20
<b>6</b>	<b>RICOSTRUZIONE VENTENNALE DELLA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI</b>	<b>20</b>
6.1	IMMOBILE 1: FG 12 PART. 727 SUB 2-3-4 – VIA SALSO N.14- VIA CALTAVUTURO SNC20	
6.2	IMMOBILE 2: FG 14 PART. 3655 SUB 1 E SUB 2 – VIA FANTAUZZO NN.17-19 .....	21
6.3	IMMOBILE 3: FG 14 PART. 4505 SUB 1 – VIA FANTAUZZO NN.21-23 .....	22
6.4	IMMOBILE 4: FG 15 PART. 282 SUB 3-4 – VIA OLIVETI NN.21-23 .....	22
6.5	IMMOBILE 5: TERRENO FG 26 PART. 333 – CONTRADA TORRE FONTANAZZA.....	23
6.6	IMMOBILE 6: TERRENO FG 6 PART. 3551 – CONTRADA GRAZIA.....	24
<b>7</b>	<b>FORMALITÀ.....</b>	<b>25</b>
7.1	IMMOBILE 1: FG 12 PART. 727 SUB 2-3-4 – VIA SALSO N.14- VIA CALTAVUTURO SNC25	
7.2	IMMOBILE 2: FG 14 PART. 3655 SUB 1-2 – VIA FANTAUZZO NN.17-19.....	26
7.3	IMMOBILE 3: FG 14 PART. 4505 SUB 1 – VIA FANTAUZZO NN.21-23 .....	27
7.4	IMMOBILE 4: FG 15 PART. 282 SUB 3-4 – VIA OLIVETI NN.21-23 .....	27
7.5	TERRENO FG 26 PART. 333 – CONTRADA TORRE FONTANAZZA.....	28
7.6	TERRENO FG 6 PART. 3551 – CONTRADA GRAZIA .....	28
<b>8</b>	<b>SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.....</b>	<b>29</b>
8.1	IMMOBILE 1: FG 12 PART. 727 SUB 2-3-4 – VIA SALSO N.14- VIA CALTAVUTURO SNC30	
8.1.1	<i>Conformità urbanistico-edilizia e catastale .....</i>	<i>30</i>
8.1.2	<i>Valutazione delle spese di regolarizzazione degli immobili.....</i>	<i>31</i>
8.2	IMMOBILE 2: FG 14 PART. 3655 SUB 1 E SUB2 – VIA FANTAUZZO NN.17-19 .....	31
8.2.1	<i>Conformità urbanistico – edilizia e catastale e valutazione spese di regolarizzazione.....</i>	<i>31</i>
8.3	IMMOBILE 3: FG 14 PART. 4505 SUB 1 – VIA FANTAUZZO NN.21-23 .....	32
8.3.1	<i>Conformità urbanistico – edilizia e catastale e valutazione spese di regolarizzazione.....</i>	<i>32</i>
8.4	IMMOBILE 4: FG 15 PART. 282 SUB 3-4 – VIA OLIVETI NN.21-23-25 .....	33
8.4.1	<i>Conformità urbanistico-edilizia e catastale.....</i>	<i>33</i>
8.5	IMMOBILE 5: TERRENO FG 26 PART. 333 – CONTRADA TORRE FONTANAZZA.....	34
8.6	IMMOBILE 6: TERRENO FG 6 PART. 3551 – CONTRADA GRAZIA.....	34
<b>9</b>	<b>DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>STIMA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>35</b>

10.1	CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI.....	35
10.1.1	Immobilie 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc	36
10.1.2	Immobilie 2: fg14 part.3655 sub1 e sub2 via Fantauzzo nn.17-19.....	37
10.1.3	Immobilie 3: fg14 part.4505 sub1 via Fantauzzo nn.21-23.....	37
10.1.4	Immobilie 4: fg15 part.282 sub3 e sub4 via Oliveti nn.21-23-25.....	38
10.2	STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	38
10.2.1	Immobilie 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc	39
10.2.2	Immobilie 2: fg14 part.3655 sub.1-2 via Fantauzzo nn.17-19.....	41
10.2.3	Immobilie 3: fg14 part.4505 sub.1 via Fantauzzo nn.21-23.....	43
10.2.4	Immobilie 4: fg15 part.282 sub.3-4 via Oliveti nn.21-23-25.....	45
10.2.5	Immobilie 5: fg26 part.333 Terreno c/da Fontanazza.....	47
10.2.6	Immobilie 6: fg6 part.3551 Terreno c/da Grazia.....	48
<b>11</b>	<b>PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI.....</b>	<b>48</b>
<b>12</b>	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>48</b>

OGGETTO : Tribunale di Enna - Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Proc. N. 76/2013 R.G.E.I – BCC San Michele c/DEBITORE ESECUTATO N.1+2

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1 Premesse

La sottoscritta Dott. Ing. Maria Lina Miccichè, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4712, è stata nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe dal G.E. Omar Orrigo e all'udienza del 20/11/2013, dopo avere prestato il giuramento di rito, ha accettato l'incarico conferito con il mandato di :

- *“ a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico*

*comunale vigente;*

*h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

*i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

*j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali di usi civici, etc.);*

*k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*

*l) indichi dell'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandole le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla redazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

*m) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile,*

*identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

*o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.13 legge 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

*p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

*q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal Decreto legislativo del 19 agosto 2005, n.192 e successive modifiche ed integrazioni."*

## **2 Operazioni peritali**

La scrivente, previo esame della documentazione agli atti, ha proceduto ad effettuare dei sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Enna e presso l'Ufficio Tecnico del comune di Barrafranca.

In ragione del mandato conferito, in data 28/02/2014 la scrivente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, si è recata presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Barrafranca (EN), in via Salso n.14. Per parte eseguita erano presenti i Sigg. DEBITORE ESECUTATO N.1, DEBITORE ESECUTATO N.2 e DEBITORE ESECUTATO N.3, per parte procedente non era presente nessuno. In tale occasione la scrivente ha proceduto a visionare detto immobile e scattare alcune

fotografie [v.verbale in allegato].

In data 05/07/2014 la scrivente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, si recata nuovamente presso l'immobile sito in Barrafranca in via Salso n.14. Per parte esecutata era presente il Sig. DEBITORE ESECUTATO n.4, coniuge della sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.1, per parte procedente non era presente nessuno. In tale occasione la scrivente ha proceduto ad effettuare i necessari rilievi metrici presso l'immobile sito in via Salso n.14 mentre non ha potuto prendere visione degli immobili siti in Barrafranca via Fantauzzo n.17-19 e n.21-23 dal momento che [redacted] ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi per accedervi [v.verbale in allegato].

In data 12/07/2014 la scrivente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R, si è recata presso l'immobile sito Barrafranca via Oliveti n.23 ex n.19. Per parte esecutata era presente in Sig. DEBITORE ESECUTATO N.3, per parte procedente non era presente nessuno. In tale occasione la scrivente ha proceduto a visionare detto immobile e scattare alcune fotografie e ad effettuare i rilievi metrici. Inoltre accompagnata dal Sig. DEBITORE ESECUTATO N.3 ha proceduto a visionare l'immobile sito in via Fantauzzo n.17-19 e l'immobile sito in via Fantauzzo n.21-23. La scrivente ha proceduto a scattare alcune fotografie e ad effettuare un rilievo ex novo dell'immobile sito in via Fantauzzo n.17-19 essendovi sostanziali discordanze con la planimetria catastale e ad effettuare un rilievo ex novo dell'immobile sito in via Fantauzzo n.21-23 non essendo stata reperita alcuna planimetria catastale. Inoltre la scrivente, accompagnata dal Sig. DEBITORE ESECUTATO N.3, si è recata presso il terreno censito al foglio 26 part.333 sito in contrada Torre Fontanazza del comune di Barrafranca e del terreno censito al foglio 6 part.3551 sito in contrada Grazia del comune di Barrafranca [v.verbale in allegato].

### **3 Dati catastali**

Gli immobili pignorati, individuati nel verbale di pignoramento immobiliare in atti, sono:

#### **Immobilabile 1**

Fabbricato sito nel comune di Barrafranca tra via Salso n.14 e via Caltavuturo s.n.c. e censito al Catasto Fabbricati di detto comune come di seguito specificato:

- **foglio 12 part.727 sub.2**, cat. A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 6 vani, rendita 353,26 €, via Salso n.14 piano T-2,

- **foglio 12 part.727 sub. 3**, cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita 102,26 €, via Caltavuturo snc piano T,

- **foglio 12 part.727 sub. 4**, cat. A/2, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 4,5 vani, rendita 264,94 €, via Salso n.14 piano 1;

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata ad Heidelberg (Germania) il 19/07/1967.

#### **Immobilabile 2**

Fabbricato sito nel comune di Barrafranca in via Fantauzzo nn.17-19 censito al Catasto Fabbricati di detto comune come di seguito specificato:

- **foglio 14 part.3655 sub.1**, cat. A/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 1,5 vani, rendita 38,73 €, via Fantauzzo n.17 piano T;

- **foglio 14 part.3655 sub.2**, cat. A/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 1 vano, rendita 25,82 €, via Fantauzzo n.19 piano T

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967.

#### **Immobilabile 3**

Fabbricato sito nel comune di Barrafranca in via Fantauzzo nn.21-23 censito al Catasto Fabbricati di detto comune come di seguito specificato:



- **foglio 14 part.4505 sub.1**, cat. A/6, classe 6<sup>^</sup>, consistenza 2 vani, rendita 51,65 €,  
via Fantauzzo nn.21-23 piano T-1

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967.

**Immibile 4**

Fabbricato sito nel comune di Barrafranca in via Oliveti nn.19, 19a-19b censito al  
Catasto Fabbricati di detto comune come di seguito specificato:

- **foglio 15 part.282 sub.3**, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 9,5 vani, rendita 372,88  
€, via Oliveti nn.19a-19b piano T-1-2;

- **foglio 15 part.282 sub.4**, cat.C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 28 m<sup>2</sup>, rendita 101,23 €,  
via Oliveti n.19 piano T;

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.2** nata in Germania il 10/04/1969.

**Immibile 5**

Terreno sito in agro di Barrafranca in contrada Torre Fontanazza censito al Catasto  
Terreni come di seguito specificato:

- **foglio 26 part.333**, qualità Uliveto classe 2, superficie 11 are 70 ca, reddito  
dominicale 6,04€, reddito agrario 3,63 €

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967.

**Immibile 6**

Terreno sito in agro di Barrafranca in contrada Grazia censito al Catasto Terreni di  
detto comune come di seguito specificato

- **foglio 6 part.3551**, qualità Chiusa classe 2, superficie 11 are 53 ca, reddito  
dominicale 8,63€, reddito agrario 2,98 €.

intestato a **DEBITORE ESECUTATO N.3** nato a Barrafranca il 02/06/1965.

#### **4 Confini di proprietà**

##### **Immibile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc**

##### **Immibile 2: fg 14 part. 3655 sub 1-2 – via Fantauzzo nn.17-19**

L'immobile sito in via Fantauzzo nn.17-19 confina a Est e a Sud con via [REDACTED] l'Ovest con immobile di proprietà DEBITORE ESECUTATO N.1 (fg.14 part.4505).

##### **Immibile 3: fg 14 part. 4505 sub 1 – via Fantauzzo nn.21-23**

L'immobile sito in via Fantauzzo nn.21-23 confina a Sud con via Fantauzzo, a Ovest con via Gramsci, a Est con immobile di proprietà DEBITORE ESECUTATO N.1 (part.3655), a Nord con immobile di pr [REDACTED]

##### **Immibile 4: fg 15 part. 282 sub 3-4 – via Oliveti nn.21-23-snc**

L'immobile sito nel comune di Barrafranca in via Oliveti nn.21, 23-snc confina a [REDACTED]

#### **5 Descrizione degli immobili**

##### **5.1 Immibile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc**

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 28/02/2014 e in data 05/07/2014 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Barrafranca tra la via Salso n.14 e via Caltavuturo s.n.c. riscontrando quanto di seguito descritto,

evidenziato dalla documentazione fotografica e dagli schizzi planimetrici prodotti in allegato alla presente.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è prospiciente a Nord-Est su via Salso e a Sud-Ovest su via Caltavuturo, è costituito da piano terra, piano primo e un piano secondo mansardato.

L'immobile è composto da un'unità abitativa costituita da complessivi 10,5 vani catastali dislocati tra il piano terra, il piano primo e il piano secondo mansardato con ingresso da via Salso n.14, e da un garage al piano terra con ingresso da via Caltavuturo s.n.c.

Lo stabile è realizzato con struttura portante in c.a. con tamponature in blocchi di pietra arenaria di Sabucina al piano terra, e in laterizi ai piani primo e secondo. Le strutture portanti orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è a doppia falda con sovrastante manto in tegole. La facciata esterna è completa di intonaco e tinteggiatura di fattura recente [v.foto nn. 2,3].

I diversi piani sono collegati tramite una scala interna che conduce fino al piano secondo mansardato. La scala è rivestita con rivestimento in marmo di ottima fattura e provvista di ringhiera metallica [v.foto n 5].

Di seguito si descrivono le diverse unità immobiliari.

**Garage via Caltavuturo snc fg 12 part.727 sub3 - P. T.**

Da via Caltavuturo s.n.c. si ha accesso a un locale adibito a garage censito al C.d.F. del comune di Barrafranca al **foglio 12 part.727 sub. 3** [v.foto n.4].

Il locale adibito a garage ha larghezza in pianta di circa 7,40 m, profondità massima di circa 5,10 m, altezza utile di circa 3,70 m e superficie utile netta di circa 32,8 mq. Il garage è provvisto di un' apertura esterna su via Caltavuturo con portone in ferro a 4 ante, e di una apertura interna che lo mette in comunicazione con l'immobile

a piano terra con ingresso da via Salso n.14 censito al foglio 12 part.727 sub 2.

**Abitazione fg 12 part. 727 sub 2 e sub4 – P.T.-1-2**

L'abitazione censita al C.d.F. al foglio 12 part. 727 sub 2 e sub 4 con accesso da via Salso n.14 è costituita da diversi ambienti dislocati tra i piani terra, primo e secondo mansardato.

Al **piano terra** vi sono i seguenti ambienti:

- Una loggia antistante il portone di ingresso avente una superficie utile netta di circa 4,1 m<sup>2</sup>;
- un ingresso che immette nella scala che conduce ai piani superiori, avente superficie utile netta di circa 11,1 m<sup>2</sup> [v.foto n.5];
- un vano cui si accede direttamente da via Salso snc adibito a soggiorno avente superficie utile netta di circa 23,1 mq [v.foto n.6-Stanza 1-soggiorno];
- un piccolo locale adibito a cucina avente superficie utile netta di circa 3,9 mq [v. foto n.7];
- una stanzetta/ripostiglio avente superficie utile netta di circa 7,2 mq [v.foto n.8];
- un wc avente una superficie utile netta di circa 2,6 mq provvisto di vaso e lavabo [v.foto n.9];
- un corridoio avente una superficie utile netta di circa 2,8 mq;
- un secondo corridoio con apertura che immette nel garage con accesso da via Caltavuturo avente una superficie utile netta di circa 5,0 mq.

Al **piano primo** vi sono i seguenti ambienti:

- una camera da letto avente superficie utile netta di circa 20,0 mq con portafinestra a doppia anta su balcone prospiciente su via Salso [v.foto

n.11- Camera da letto 1];

- una camera da letto avente superficie utile netta di circa 18,4 mq con portafinestra a doppia anta su terrazzo coperto prospiciente su via Salso [v.foto n.12 - camera da letto 2];
- una camera da letto avente superficie utile netta di circa 11,3 mq con lucernario su camera adiacente [v.foto n.13 - Camera da letto 3];
- una camera da letto avente superficie utile netta di circa 19,2 mq con portafinestra a doppia anta su balcone prospiciente su via Caltavuturo [v.foto n.14 - Camera da letto 4];
- un bagno avente una superficie utile netta di circa 10,8 mq provvisto di vaso, lavabo, bidet e vasca idromassaggio dotato di una finestra a doppia anta prospiciente su via Caltavuturo [v.foto n.15];
- un ripostiglio avente una superficie utile netta di circa 1,2 mq [v.foto n.16];
- un corridoio avente superficie utile netta di circa 10,0 mq [v. foto n.10];
- un terrazzo coperto prospiciente su via Salso avente una superficie utile di circa 7,6 mq;
- un balcone prospiciente su via Salso avente una superficie utile di circa 6,2 mq;
- un balcone prospiciente su via Caltavuturo avente una superficie utile di circa 6,2 mq.

L'altezza utile netta all'interno dell'abitazione al piano primo è di circa 3,00 m.

Al **piano secondo mansardato** vi sono i seguenti ambienti:

- un soggiorno-sala pranzo avente superficie utile netta di circa 40,8 mq dotato di due portefinestre a doppia anta ciascuna prospiciente su un

terrazzo coperto su via Salso [v.foto nn.17, 18];

- un corridoio con portafinestra ad anta singola, che immette su terrazzo coperto prospiciente su via Caltavuturo, avente superficie utile netta di circa 6,4 mq [v. foto n.19];
- una cucina avente superficie utile netta di circa 20,8 mq dotata di un'ampia portafinestra a doppia anta su terrazzo coperto prospiciente su via Caltavuturo [v. foto n.20];
- un bagno avente una superficie utile netta di circa 6,8 mq provvisto di vaso, lavabo, bidet e doccia dotato di una finestra a doppia anta prospiciente su via Caltavuturo [v.foto n.21];
- n.2 terrazzi coperti prospicienti su via Salso aventi ciascuno una superficie utile di circa 2,7 mq;
- un terrazzo coperto prospiciente su via Caltavuturo avente una superficie utile di circa 26,2 mq [v.foto n.22].

L'altezza massima all'interno dell'abitazione al piano secondo mansardato è di circa 3,79 m e l'altezza minima è di circa 2,12 m.

<b>Vani /Accessori</b>	<b>Superficie utile netta</b>
<i>Descrizione</i>	<b>[mq]</b>
<i>PIANO TERRA</i>	
<i>Loggia antistante ingresso</i>	4,1
<i>Ingresso</i>	11,1
<i>Vano soggiorno</i>	23,0
<i>Cucinino</i>	3,9
<i>Stanzetta-ripostiglio</i>	7,2
<i>WC</i>	2,6
<i>Corridoi</i>	7,8
<i>PIANO PRIMO</i>	
<i>Camera da letto 1</i>	20,0
<i>Camera da letto 2</i>	18,4
<i>Camera da letto 3</i>	11,3
<i>Camera da letto 4</i>	19,2
<i>Bagno</i>	10,8
<i>Ripostiglio</i>	1,2
<i>Corridoio</i>	10,0
<i>Terrazzo coperto lato via Salso</i>	7,6
<i>Balcone lato via Salso</i>	6,2
<i>Balcone lato via Caltavuturo</i>	6,2
<i>PIANO SECONDO</i>	
<i>Soggiorno-sala da pranzo</i>	40,8
<i>Cucina</i>	20,8
<i>Bagno</i>	6,8
<i>Corridoio</i>	6,4
<i>n.2 Terrazze coperte lato via Salso</i>	2,7x2
<i>Terrazzo coperto lato via Caltavuturo</i>	26,2
<i>Scala</i>	-

**Stato di conservazione**

Gli ambienti al piano terra (garage escluso) sono rifiniti con pavimenti di discreta qualità. Gli ambienti siti ai piani primo e secondo sono rifiniti con pavimenti di ottima qualità.

Le pareti e i pavimenti dei bagni ai piani primo e secondo sono rivestite da piastrelle di buona qualità, le pareti e i pavimenti del wc al piano terra sono rivestiti con piastrelle di discreta qualità.

I soffitti e le pareti dei vari locali sono tinteggiati e i diversi ambienti sono dotati di termosifoni (v.foto). Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso e di recente fattura.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto elettrico, idrico, e igienico sanitario, citofonico, impianto di riscaldamento, tutti realizzati sotto traccia.

La facciata è completa di intonaco e tinteggiatura di recente fattura ed è in buone condizioni.

L'immobile censito al foglio part.727 sub 2 e 4 si presenta nel complesso in buono stato di conservazione.

### **5.2 Immobile 2: fg 14 part. 3655 sub 1-2 – via Fantauzzo nn.17-19**

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Barrafranca in via Fantauzzo nn.17-19 è ubicato in una zona del centro storico caratterizzata dalla presenza di vie strette secondarie difficilmente percorribili dalle automobili.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è un'abitazione di tipo terrana costituita da un piano terra e da un sottotetto. L'immobile è prospiciente a Sud su via Fantauzzo e confina ad ovest con l'immobile sito in via Fantauzzo nn.21-23 censito al fg.14 part.4505 sub1.

L'immobile in oggetto presenta ingresso da via Fantauzzo n.17 e da via Fantauzzo



n.19. [v.foto n.23] .

L'immobile terrano è costituito dai seguenti ambienti:

1. un vano con ingresso dal civ. n.17 avente superficie utile netta di circa 21.5 mq [v. foto n.24];
2. un vano con ingresso dal civ. n.19, comunicante tramite una porta interna con il vano cui si accede dal civ n.17, avente superficie utile netta di circa 22 mq [v. foto n.27];
3. un piccolo cucinino avente superficie utile netta di circa 3.7 mq [v. foto n.25];
4. un wc provvisto di vaso, lavabo e piatto doccia avente superficie utile netta di circa 3.9 mq [v. foto n.26];
5. una cameretta da letto, dotata di un lucernario a parete avente superficie utile netta di circa 7 mq [v. foto n.28];
6. un sottotetto non abitabile cui si accede tramite scala di accesso interna priva di rifiniture [v. foto nn.29, 30];
7. da un ballatoio avente superficie utile di circa 8,5 mq.

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è disabitato, all'interno si presenta con rifiniture di scadente qualità e impiantistica in cattivo stato di conservazione.

### **5.3 Immobile 3: fg 14 part. 4505 sub 1 – via Fantauzzo nn.21-23**

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 12/07/2014 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Barrafranca via Fantauzzo nn.21-23 e snc angolo via Gramsci riscontrando quanto di seguito descritto, evidenziato dalla documentazione fotografica e dagli schizzi planimetrici prodotti in allegato alla presente.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è prospiciente a Sud su via Fantauzzo e a Ovest su via Gramsci ed è costituito da un piano terra, un piano primo e un sottotetto.

Lo stabile in oggetto è realizzato con struttura portante in muratura di antica fattura. Detto immobile presenta un ingresso da via Fantauzzo n.21, un' ingresso da via Fantauzzo n. 23 e un ingresso da via Fantauzzo snc [v.foto n.31]

Al piano terra l'immobile è costituito dai seguenti ambienti:

1. una scala con ingresso dal civ. n.21 che conduce al piano 1° e comunicante tramite una porta interna con il vano cui si accede dal civ n.23 [v.foto n.32];
2. un vano con ingresso dal civ. n.23 avente superficie utile netta di circa 13,9 mq [v. foto n.33];
3. una piccola cucina avente superficie utile netta di circa 6,2 mq[v. foto n.34];
4. un wc provvisto di vaso e lavabo avente superficie utile netta di circa 2,1 mq [v. foto n.35];
5. una camera da letto al piano 1° dotata di finestra prospiciente su via Gramsci e di balcone prospiciente su via Fantauzzo avente superficie utile netta di 24,8 mq [v. foto nn.36,37];
6. un balcone prospiciente su via Fantauzzo avente superficie di circa 3 mq;
7. un sottotetto non abitabile cui si accede tramite una scala di accesso interna priva di rifiniture [v. foto nn.38, 39];

L'immobile oggetto di pignoramento immobiliare è disabitato, all'interno si presenta con rifiniture di scadente qualità e impiantistica in cattivo stato di conservazione.

**5.4 Immobile 4: fg 15 part. 282 sub 3-4 – via Oliveti nn.21-23-25**

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 12/07/2014 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Barrafranca via Oliveti nn.21-23, ex nn.19-19a-19b, riscontrando quanto di seguito descritto, evidenziato dalla documentazione fotografica e dagli schizzi planimetrici prodotti in allegato alla presente.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è prospiciente a Nord-Ovest su via Oliveti e a Nord-Est su via Mazzini, è costituito da piano terra, piano primo e un piano secondo in parte edificato e in parte a terrazza a livello [v. foto n.41].

L'immobile è composto da un'unità abitativa costituita da diversi ambienti dislocati tra il piano terra, il piano primo e il piano secondo, e da un garage al piano terra con ingresso da via Oliveti n.21.

Lo stabile è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di pietra arenaria di Sabucina ai piani terra e primo. Le strutture portanti orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è a falda con sovrastante manto in tegole e in parte a terrazzo. La facciata esterna è priva di intonaco e risulta in discrete condizioni [v.foto n.41].

I diversi piani sono collegati da una scala interna che conduce fino al piano secondo. La scala è rivestita con pavimentazione e provvista di ringhiera metallica [v.foto n. 48].

Di seguito si descrivono le diverse unità immobiliari.

**Garage via Oliveti snc fg 15 part.282 sub4 - P. T.**

Da via Oliveti n.21 si ha accesso a un locale adibito a garage censito al C.d.F. del comune di Barrafranca al **foglio 15 part.282 sub. 4** [v.foto nn.42, 43].

Il locale adibito a garage ha larghezza in pianta di circa 5,03 m, profondità di circa 5,67 m, altezza utile di circa 3,74 m e superficie utile netta di circa 28,2 mq. Il garage è

provvisto di un'apertura esterna su via Oliveti, e di una apertura interna che lo mette in comunicazione con l'immobile a piano terra con ingresso da via Oliveti n.23 censito al foglio 15 part.282 sub 3.

**Abitazione fg 15 part. 282 sub 3 – P.T.-1-2**

L'abitazione censita al C.d.F. al foglio 15 part. 282 sub 3, con accesso principale da via Oliveti n.23 è costituita da diversi ambienti dislocati tra i piani terra, primo e secondo.

Al **piano terra** vi sono i seguenti ambienti:

- Un ingresso con corridoio che immette nella scala che conduce ai piani superiori avente una superficie utile netta di circa 15,9 mq [v.foto n.44];
- un locale cui si accede direttamente da via Oliveti n.25, o dall'interno dal corridoio di ingresso, avente superficie utile netta di circa 19,8 mq [v.foto n.45 - stanza 1];
- un locale lavanderia avente superficie utile netta di circa 9,2 mq [v. foto n.46];
- un locale adibito a ripostiglio avente superficie utile netta di circa 6,6 mq [v.foto n.47];

Al **piano primo** vi sono i seguenti ambienti:

- un disimpegno avente superficie utile netta di circa 2,8 mq;
- una cucina avente superficie utile netta di circa 16,7 mq con portafinestra a doppia anta su balcone prospiciente su lato via Mazzini [v.foto n.49];
- camera da letto avente superficie utile netta di circa 17,4 mq con portafinestra a doppia anta su balcone prospiciente su lato via Mazzini [v.foto n.51- camera da letto ];
- un bagno avente una superficie utile netta di circa 5,5 mq provvisto di

vaso, lavabo, bidet e vasca dotato di una finestra a doppia anta prospiciente su via Oliveti [v.foto n.50];

- un soggiorno avente superficie utile netta di circa 21,9 mq con portafinestra a doppia anta su balcone prospiciente su lato via Oliveti [v.foto n.52];
- una piccola stanzetta ricavata all'interno del vano soggiorno avente superficie utile netta di circa 6,7 mq priva di aperture sull'esterno [v.foto n.53];
- un balcone prospiciente su via Oliveti e su via Mazzini avente superficie utile di circa 16,1 mq.

L'altezza utile netta all'interno dell'abitazione al piano primo è di circa 3,00 m.

Al **piano secondo** vi sono i seguenti ambienti:

- una camera avente superficie utile netta di circa 22,0 mq dotata di una finestra prospiciente su via Mazzini e di una portafinestra a doppia anta che immette su un terrazzo a livello prospiciente su via Oliveti e su via Mazzini [v.foto n.55];
- una cucina avente superficie utile netta di circa 9,8 mq dotato di finestra a doppia anta prospiciente su via Oliveti [v.foto n.54];;
- locale sottotetto non abitabile [v.foto n.56];
- un terrazzo prospiciente su via Oliveti e su via Mazzini avente una superficie utile di circa 18,5 mq [v.foto n.57].

L'altezza all'interno dell'abitazione al piano secondo è di circa 3,00 m eccetto che per il sottotetto.

Vani /Accessori	Superficie utile netta
-----------------	------------------------

<i>Descrizione</i>	<i>[mq]</i>
<i>PIANO TERRA</i>	
<i>Stanza 1</i>	19,8
<i>Lavanderia</i>	9,2
<i>Ripostiglio</i>	6,6
<i>Corridoio</i>	15,9
<i>PIANO PRIMO</i>	
<i>Cucina</i>	16,7
<i>Camera da letto</i>	17,4
<i>Soggiorno</i>	21,9
<i>Stanzetta</i>	6,7
<i>Bagno</i>	5,5
<i>Disimpegno</i>	2,8
<i>Balcone su via Oliveti e via Mazzini</i>	16,1
<i>PIANO SECONDO</i>	
<i>Camera</i>	22,0
<i>Cucina</i>	9,8
<i>Terrazzo su via Oliveti e via Mazzini</i>	18,5
<i>Sottotetto quota abitabile</i>	15,0
<i>Scala</i>	-

### *Stato di conservazione*

Gli ambienti al piano terra (garage escluso) sono rifiniti con pavimenti di mediocre qualità. Gli ambienti siti al piano primo sono rifiniti con pavimenti di discreta qualità. La camera e la cucina al piano secondo sono rifiniti con pavimenti di fattura scadente.

Le pareti e i pavimenti del bagno al piano primo sono rivestite da piastrelle di discreta qualità.

I soffitti e le pareti dei vari locali al piano terra e al piano primo sono tinteggiati. I diversi ambienti al piano primo sono dotati di termosifoni (v.foto). Gli infissi esterni

sono mediocre fattura.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto elettrico, idrico, e igienico sanitario, e impianto di riscaldamento, realizzati sotto traccia al piano primo.

La facciata è priva di intonaco e risulta in discrete condizioni.

Nell'immobile sono presenti diffuse lesioni. Nel locale garage e nella stanza 1 al P.T. sono state disposti dei profilati in acciaio a sostegno del solaio di interpiano tra il piano terra e il piano primo. I sottobalatoi dei balconi presentano un diffuso ammaloramento con distacco del copriferro e ferri scoperti.

#### **5.5 Immobile 5: Terreno fg 26 part. 333 – contrada Torre Fontanazza**

L'appezzamento di terreno censito al fg.26 part.333 è un terreno agricolo coltivato con alberi di ulivo, mandorli e alberi da frutta sia di impianto recente che non recente. [v.foto nn. 60, 61].

#### **5.6 Immobile 6: Terreno fg 6 part. 3551 – contrada Grazia**

L'appezzamento di terreno censito al fg.6 part.3551 è ubicato in un area limitrofa al centro abitato e si presenta libero da coltivazioni. [v.foto n 58, 59].

### **6 Ricostruzione ventennale della situazione degli immobili**

Di seguito si riporta la ricostruzione della situazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento (15/07/2013) effettuata sulla base della Relazione notarile agli atti, delle visure catastali storiche e delle visure ipotecarie acquisite dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna e della disamina della documentazione presente agli atti.

#### **6.1 Immobile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc**

Dalle visure catastali storiche e dalle visure ipotecarie effettuate, dalla relazione

notarile e dalla documentazione agli atti, sulle unità immobiliari censite N.C.E.U. del Comune di Barrafranca **foglio 12 part. 727 sub 2, sub 3 e sub 4**, risulta quanto di seguito riportato.

Il suddetto immobile risulta attualmente intestato alla Sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata ad Heidelberg (Germania) il 19/07/1967 per la quota di proprietà di 1000/1000.

Alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** il suddetto immobile è pervenuto per

#### **6.2 Immobile 2: fg 14 part. 3655 sub 1 e sub 2 – via Fantauzzo nn.17-19**

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti sulle unità immobiliari censite al C.d.F. del Comune di Barrafranca foglio 14 part. 3655 sub1 e sub2 risulta quanto di seguito riportato.

Le suddette unità immobiliari risultano attualmente intestate al C.d.F. alla Sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata ad Heidelberg (Germania) il 19/07/1967 per proprietà.

Detti immobili derivano dal foglio A/14 a seguito di variazione catastale d'ufficio per modifica identificativo.

Alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** le suddette unità immobiliari sono pervenute per successione testamentaria (giusto testamento pubblico del 06/02/1990



Succ. 289 vol.307 registrata a Enna e ivi trascritta il 26/06/1992 ai nn.5318/4570 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 20/09/2013 ai nn.7441/5251.

Dalle visure ipotecarie risulta che alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** le suddette unità immobiliari risultano pervenute per:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- fabbricato sito in Barrafranca censito in catasto **al foglio 14 part. 3655 sub.2;**

**6.3 Immobile 3: fg 14 part. 4505 sub 1 – via Fantauzzo nn.21-23**

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti sulle unità immobiliari censite al C.d.F. del Comune di Barrafranca foglio 14 part. 4505 sub1 risulta quanto di seguito riportato.

La suddetta unità immobiliari risulta attualmente intestata alla Sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967 , proprietà.

Detto immobile deriva dal foglio A/14 a seguito di variazione catastale d'ufficio pe modifica identificativo.

Alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** la suddetta unità immobiliare è pervenuta per :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- casa sita in via Fantauzzo nn.21-23, composta da un vano terrano con sovrastante mezzagno in catasto al foglio 14 part.4505 PT-1, categoria A/6, classe 6<sup>^</sup>, vani 2.

**6.4 Immobile 4: fg 15 part. 282 sub 3-4 – via Oliveti nn.21-23**

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti sulle unità immobiliari censite al C.d.F. del Comune di Barrafranca foglio 15 part. 282 sub3-4 risulta quanto di seguito riportato.

Le suddette unità immobiliari risultano attualmente intestata al CdF alla Sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.2** nata in Germania il 10/04/1969 per la quota di proprietà di 1000/1000.

Alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.2** le suddette unità immobiliari sono

[REDACTED]

**6.5 Immobile 5: Terreno fg 26 part. 333 – contrada Torre Fontanazza**

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti sul terreno censito al N.C.T del Comune di Barrafranca foglio 26 part. 333 sito in contrada Torre Fontanazza risulta quanto di seguito riportato.

La suddetta particella di terreno risultano attualmente intestata al Catasto Terreni alla Sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967 per la quota di proprietà di 1000/1000.

Alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** il suddetto terreno è pervenuto:

- per la quota di proprietà di 1/2 per successione testamentaria (giusto testamento pubblico del 06/02/1990 Not. G. Brucia, trascritto ad Enna alla ex Conservatoria dei

[REDACTED]

26/06/1992 ai nn.5318/4570 e la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 20/09/2013 ai nn.7441/5251.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
trascritto a Enna il 25/03/1987 ai nn.2278/2046 RR.II.

Dalle visure ipotecarie risulta che alla sig.ra **DEBITORE ESECUTATO N.1** la suddetta particella di terreno risulta pervenuta per:

➤ **Trascrizione nn.2278/2046 del 25/03/1987** donazione accettata Not. G.Brucia a

[REDACTED]  
[REDACTED]  
gli altri:

- la quota di 1/2 indistinta e indivisa di terreno sito in Barrafranca contrada Montagna esteso 11 are e 70 centiare censito in catasto **al foglio 26 part. 333.**

➤ **Trascrizione nn.7441/5251 del 20/09/2013** nascente da atto per causa morte

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
- la quota di 1/2 di terreno sito in Barrafranca censito in catasto **al foglio 26 part. 333.**

**6.6 Immobile 6: Terreno fg 6 part. 3551 – contrada Grazia**

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla relazione notarile e dalla documentazione agli atti sul terreno censito al N.C.T del Comune di Barrafranca foglio 6 part. 3551 sito in contrada Torre Grazia risulta quanto di seguito riportato.

La suddetta particella di terreno risultano attualmente intestata al Catasto Terreni al Sig. **DEBITORE ESECUTATO N.3** nato a Barrafranca il 02/06/1965 per la quota di proprietà di 1000/1000 bene personale.

Alla Sig. **DEBITORE ESECUTATO N.3** il suddetto terreno è pervenuto, unitamente ad altri,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
a Enna e ivi trascritta il 01/07/2000 ai nn.6253/5663 e la cui accettazione tacita di

eredità è stata trascritta il 04/01/2010 ai nn.17/15 :

- per atto di donazione rog. Not. Barresi Aldo del 21/12/2009 trascritto a Enna il 04/01/2010 ai nn.18/16 da potere [REDACTED] e per averlo adottato in proprietà esclusiva in seno all'atto di divisione rog. Not. Barresi Aldo del 21/12/2009 trascritto a Enna il 04/01/2010 ai nn.19/17.

Alla predetta de cuius [REDACTED] e al donante [REDACTED] l'immobile era pervenuto in nuda proprietà, in forza di atto di vitalizio a rogito Not. Romano Luigi di Pietraperzia del 14/05/1974 trascritto a Enna il 27/05/1974 ai nn.4161/3768, l'usufrutto si è consolidato alla proprietà in seguito a morte di [REDACTED]

## 7 Formalità

### 7.1 Immobile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc

Sugli immobili in catasto al **foglio 12 part. 727 sub 2,3,4**, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di “*BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop.*” con sede in Caltanissetta contro **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per la sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.1 (per la quota di proprietà di 1/1)
  - Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 2**, via Caltavuturo e Salso piano T-2
  - locale C/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 3**, via Caltavuturo e Salso piano T
  - Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 4**, via Caltavuturo e Salso piano 1
- **Iscrizione nn.11777/1232 del 30/12/2010**, atto notarile Not. Maida Alberto del 28/12/2010, **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

(capitale 105.000,00 €, totale 210.000,00 € in anni 20) a favore di *BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. Coop* con sede in Caltanissetta contro **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967 (debitore ipotecario) gravante sopra:

- Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 2**, via Caltavuturo e Salso piano T-2
- locale C/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 3**, via Caltavuturo e Salso piano T
- Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 4**, via Caltavuturo e Salso, piano 1

Debitori non datori di ipoteca:

DEBITORE ESECUTATO N.2 nata in Germania il 10/04/1969

DEBITORE ESECUTATO N.3 nato a Barrafranca il 02/06/1965

DEBITORE ESECUTATO N.4 nato a Mazzarino il 02/07/1973

Inoltre si segnala che la seguente formalità che è stata successivamente cancellata:

- **Iscrizione nn.927/62 del 18/01/2007**, atto notarile Not. Maida Alberto del 15/01/2007, **ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario (capitale 100.000,00 €, totale 200.000,00 € in anni 15) a favore di *BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc. Coop* con sede in Caltanissetta contro **DEBITORE ESECUTATO N.1** nata in Germania il 19/07/1967 (debitore ipotecario) gravante sopra:
- Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 2**, via Caltavuturo e Salso piano T-2
  - locale C/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 3**, via Caltavuturo e Salso piano T
  - Abitazione di tipo civile A/2 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 12 part. 727 sub 4**, via Caltavuturo e Salso piano 1

Debitori non datori di ipoteca

DEBITORE ESECUTATO N.2

DEBITORE ESECUTATO N.3

DEBITORE ESECUTATO n.4

A tale nota è correlata: **Comunicazione n.88 del 18/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/01/2011**. Cancellazione totale eseguita in data 21/02/2011.

**7.2 Immobile 2: fg 14 part. 3655 sub 1-2 – via Fantauzzo nn.17-19**

Sull' immobile in catasto al **foglio 14 part. 3655 sub1-2**, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di "BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop." con sede in Caltanissetta contro DEBITORE ESECUTATO N.1 nata in Germania il 19/07/1967 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per la sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
  - Abitazione di tipo rurale A/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 14 part. 3655 sub 1**, via Fantauzzo
  - Abitazione di tipo rurale A/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 14 part. 3655 sub 2**, via Fantauzzo.

**7.3 Immobile 3: fg 14 part. 4505 sub 1 – via Fantauzzo nn.21-23**

Sull' immobile in catasto al foglio 14 part. 4505 sub1, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di "BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop." con sede in Caltanissetta contro DEBITORE ESECUTATO N.1 nata in Germania il 19/07/1967 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per la sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)
  - Abitazione di tipo rurale A/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 14 part. 4505 sub 1**, via Fantauzzo, piano T-1.
- **Iscrizione nn.11773/1772 del 10/11/2008** nascente da ipoteca legale emessa da Serit Sicilia del 22/08/2008 a favore di Serit Sicilia spa con sede in Enna (domicilio c/o la sede di Enna Piazza Villadoro) (capitale 1.025,96 €, totale ipoteca 2.051,92 €) contro [REDACTED] per la quota di 1/1 gravante:
  - Abitazione di tipo rurale A/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 14 part. 4505 sub 1**, via Fantauzzo.

**7.4 Immobile 4: fg 15 part. 282 sub 3-4 – via Oliveti nn.21-23**

Sull'immobile in catasto al **foglio 15 part. 282 sub3-4**, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di “*BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop.*” con sede in Caltanissetta contro DEBITORE ESECUTATO N.2 nata in Germania il 10/04/1969 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per la sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.2 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)  
- Abitazione di tipo economico A/3 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 15 part. 282 sub 3**, via Oliveti, piano T-1-2  
- locale C/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 15 part. 282 sub 4**, via Oliveti, piano T.
- **Iscrizione nn. 2508/310 del 23/03/2011** nascente da **ipoteca legale** emessa da Serit Sicilia del 23/11/2010 a favore di Serit Sicilia spa con sede in Enna (domicilio c/o la sede di Enna Piazza Villadoro n.1-3) (capitale 11.456,12 €, totale ipoteca 22.912,24 €) contro DEBITORE ESECUTATO N.2 nata in Germania il 10/04/1969 per la quota di 1/1 gravante su:  
- Abitazione di tipo economico A/3 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 15 part. 282 sub 3**, via Oliveti  
- locale C/6 in Barrafranca censito al C.d.F. **al foglio 15 part. 282 sub 4**, via Oliveti.

**7.5 Terreno fg 26 part. 333 – contrada Torre Fontanazza**

Sull’ immobile in catasto al **foglio 26 part. 333**, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di “*BCC San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop.*” con sede in Caltanissetta contro DEBITORE ESECUTATO N.1 nata in Germania il 19/07/1967 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per la sig.ra DEBITORE ESECUTATO N.1 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)  
- Terreno in Barrafranca censito al N.C.T. al foglio 26 part. 333, consistenza 11 are 70 centiare

**7.6 Terreno fg 6 part. 3551 – contrada Grazia**

Sull’ immobile in catasto al **foglio 6 part. 3551**, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013** nascente da pignoramento immobili del 26/06/2013 emesso dal Tribunale di Enna a favore di “*BCC San Michele di*

*Caltanissetta e Pietraperzia Soc.Coop.*” con sede in Caltanissetta contro DEBITORE ESECUTATO N.3 nato a Barrafranca il 02/06/1965 sopra i beni che sono tra gli altri:  
per il sig. DEBITORE ESECUTATO N.3 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)  
- Terreno in Barrafranca censito al N.C.T. **al foglio 6 part. 3551**, consistenza 11 are 53 centiare

## **8 Situazione urbanistica e catastale**

Si è proceduto all'accertamento della regolarità edilizio – urbanistica e della conformità catastale degli immobili in oggetto.

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca è stato possibile reperire la seguente documentazione prodotta in allegato alla presente:

- copia della **Concessione Edilizia per la esecuzione di opere n.115/1989** (Prat. n.82/89) rilasciata in data 10/10/1989 relativa “*Modifiche a un PT e I piano e copertura a mansarda fabbricato via Caltavuturo rif. Pratica 311/87*” dell'immobile distinto in Catasto fabbricati al mapp. Foglio n.12 part.727 sito in Barrafranca via Caltavuturo e relativa copia degli elaborati grafici allegati alla C.E. n.115/1989;
- copia della **Concessione Edilizia in sanatoria n.47/1997** (Prat. n.84/86) rilasciata in data 28/04/1989 relativa “*Modifiche al Piano Terra e piano primo e sopraelevazione del secondo piano*” fabbricato sito in Barrafranca via Oliveti n.19 angolo via Mazzini distinto in Catasto fabbricati al Foglio n.15 part.282 della superficie complessiva di 106,31 mq;
- **Certificato di destinazione urbanistica n.0102/2014** relativo alle particelle foglio 12 part.727 sub. 3 e part.727 sub. 4, foglio 14 part.3655 sub.1, part.3655 sub.2 e part.4505 sub1, foglio 15 part.282 sub.3 e part.282 sub.4, foglio 26 part.333 e foglio 6 part.3551.

Non è stata reperita alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità relativa agli immobili pignorati.

Inoltre in merito al fabbricato sito in via Fantauzzo nn.17-19 censito al foglio 14 part.3655 sub.1 e sub2 e al fabbricato sito in via Fantauzzo nn.21-23 censito al foglio 14 part.4505 sub.1 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca non risultano



concessioni edilizie in via ordinaria o in sanatoria trattandosi di antiche costruzioni così come è stato dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica n.0102/2014.

### **8.1 Immobile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc**

#### **8.1.1 Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile censito al fg.12 part.727 sub2-3-4 secondo il vigente Programma di fabbricazione ricade in **zona B di completamento**. ( v. certificato in allegato)

1) Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al **fg.12 part.727 sub.2** (piano terra e piano secondo), accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.01 posto in allegato alla presente, **risulta conforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali** piano terra e piano secondo mentre **risulta difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegata alla C.E. n.115/1989**.

. In particolare **dal punto di vista urbanistico, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegata alla C.E. n.115/1989**, sono presenti **delle difformità al piano terra**. Infatti dalla planimetria del P.T. allegata alla C.E. risulta una destinazione d'uso a *garage* mentre di fatto l'immobile a P.T. censito al sub2 ha una destinazione d'uso a civile abitazione (lo spazio interno è suddiviso in diversi ambienti: wc, stanzino, cucinino, ingresso-soggiorno) in difformità alla destinazione d'uso a *garage* indicata nella planimetria allegata alla C.E. (v. all.).

Da un punto di vista catastale detta unità immobiliare a P.T. risulta accatastata come abitazione tipo civile (cat.A/2) e non come *garage*.

2) Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al **fg.12 part.727 sub.4** (piano primo), accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell' elaborato grafico A.01 posto in allegato alla presente, **non presenta difformità**

**rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. n.115/1989 e risulta conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale** relativa alla suddetta unità immobiliare. (v. all.).

3) Lo stato di fatto attuale dei luoghi del garage censito al **fg.12 part.727 sub.3** piano terra, accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.01 posto in allegato alla presente, non presenta sostanziali difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. n.115/1989 né rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale relativa alla suddetta unità immobiliare. (v. all.).

#### 8.1.2 Valutazione delle spese di regolarizzazione degli immobili

Le *difformità edilizie* riscontrate presso l'unità immobiliare fg.12 part.727 sub2 sita al piano terra sopra evidenziate sono regolarizzabili tramite rilascio del permesso in sanatoria previsto dall'art.36 del T.U. n.380/2001 (*cd* sanatoria per accertamento di conformità). Essendo le suddette opere soggette in via ordinaria a permesso gratuito, per il rilascio del permesso in sanatoria è prescritto il pagamento di una somma pari al contributo di costruzione dovuto per la diversa destinazione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) normalmente previsto per il rilascio dei permessi a titolo oneroso.

Le somme per regolarizzare la situazione dell'unità immobiliare comprensivi di spese per competenze tecniche sono stimabili in 2.000,00 €.

#### **8.2 Immobile 2: fg 14 part. 3655 sub 1 e sub2 – via Fantauzzo nn.17-19**

##### 8.2.1 Conformità urbanistico – edilizia e catastale e valutazione spese di regolarizzazione

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile censito al fg.14 part.3655 sub1 e sub.2 secondo il vigente Programma di fabbricazione ricade in **zona A Conservativo del centro storico** (v. certificato in allegato).

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie in via ordinaria o in sanatoria relative all'immobile oggetto di pignoramento censito al **fg.14 part.3655 sub1-2**, sito in via Fantauzzo nn.17-19.

In merito alla regolarità edilizia di detto immobile, non essendo stato possibile reperire alcun documento attestante la data certa di costruzione dell'immobile e tenuto conto che trattasi di immobile di antica fattura si ritiene che l'edificazione sia avvenuta verosimilmente in data antecedente al 1° settembre 1967.

Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al **fg.14 part.3655 sub.1 e sub.2** (piano terra), accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.03 posto in allegato alla presente, **risulta difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale** acquisita presso l'Agenzia del territorio di Enna (v. Planimetria catastale in allegato).

Le *difformità catastali* riscontrate sono regolarizzabili tramite la presentazione della planimetria aggiornata dell'unità immobiliare al piano primo in sostituzione della planimetria presente presso l'Agenzia del Territorio di Enna (tramite DOCFA). Il costo della pratica comprensivo di spese per le competenze tecniche si aggira intorno ai 600,00 € per planimetria.

### **8.3 Immobile 3: fg 14 part. 4505 sub 1 – via Fantauzzo nn.21-23**

#### **8.3.1 Conformità urbanistico – edilizia e catastale e valutazione spese di regolarizzazione**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile censito al fg.14 part.4505 sub1 secondo il vigente Programma di fabbricazione ricade in **zona A Conservativo del centro storico** (v. certificato in allegato).

Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie in via ordinaria o in sanatoria relative all'immobile oggetto di pignoramento censito al **fg.14 part.4505 sub1**, sito in via Fantauzzo nn.21-23.

In merito alla regolarità edilizia di detto immobile, non essendo stato possibile reperire alcun documento attestante la data certa di costruzione dell'immobile e tenuto conto che trattasi di immobile di antica fattura si ritiene che l'edificazione sia avvenuta verosimilmente in data antecedente al 1° settembre 1967.

Non è stata rinvenuta la planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al **fg.14 part.4505 sub.1** (piano terra e piano primo) pertanto l'immobile deve essere accatastato.

La *regolarizzazione catastale* riscontrate può essere effettuata tramite la presentazione delle planimetrie dell'unità immobiliare al piano terra e al piano primo presso l'Agenzia del Territorio di Enna (tramite DOCFA). Il costo della pratica comprensivo di spese per le competenze tecniche si aggira intorno ai 600,00 € per planimetria.

#### **8.4 Immobile 4: fg 15 part. 282 sub 3-4 – via Oliveti nn.21-23-25**

##### **8.4.1 Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che l'immobile censito al fg.15 part.282 sub3 e sub4 ricade in **zona B di completamento** (v. certificato in allegato).

Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'abitazione censita al **fg.15 part.282 sub.3** (piano terra, piano primo e piano secondo), accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.04 posto in allegato alla presente, **presenta delle lievi difformità, consistenti nella realizzazione di opere interne con ricavo di una stanzetta al piano primo, rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata**

alla C.E. in sanatoria n.47/1997 e rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali relative alla suddetta unità immobiliari. (v. all.).

Lo stato di fatto attuale dei luoghi del garage censito al **fg.15 part.282 sub.4**, accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell' elaborato grafico A.04 posto in allegato alla presente, **non presenta difformità rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n.47/1997 e risulta conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale** relativa alla suddetta unità immobiliare. (v. all.).

#### **8.5 Immobile 5: Terreno fg 26 part. 333 – contrada Torre Fontanazza**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella di terreno censita al fg.26 part.333 secondo il vigente Programma di fabbricazione ricade in **zona E produttivo agricolo** (v. certificato in allegato).

La particella fg.26 part.333 risulta vincolata ai sensi del R.D. n.3267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico).

#### **8.6 Immobile 6: Terreno fg 6 part. 3551 – contrada Grazia**

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella di terreno censita al fg.6 part.3551 secondo il vigente Programma di fabbricazione ricade in parte in **zona D (produttivo artigianale o industriale)**, in parte in Strada di Piano e in parte VR (Verde di rispetto) (v. certificato in allegato).

### **9 Disponibilità degli immobili**

Dai sopralluoghi effettuati in data 28/02/2014 e 05/07/2014 è risultato che l'immobile sito in Barrafranca tra via Salso n.14 e via Caltavuturo snc (piano terra, primo, secondo) è attualmente abitato dai Sigg. DEBITORE ESECUTATO N.1, DEBITORE ESECUTATO N.4 e figli.

Dal sopralluogo effettuato in data 12/07/2014 è risultato che l'immobile sito in Barrafranca via Oliveti n.21-23 (ex n.19, 19a, 19b) (piano terra, primo e secondo) è attualmente abitato dai Sigg.ri DEBITORE ESECUTATO N.2, DEBITORE ESECUTATO N.3 e figli.

Dal sopralluogo effettuato in data 12/07/2014 è risultato che gli immobili siti in Barrafranca via Fantauzzo n.17-19 e via Fantauzzo n.21-23 sono attualmente disabitati.

## **10 Stima degli immobili**

In relazione all'incarico conferito, la scrivente ha proceduto ad effettuare una indagine presso il mercato immobiliare locale relativamente a beni simili a quelli oggetto di esecuzione immobiliare onde procedere alla valutazione del valore di mercato attuale degli immobili in oggetto, tenuto conto della natura, della ubicazione e dello stato dei beni.

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto si è ritenuto opportuno adottare due metodi di stima: il metodo diretto sintetico – comparativo e il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico). Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e analitico.

### **10.1 Calcolo delle superficie commerciali**

Per la stima degli immobili con il metodo di stima sintetico-comparativo si è fatto riferimento alla superficie commerciale che è pari alla somma:

1. della superficie commerciale dei *vani principali e degli accessori a servizio diretto*;

2. della superficie omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguaglio delle *pertinenze di uso esclusivo di ornamento* quali terrazze, balconi, porticati, logge, patii, giardini, aree scoperte di uso esclusivo e similari;
3. della superficie omogeneizzata delle *pertinenze di uso esclusivo di servizio* quali cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box e similari non costituenti unità immobiliari a se stanti.

La superficie commerciale di ciascuna unità abitativa è stata determinata misurando la superficie al lordo dei muri perimetrali esterni, computati per intero, e dei muri/pareti in comunione con altre unità immobiliari computati nel tratto in comune nella misura del 50%.

La superficie utile lorda è determinata al netto dei muri perimetrali esterni e al lordo delle pareti divisorie interne.

*10.1.1 Immobilie 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc*

1. La superficie commerciale omogeneizzata dell'abitazione a piano terra, primo e secondo, censita al fg 12 part. 727 sub2 e sub4 con accesso da via Salso n.14 valutata al netto delle murature esterne, al lordo delle pareti divisorie interne e al netto del vano scala, è risultata essere di circa 243 mq come da prospetto riportato nella seguente tabella:

Destinazione d uso descrizione	Superficie utile lorda mq	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata mq
Vani principali e accessori a servizio diretto - PT	57,0	1,00	57,0
Vani principali e accessori a servizio diretto - P1°	94,6	1,00	94,6
Vani principali e accessori a servizio diretto - P2°	78,3	1,00	78,3
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	12,4	0,30	3,7

Verande - Portici fino a 25 mq	25,0	0,30	7,5
Verande - Portici quota eccedente	18,3	0,10	1,8
<b>Sommano mq</b>			<b>243</b>

#### 10.1.2 Immobilie 2: fg14 part.3655 sub1 e sub2 via Fantauzzo nn.17-19

La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa a piano terra censita al fg.14 part.3655 sub.1 e sub2, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere di circa 69 mq così come da prospetto riportato nella seguente tabella:

Destinazione d uso descrizione	Superficie utile lorda mq	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata mq
Vani principali e accessori a servizio diretto	66,0	1,00	66,0
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	8,5	0,30	2,6
<b>Sommano mq</b>			<b>69</b>

#### 10.1.3 Immobilie 3: fg14 part.4505 sub1 via Fantauzzo nn.21-23

La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa costituita da un piano terra e un piano primo, censita al fg.14 part.4505 sub.1, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere di circa 65 mq come da prospetto riportato nella seguente tabella:

Destinazione d uso descrizione	Superficie utile lorda mq	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata mq
Vani principali e accessori a servizio diretto- PT	32,8	1,00	32,8



Vani principali e accessori a servizio diretto- P1°	31,4	1,00	31,40
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	3,0	0,30	0,90
<b>Sommano mq</b>			<b>65</b>

#### 10.1.4 Immobilie 4: fg15 part.282 sub3 e sub4 via Oliveti nn.21-23-25

La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa a piano terra, primo e secondo, censita al fg.15 part.282 sub.3 e sub4, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere di circa 213 mq così come da prospetto riportato nella seguente tabella:

Destinazione d uso descrizione	Superficie utile lorda mq	coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale omogeneizzata mq
Vani principali e accessori a servizio diretto-PT	53,6	1,00	53,6
Vani principali e accessori a servizio diretto- P1°	81,0	1,00	81,0
Vani principali e accessori a servizio diretto-P2°	70,0	1,00	70,0
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	25,0	0,30	7,5
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti - quota eccedente	9,6	0,10	1,0
<b>Sommano mq</b>			<b>213</b>

#### 10.2 Stima delle unità immobiliari

La valutazione degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare è stata effettuata sia mediante il metodo di stima sintetico-comparativo, tenuto conto dei valori di mercato di recenti contrattazioni di beni simili a quelli oggetto di stima, dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia

mediante il metodo di stima per capitalizzazione dei redditi.

10.2.1 Immobile 1: fg 12 part. 727 sub 2-3-4 – via Salso n.14- via Caltavuturo snc

Metodo di stima sintetico - comparativo

Il valore di mercato attuale delle unità immobiliari in oggetto con il metodo di stima sintetico-comparativo è stato determinato sulla base delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti della zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli attuali valori unitari per immobili simili ricadenti nella zona.

1. Per l'abitazione sita a piano terra, piano primo e piano secondo censita al fg.12 part.727 sub. 2 e sub.4 si è stimato un valore unitario di 620,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'abitazione di 243 mq fornisce un valore di stima di 150.660,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico-comparativo
Fg.12 part.727 sub.2 e sub4	243	620,00	<b>€ 150.660,00</b>

2. per il garage con accesso da via Caltavuturo s.n.c. censito al fg. 12 part.727 sub3 si è stimato un valore unitario per mq di 290,00 €/mq, che moltiplicato per le rispettiva superficie commerciale fornisce il valore di mercato attuale di seguito riportati:

Unita immobiliare	Superficie [mq]	Valore unitario €/mq	Valore di stima sintetico-comparativo
Fg. 12 part.727 sub.3	33	290,00	<b>€ 9.570,00</b>

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è inoltre proceduto a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile, con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori aggiornati del reddito netto annuo per immobili simili ricadenti nella zona e del saggio di capitalizzazione.

1. Per l'abitazione sita al piano terra, piano primo e piano secondo si è stimato un reddito lordo mensile di 550,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 6.600,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 4950,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 141.429,00 € così come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 550,00
Reddito annuo lordo	€ 6.600,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 1.650,00
Reddito annuo netto	€ 4.950,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 141.429,00</b>

2. Per il garage censito al fg.12 part.727 sub.3 con accesso da via Caltavuturo s.n.c. si è stimato un reddito lordo mensile di 35,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 420,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 315,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 9.000,00 €.

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 35,00
Reddito lordo annuo	€ 420,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 105,00
Reddito annuo netto	€ 315,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 9.000,00</b>

#### Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in via Salso n. 14 è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e analitico. Al valore dell' unità immobiliare censita al fg.12 part.727 sub.2-4 sono state detratte le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica delle opere edilizie di cambio di destinazione d'uso quantificate complessivamente in 2.000,00 € comprensivi di spese tecniche.

Il valore di stima arrotondato ottenuto è riportato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg12 part. 727 sub.2-4	unità abitati a P , 1 , 2	146.044,50	2.000,00	1
fg12 part. 727 sub.3	Garage piano terra	.285,00	0,00	
totale				1

#### 10.2.2 Immobile 2: fg14 part.3655 sub.1-2 via Fantauzzo nn.17-19

##### Metodo di stima sintetico - comparativo

Il valore di mercato attuale dell' unità immobiliare in oggetto con il metodo di stima sintetico-comparativo è stata determinato sulla base delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli

attuali valori unitari per immobili simili ricadenti nella zona.

Per l'abitazione censita al fg.14 part.3655 sub.1-2 sita al piano terra si è stimato un valore unitario di 290,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'abitazione di circa 69 mq fornisce un valore di stima di 20.010,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico - comparativo
fg14 part. 3655 sub 1,2	69	290,00	<b>€ 20.010,00</b>

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è inoltre proceduto a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile, con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori aggiornati del reddito netto annuo per immobili simili ricadenti nella zona e del tasso di capitalizzazione.

Per l'abitazione terrana censita al fg.14 part.3655 sub.1-2 sita si è stimato un reddito lordo mensile di 65,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 840,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 630,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 18.000,00 € così come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 70,00
Reddito annuo lordo	€ 840,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 210,00
Reddito annuo netto	€ 630,00

Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 18.000,00</b>

### Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare sita in via Fantauzzo nn. 17-19 è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e analitico.

Inoltre al valore delle unità abitative site al secondo piano sono state detratte le spese necessarie per regolarizzare la situazione catastale quantificate complessivamente in 600,00 €.

Il valore di stima arrotondato ottenuto è riportato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg14 part. 3655 sub 1,2	unità abitati a P	1 .005,00	600,00	18.000,00

### 10.2.3 Immobilità 3: fg14 part.4505 sub.1 via Fantauzzo nn.21-23

#### Metodo di stima sintetico - comparativo

Il valore di mercato attuale dell' unità immobiliare in oggetto con il metodo di stima sintetico-comparativo è stata determinato sulla base delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli attuali valori unitari per immobili simili ricadenti nella zona.

Per l'abitazione censita al fg.14 part.4505 sub. 1, piano terra e primo, si è stimato un valore unitario di 350,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di 65 mq fornisce un valore di stima di 22.750,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico - comparativo
fg14 part. 4505 sub 1	65	350,00	€ 22.750,00

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è inoltre proceduto a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile, con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori aggiornati del reddito netto annuo per immobili simili ricadenti nella zona e del tasso di capitalizzazione.

Per l'abitazione censita al fg.14 part.4505 sub.1, piano terra e primo, si è stimato un reddito lordo mensile di 80,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 960,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 720,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 20.571,00 € così come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 80,00
Reddito annuo lordo	€ 960,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 240,00
Reddito annuo netto	€ 720,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 20.571,00</b>

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in via Fantauzzo nn. 21-23 è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi

metodi di stima sintetico-comparativo e analitico.

Inoltre al valore delle unità abitative site al secondo piano sono state detratte le spese necessarie per regolarizzare la situazione catastale quantificate complessivamente in 600,00 €.

Il valore di stima arrotondato ottenuto è riportato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg14 part. 4505 sub 1	unità abitati a P ,1	21.660,50	600,00	21.000,00

#### 10.2.4 Immobilie 4: fg15 part.282 sub.3-4 via Oliveti nn.21-23-25

##### Metodo di stima sintetico - comparativo

Il valore di mercato attuale dell'unità immobiliare in oggetto con il metodo di stima sintetico-comparativo è stata determinata sulla base delle informazioni raccolte per immobili simili ricadenti nella zona in cui è sito l'immobile oggetto di stima, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione, dello stato di conservazione, degli attuali valori unitari per immobili simili ricadenti nella zona.

1) Per l'abitazione censita al fg.15 part.282 sub. 3, piano terra, primo e secondo, si è stimato un valore unitario di 470,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di 213 mq fornisce un valore di stima di 100.110,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico - comparativo
fg15 part. 282 sub 3	213	470,00	<b>€ 100.110,00</b>

2) per il garage con accesso da via Oliveti n.21 censito al fg 15 part.282 sub.4 si è stimato un valore unitario per mq di 280,00 €/mq, che moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale fornisce il valore di mercato attuale di seguito riportati:



Unità immobiliare	Superficie [mq]	Valore unitario €/mq	Valore di stima sintetico-comparativo
Fg. 15 part.282 sub.4	28	280,00	<b>€ 7.840,00</b>

Metodo di stima per capitalizzazione dei redditi

Si è inoltre proceduto a determinare il valore di mercato attuale dell'immobile, con il metodo di stima analitico, tenuto conto della destinazione, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile e dei valori aggiornati del reddito netto annuo per immobili simili ricadenti nella zona e del tasso di capitalizzazione.

Per l'abitazione censita al fg.15 part.282 sub.3 e sub.4, piano terra, primo e secondo, si è stimato un reddito lordo mensile di 375,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 4.500,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 3.375,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 96.429,00 € così come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 375,00
Reddito annuo lordo	€ 4.500,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 1.125,00
Reddito annuo netto	€ 3.375,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 96.429,00</b>

- Per il garage censito al fg.15 part.282 sub.4 con accesso da via Oliveti n.21 si è stimato un reddito lordo mensile di 30,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo

lordo di 360,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 270,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 7.714,00 €.

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 30,00
Reddito lordo annuo	€ 360,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 90,00
Reddito annuo netto	€ 270,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
<b>Valore di stima analitico</b>	<b>€ 7.714,00</b>

#### Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare sita in via Oliveti nn. 21-23-25 è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e analitico.

Il valore di stima arrotondato ottenuto è riportato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg15 part. 282 sub 3	nità abitati a P ,1 ,2	8.26 ,50	0,00	8.000,00
fg15 part. 282 sub 4	Garage piano terra	7.777,00	0,00	8.000,00
Totale				1

#### 10.2.5 Immobile 5: fg26 part.333 Terreno c/da Fontanazza

Per il terreno agricolo censito al fg.26 part.333, considerata la piccola superficie dello stesso, si è stimato un valore unitario di 36.000,00 €/ha. Tale valore moltiplicato per la superficie del terreno fornisce un valore di stima di 4.000,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Qualità	ha	Prezzo unitario [€/ha]	Valore di stima arrotondato
fg.26 part. 333	Uliveto	0,117	€ 36.000,00	€ 4.000,00

#### 10.2.6 Immobilie 6: fg.6 part.3551 Terreno c/da Grazia

Per il terreno agricolo censito al fg.6 part.3551, considerata la piccola superficie dello stesso, si è stimato un valore unitario di 36.000,00 €/ha. Tale valore moltiplicato per la superficie del terreno fornisce un valore di stima di 4.000,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Qualità	ha	Prezzo unitario [€/ha]	Valore di stima arrotondato
fg.6 part. 3551	Chiusa	0,1153	€ 36.000,00	€ 4.000,00

### 11 Prestazione energetica degli immobili

La scrivente ha provveduto a verificare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal D. Lgs. n.192/2005 e s.m.i. e a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) anche nel rispetto delle nuove normative tecniche UNI TS 11300-1/2 entrate in vigore in data 2 ottobre 2014, da tecnico certificatore abilitato. (v. APE in allegato).

### 12 Conclusioni

La scrivente con la presente ha inteso rispondere ai quesiti posti fornendo le informazioni richieste relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare e effettuando la stima del più probabile valore di mercato degli stessi.

1) Per l'immobile sito in Barrafranca tra via Salso n.14 e via Caltavuturo s.n.c. censito al foglio 12 part.727 sub 2, 3 e 4, il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg12 part. 727 sub.2-4	nità abitati a P , 1 , 2	146.044,50	2.000,00	1
fg12 part. 727 sub.3	Garage piano terra	.285,00	0,00	
totale				1

Pertanto il valore di mercato dell'intera proprietà sita in Barrafranca tra via Salso n.14 e via Caltavuturo s.n.c. risulta pari a **153.000,00 € (diconsi euro centocinquantatremila,00)**. A tale valore sono state già detratte le spese necessarie per la pratica di regolarizzazione urbanistica delle opere di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare sita al piano terra, complessivamente valutate in 2.000,00 €, comprese le competenze tecniche.

2) Per l'immobile sito in Barrafranca via Fantauzzo nn. 17-19 censito al foglio 14 part.3655 sub 1 e 2, il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg14 part. 3655 sub 1,2	nità abitati a P	18.570,00	600,00	18.000,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **18.000,00 € (diconsi euro diciottomila,00)**. A tale valore sono state già detratte le spese necessarie per la pratica di regolarizzazione catastale complessivamente valutate in 600,00 €, comprese le competenze tecniche.

3) Per l'immobile sito in Barrafranca via Fantauzzo nn. 21-23 censito al foglio 14 part.4505 sub 1, il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg14 part. 4505 sub 1	nità abitati a P ,1	21.485,50	600,00	21.000,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile risulta pari a **21.000,00 € (diconsi euro ventunomila,00)**. A tale valore sono state già detratte le spese necessarie per la

pratica di regolarizzazione catastale complessivamente valutate in 600,00 €, comprese le competenze tecniche.

4) Per l'immobile sito in Barrafranca via Oliveti nn. 21-23-25 censito al foglio 15 part.282 sub.3 e sub.4 il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg15 part. 282 sub 3	unità abitati a P ,1 ,2	8.26 ,50	0,00	8.000,00
fg15 part. 282 sub 4	Garage piano terra	7.777,00	0,00	8.000,00
Totale				1

Pertanto il valore di mercato dell'intera proprietà sita in Barrafranca via Oliveti n.21-23-25, piano terra, primo e secondo, risulta pari a **106.000,00 € (diconsi euro centoseimila,00)**.

5) Per il terreno agricolo sito in c/da Fontanazza censito al fg.26 part.333, considerata la piccola superficie dello stesso, si è stimato un valore di 4.000,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg.26 part. 333	terreno c/da Fontanazza	4.000,00	0,00	4.000,00

Pertanto il valore di mercato del terreno agricolo risulta pari a **4.000,00 € (diconsi euro quattromila,00)**.

6) Per il terreno agricolo sito in c/da Grazia censito al fg.6 part.3551, considerata la piccola superficie dello stesso, si è stimato un valore di 4.000,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a detrarre	alore di stima arrotondato
fg.6 part. 3551	terreno c/da Grazia	4.000,00	0,00	4.000,00

Pertanto il valore di mercato del terreno agricolo risulta pari a **4.000,00 € (diconsi euro quattromila,00)**.

Di seguito infine si riporta una tabella riepilogativa:

**Tabella riepilogativa**

Dati catastali	Unit immobiliare	alore di stima media sintetico analitico	Spese a destrarre	alore di stima arrotondato
fg12 part. 727 sub.2-4	nità abitati a P , 1 , 2	146.044,50	2.000,00	144.000,00
fg12 part. 727 sub.3	Garage piano terra	.285,00	0,00	.000,00
fg14 part. 3655 sub 1,2	nità abitati a P	1 .005,00	600,00	18.000,00
fg14 part. 4505 sub 1	nità abitati a P ,1	21.660,50	600,00	21.000,00
fg15 part. 282 sub 3	nità abitati a P ,1 ,2	8.26 ,50	0,00	8.000,00
fg15 part. 282 sub 4	Garage piano terra	7.777,00	0,00	8.000,00
fg.26 part. 333	erreno c/da ontanazza	4.000,00	0,00	4.000,00
fg.6 part. 3551	erreno c/da Grazia	4.000,00	0,00	4.000,00
			Totale	

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Si allegano:

- Generalità dei debitori eseguiti
- Verbali di sopralluogo;
- n.61 foto degli immobili;
- tav.A01.Schizzo planimetrico Immobile via Salso n.14, Barrafranca;
- tav.A02.Schizzo planimetrico Immobile via Fantauzzo nn.17-19, Barrafranca;
- tav.A03.Schizzo planimetrico Immobile via Fantauzzo nn.21-23, Barrafranca;
- tav.A04.Schizzo planimetrico Immobile via Oliveti nn.21-23-25, Barrafranca;

*Documentazione acquisita c/o Agenzia del Territorio:*

- n.6 Estratti di mappa degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare;
- Planimetrie catastali fg.12 part.727 sub.2,3 e 4
- Planimetria catastale fg.14 part.3655 sub.1
- Planimetrie catastali fg.15 part.282 sub.3 e 4
- n.3 Elenchi Sintetici delle formalità dei debitori eseguiti;
- Nota di trascrizione nn.7441/5251 del 20/09/2013;
- Nota di trascrizione nn.5956/4042 del 15/07/2013;
- Nota di iscrizione nn.2508/310 del 23/03/2011;
- Nota di iscrizione nn.11777/1232 del 30/12/2010;
- Nota di iscrizione nn.927/62 del 18/01/2007

*Documentazione acquisita presso l'UTC di Barrafranca:*

- copia della **Concessione Edilizia per la esecuzione di opere n.115/1989**

(Prat. n.82/89) rilasciata in data 10/10/1989 e degli elaborati grafici allegati;

- copia della **Concessione Edilizia in sanatoria n.47/1997** (Prat. n.84/86) rilasciata in data 28/04/1989;
- **Certificato di destinazione urbanistica n.0102/2014** relativo alle particelle foglio 12 part.727 sub. 3 e part.727 sub. 4, foglio 14 part.3655 sub.1, part.3655 sub.2 e part.4505 sub1, foglio 15 part.282 sub.3 e part.282 sub.4, foglio 26 part.333 e foglio 6 part.3551.
- **N.4 Attestati di prestazione energetica (APE)** degli immobili.

Catania li, 08/01/2015

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Dott. Ing. Maria Lina Miccichè*

*Maria Lina Miccichè*

