

on/psd

Tribunale di Enna

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

su incarico G.E. Dott. Giovanni Milano

Procedimento Esecutivo - [REDACTED]

R.G.E.I. 53/2011

- 1.0 Relazione Tecnica**
1.1 - Verbali di sopralluogo

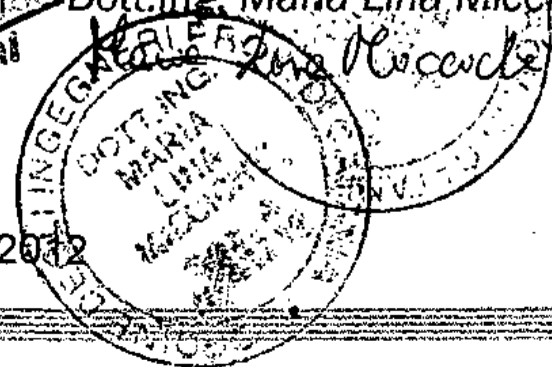
Allegati:

- 2.0 Rilievo fotografico.**
2.1 - n.40 foto degli immobili
- 3.0 Elaborati grafici**
A 01 - Immobile via R.Gregorio n.25, Barrafranca - Schizzo planimetrico
A 02 - Immobile via Trieste n.64, Barrafranca - Schizzo planimetrico.
- 4.0 Documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio**
4.1 - Estratti di mappa fg 15 part.955 e fg.13 part.168 Barrafranca
4.2 - Planimetrie catastali fg.15 part.955 sub. 1,3,4,8,9 e 10 Barrafranca
4.3 - Planimetrie catastali sez.B fg.13 part.168 sub 3
graffata alla part.171 sub2
4.4 - Visure catastali storiche fg.15 part.955 sub. 1,3,4,8,9 e 10 Barrafranca
4.5 - Visure catastali storiche sez.B fg.13 part.168 sub. 3 Barrafranca
- 5.0 Documentazione acquisita presso U.T.C. di Barrafranca**
5.1 - Copia C.E. in sanatoria n. 134/1997 e relativi allegati grafici
5.2 - Certificato di destinazione urbanistica del 14/05/2012
- 6.0 Specifiche delle indennità**

Deposito
del 06/06/2012

[Handwritten signature]

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



01 Giugno 2012

INDICE

1	PREMESSE.....	1
2	DATI CATASTALI.....	3
3	CONFINI DI PROPRIETÀ.....	4
4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
4.1	IMMOBILE 1: FG 15 PART. 955 SUB1,3,4,8,9,10 VIA ROSARIO GREGORIO N.25	4
4.1.1	Garages via R. Gregorio - P. T.....	5
4.1.2	Abitazione fg 15 part. 955 sub 8- Piano primo e P.T.....	6
4.1.3	Unità abitativa fg 15 part 955 sub 9 - Piano secondo	8
4.1.4	Unità abitativa fg 15 part 955 sub 10 - Piano terzo	10
4.2	IMMOBILE 2: FG 13 PART. 168 SUB3 - PART 171 SUB2 VIA TRIESTE N.64.....	12
5	RICOSTRUZIONE VENTENNALE DELLA SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI 14	
5.1	IMMOBILE 1 FG 15 PART. 955 - VIA R. GREGORIO N.25	14
5.2	IMMOBILE 2 FG 13 PART.955 - VIA TRIESTE N.64	16
6	FORMALITÀ.....	17
6.1	IMMOBILE 1: FOGLIO 15 PART.955 SUB 1,3,4,8,9,10 VIA R. GREGORIO N.25.....	17
6.2	IMMOBILE 2: FOGLIO 13 PART. 168 SUB3-PART.171 SUB2 - VIA TRIESTE N.64	18
7	SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA E CATASTALE	19
7.1	IMMOBILE 1: FG 15 PART.955 SUB1,3,4,8,9,10 VIA R. GREGORIO N.25	20
7.1.1	Conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	20
7.1.2	Valutazione delle spese di regolarizzazione degli immobili.....	21
7.2	IMMOBILE 2: FG13 PART 168 SUB3-PART 171 SUB2 VIA TRIESTE N.64	21
7.2.1	Conformità urbanistico - edilizia e catastale e valutazione spese di regolarizzazione.....	21
8	DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	23
9	STIMA DEGLI IMMOBILI	24
9.1	CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALI.....	24
9.1.1	Immobile 1: fg15 part.955 sub1,3,4,8,9,10 via R. Gregorio n.25	25
9.1.2	Immobile2: fg13 part.168 sub3 via Trieste n.64.....	26
9.2	STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	27
9.2.1	Immobile1: fg15 part.955 sub1,3,4,8,9,10 via R. Gregorio n.25	27
9.2.2	Immobile2: fg13 part.168 sub.3 via Trieste n.64	33
10	CONCLUSIONI.....	35

alla

OGGETTO : Tribunale di Enna - Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Proc. N. 53/2011 R.G.E.I- [REDACTED]

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. Giovanni Milano e all'udienza del 18/01/2012 dopo avere prestato il giuramento di rito ha accettato l'incarico conferito il seguente mandato:

- *“L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:*
- A) *Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.*
- B) *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c., ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*
- C) *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.*
Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.
- D) *Indichi: a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla*

data della trascrizione del pignoramento; b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale....preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione e a quando risalga l'occupazione.

Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie:

- 1) elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate;*
- 2) dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate".*

In ragione del mandato conferito, in data 14/03/2012 la scrivente, previo avviso alle parti a mezzo raccomandata A/R e tramite fax, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare sito in Barrafranca (EN), via Rosario Gregorio n.25. In tale occasione la scrivente ha proceduto a visionare l'immobile e scattare alcune fotografie. Successivamente, in data 24/03/2012 la scrivente si è recata presso l'immobile sito in Barrafranca via Trieste n.64 provvedendo a visionare l'immobile a scattare alcune fotografie e a effettuare i rilievi dimensionali. Inoltre si è proceduto nuovamente a visionare l'immobile sito in via Rosario Gregorio n. 25 per

effettuare i necessari rilievi dimensionali [v.verbali in allegato]. Inoltre la scrivente ha provveduto ad effettuare i necessari accertamenti presso l' Agenzia del Territorio e presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca.

2. Dati catastali


Gli immobili pignorati, come individuati nell'atto di pignoramento, sono:

Immobile 1


Immobile sito nel comune di Barrafranca in via Rosario Gregorio n.25, censito al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito specificato:

- foglio 15 part. 955 sub 1, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 20 mq, rendita catastale € 72,30, via Rosario Gregorio piano T;
- foglio 15 part. 955 sub 3, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 20 mq, rendita catastale € 72,30, via Rosario Gregorio piano terra;
- foglio 15 part. 955 sub 4, categoria C/6, classe 5[^], consistenza 30 mq, rendita catastale € 108,46, via Rosario Gregorio piano terra;
- foglio 15 part. 955 sub 8, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 6 vani, rendita catastale € 272,69, via Rosario Gregorio piano T-1;
- foglio 15 part. 955 sub 9, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 204,52, via Rosario Gregorio piano 2;
- foglio 15 part. 955 sub 10, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani, rendita catastale € 181,79, via Rosario Gregorio piano 3;

intestato a:

1. 





Immobilie 2

Immobilie sito nel comune di Barrafranca in via Trieste n.64, censito al N.C.E.U. di detto Comune come di seguito specificato:

- **foglio 13 part. 168 sub 3**, Sez.B, categoria A/4, classe 4[^], consistenza 5 vani, rendita catastale € 198,84 graffata alla **part. 171 sub 2**, via Trieste n.64 piano 1;

intestato a:

1 [REDACTED]

[REDACTED]

Risulta agli atti che, il [REDACTED]

[REDACTED] il consolidamento dell'usufrutto del bene.

3 Confini di proprietà

Immobilie 1

L'immobile sito in via Rosario Gregorio n.25 è prospiciente a nord su via Rosario Gregorio, confina a est con proprietà di ditta [REDACTED]

[REDACTED]

Immobilie 2

L'immobile sito in via Trieste n. 64 è prospiciente a est e a nord su via Trieste, confina a sud con ditta [REDACTED]

[REDACTED]

4 Descrizione degli immobili

4.1 Immobilie 1: fg 15 part. 955 sub 1,3,4,8,9,10 via Rosario Gregorio n.25

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 14/03/2012 e in data 24/03/2012 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Barrafranca via Rosario Gregorio n.25. riscontrando quanto di seguito descritto, evidenziato dalla

[REDACTED]

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

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare è prospiciente a nord su via Rosario Gregorio, è costituito da 4 elevazioni fuori terra ovvero da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo. L'immobile è composto al piano terra da tre locali adibiti a garages e da n.3 unità abitative indipendenti ubicate rispettivamente al piano primo, al piano secondo e al piano terzo.

Lo stabile è realizzato con struttura portante verticale in muratura, da quanto è stato possibile visionare in blocchi di pietra arenaria di Sabucina al piano terra, le strutture portanti orizzontali sono realizzate con solai in latero-cemento. Il tetto di copertura è a falda con sovrastante manto in tegole. La facciata esterna è completa di intonaco e risulta in discrete condizioni [v.foto n. 1].

I diversi piani sono collegati da una scala interna che conduce fino piano terzo. Il sottotetto non è accessibile tramite la suddetta scala ma vi si accede tramite una botola a soffitto per mezzo di scala a fisarmonica estraibile.

Da quanto è stato riscontrato in corso del sopralluogo l'immobile ha subito un incendio che ha arrecato danni alle diverse unità immobiliari. I danni provocati dall'incendio sono di diversa entità ai vari piani e hanno interessato principalmente l'unità abitativa sita al piano secondo. Inoltre hanno interessato il vano scala principalmente nel tratto lungo le rampe che collegano il piano secondo al piano terzo che presentano nelle pareti diffuse incrostazioni da fumo.

La scala che collega il piano terra ai piani superiori è rivestita con pavimentazione e provvista di ringhiera metallica [v.foto n 7].

Di seguito si descrivono le diverse unità immobiliari.

4.1.1 Garages via R. Gregorio - P. T.

Da via Rosario Gregorio snc si ha accesso a n.3 locali adibiti a garage censiti al N.C.E.U. del comune di Barrafranca foglio 15 part.955 sub 1, sub 3 e sub 4 [v.foto nn.2,3,4].

Il locale adibito a garage censito alla **part.955 sub1** a nord è prospiciente su via R. Gregorio ed ad est confina con altra ditta. Ha larghezza in pianta di circa 3,20 m, profondità di circa 4,50 m, altezza utile di circa 2,60 m e superficie utile netta di circa 14,4 mq. Il garage è provvisto di un' apertura esterna su via R. Gregorio con portone in ferro a 3 ante, e una porta interna che immette nell'androne della scala interna che conduce ai piani superiori.

Il locale adibito a garage censito alla **part.955 sub3** è prospiciente a nord su via R. Gregorio, confina ad ovest con il garage censito alla part.955 sub 4 e a est con il locale terrano part.955 sub8. Ha larghezza in pianta di circa 2,90 m, profondità di circa 6,90 m, altezza utile di circa 2,60 m e superficie utile netta di circa 20 mq. Il garage è provvisto di un' apertura esterna su via R. Gregorio con portone in ferro a 3 ante e una apertura interna che lo mette in comunicazione con il locale terrano censito alla part.955 sub 8.

Il locale adibito a garage censito alla **part.955 sub 4** a nord è prospiciente su via R. Gregorio, [REDACTED] a est con il garage censito alla part.955 sub3. Ha larghezza in pianta di circa 4,51 m, profondità di circa 6,90 m e altezza utile di circa 2,60 m e superficie utile netta di circa 31,1 mq. Il garage è provvisto di un' apertura esterna su via R. Gregorio con portone in ferro a 3 ante.

I locali destinati a garage censiti al fg.15 part.955 sub 1,3 e 5 ad un esame visivo non presentano segni apprezzabili di danni cagionati dall' incendio [v. foto 2-4].

4.1.2 Abitazione fg 15 part. 955 sub 8- Piano primo e P.T.

L'abitazione, censita al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 8 è costituita da:

- Locale a piano terra avente larghezza in pianta di circa 2,42 m, profondità di circa 6,90 m, altezza utile di circa 2,60 m e superficie utile netta di circa 16,7 mq comunicante tramite un'apertura con il vano scala e tramite un'altra apertura con il garages censito alla part. 955 sub3 [v.foto n.5];
- appartamento al piano primo, cui si ha accesso da via R. Gregorio n.25 tramite la scala interna all'edificio, che risulta essere stato adibito a scuola di danza, costituito dai seguenti ambienti:
 1. un vano ingresso - disimpegno avente superficie utile netta di circa 15,7 mq [v. foto n.8];
 2. una ampio locale adibito a sala per esercitazioni di danza, avente superficie utile netta di circa 51,0 mq [v.foto nn.9,10]; dotato di due aperture finestrate a doppia anta prospicienti su via R. Gregorio;
 3. un bagno, avente superficie utile netta di circa 4,7 mq, provvisto di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia dotato di finestra prospiciente su via R. Gregorio [v.foto n.11];
 4. una locale avente superficie utile netta di circa 12,0 mq con apertura con finestra a doppia anta prospiciente su via R.Gregorio [v.foto n.12-13] verosimilmente adibito a spogliatoio;
 5. un secondo locale verosimilmente adibito a spogliatoio, avente superficie utile netta di circa 4,1 mq privo di aperture esterne [v.foto n.14];

L'altezza utile netta dell'immobile al piano primo è di circa 2,90 m.

Vani /Accessori Descrizione	Superficie utile netta [mq]
Vano ingresso	15,7
Sala di danza	51
Bagno	4,7
Spogliatoio1	12
Spogliatoio2	4,1
Locale terrano	16,7
Scala	-

L'immobile è stato oggetto di opere edilizie interne che hanno comportato una redistribuzione degli spazi e di fatto un mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ad uso diverso dalla destinazione d'uso a civile abitazione assentita.

I soffitti e le pareti dei vari locali sono tinteggiati, le pareti e il pavimento del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. Diversi ambienti non sono dotati di porte interne (v.foto). Gli infissi esterni sono in discrete condizioni.

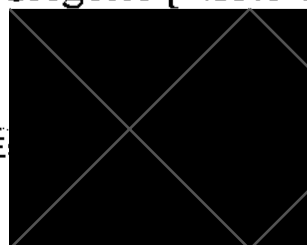
La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

L'immobile censito alla part.955 sub8 si presenta nel complesso in discreto stato di conservazione e ad un esame visivo non presenta segni apprezzabili di danni cagionati dall' incendio [v. foto 8-14].

4.1.3 Unità abitativa fg 15 part 955 sub 9 - Piano secondo

L' unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 15 part.955 sub 9 è ubicata al piano 2 dello stabile ed è costituita dai seguenti ambienti:

- un vano ingresso con corridoio avente superficie utile netta di circa 9,4 mq [v. foto n.14];
- una camera letto avente superficie utile netta di circa 21,9 mq prospiciente su via R. Gregorio [v.foto camera 1 nn.16,17];



- un bagno avente una superficie utile netta di circa 6,9 mq con finestra su via R. Gregorio provvisto di vaso, bidet, lavabo e vasca [v.foto n.15];
- una camera (ex cucina) avente superficie utile netta di circa 12,7 mq prospiciente su via R. Gregorio [v.foto camera 2 n.18];
- una camera pranzo-soggiorno avente superficie utile netta di circa 24,9 mq prospiciente su via R. Gregorio [v.foto camera 3 nn.19, 20];
- un ripostiglio avente superficie utile netta di 2,2 mq;
- un ripostiglio avente superficie utile netta di 1,1 mq;
- un balcone prospiciente su via R. Gregorio avente una superficie utile di circa 14,1 mq [v.foto n.22].

L'altezza utile netta all'interno dell'appartamento è di circa 3,10 m

Vani /Accessori	Superficie utile netta
Descrizione	[mq]
<i>Vano ingresso</i>	9,4
<i>Pranzo-soggiorno</i>	24,9
<i>Camera ex cucina</i>	12,7
<i>Letto</i>	21,9
<i>Bagno</i>	6,9
<i>Ripostiglio</i>	2,2
<i>Balcone</i>	14,1
<i>Scala</i>	-

L'immobile presenta evidenti e diffusi danni cagionati dall'incendio.

Le pareti e i soffitti di tutte le camere sono diffusamente interessate da incrostazioni da fumo.

La camera pranzo soggiorno è la camera maggiormente colpita dai danni provocati dall'incendio [v.foto n.19-20] che ha interessato gli strati più profondi dell'intonaco

delle pareti e del soffitto, con diffusa presenza di distacchi di intonaco che risulta completamente da ripristinare. In particolare nel soffitto è presente un'area estesa in cui l'intonaco è completamente saltato lasciando a vista i travetti in c.a. strutturali e le pignatte del solaio in latero-cemento, di cui qualcuna si è staccata. La pavimentazione è completamente danneggiata e da ripristinare. L'infisso esterno è andato distrutto. Inoltre è presente un cumulo di macerie che deve essere rimosso.

Nelle altre camere i danni sono minori limitati agli strati più superficiali di finitura delle pareti e dei soffitti. Nel bagno si è avuto un diffuso distacco delle piastrelle di rivestimento. La tinteggiature delle pareti e dei soffitti e il rivestimento di piastrelle delle pareti del bagno devono essere ripristinati.

Le porte sono mancanti in diverse camere e/o comunque inutilizzabili e da ripristinare. L'impianto elettrico è completamente danneggiato, non funzionante e deve essere completamente rifatto.

La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale.

4.1.4 Unità abitativa fg 15 part 955 sub 10 - Piano terzo

L'unità abitativa censita al N.C.E.U. al foglio 15 part.955 sub 9 è ubicata al piano 3 dello stabile e risulta costituita dai seguenti ambienti:

- un ingresso – corridoio avente superficie utile netta di circa 6,2 mq [v. foto n.23];
- un w.c.-lavanderia avente una superficie utile netta di circa 4,9 mq con finestra prospiciente su via R. Gregorio [v. foto n.24];
- una cucina avente superficie utile netta di circa 13,4 mq prospiciente su via R. Gregorio [v. foto n.25];
- una camera pranzo-soggiorno avente superficie utile netta di circa 25,4 mq prospiciente su via R. Gregorio [v. foto n.26];

- un terrazzo collegato avente una superficie utile di circa 29 mq [v. foto n.27];
- un balcone prospiciente su via R. Gregorio avente una superficie utile di circa 14,1 mq.

L'altezza utile netta all'interno dell'appartamento è di circa 3,10 m

Vani /Accessori	Superficie utile netta
Descrizione	[mq]
Vano ingresso	6,2
Cucina	13,4
Letto	25,4
Wc-lavanderia	4,9
Balcone	14,1
Terrazzo	29,0
Scala	-

I pavimenti degli ambienti interni sono in graniglia di marmo di ceramica di buona fattura con battiscopa di tipo similare, i soffitti sono tinteggiati, le pareti delle camere e del corridoio sono tinteggiate e/o rivestite da carta da parati, le pareti della cucina e del wc-lavanderia sono rivestite da piastrelle di ceramica. I diversi ambienti sono dotati di porte interne in legno tamburato di buona fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio color ottone di buona fattura. Nel soffitto della cucina sono presenti distacchi della tinteggiatura di finitura esterna da condensa.

La dotazione impiantistica dell'unità abitativa sita al piano terzo è la seguente: impianto elettrico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

Nel complesso l'unità abitativa si presenta in discreto stato di conservazione e ad un esame visivo non presenta segni apprezzabili di danni cagionati dall'incendio [v. foto 23-26]. La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale. Le finiture sono

di discreta fattura.

4.2 Immobile 2: fg 13 part.168 sub3 – part 171 sub2 via Trieste n.64

In ragione del mandato conferito, la scrivente in data 24/03/2012 ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito in Barrafranca via Trieste n.64. riscontrando quanto di seguito descritto, evidenziato dalla documentazione fotografica e dagli schizzi planimetrici prodotti in allegato alla presente.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, censito al N.C.E.U. al foglio 13 part. 168 sub 3 graffata alla part. 171 sub 2, fa parte di uno stabile costituito da tre elevazioni fuori terra, composto da un piano terra, un piano primo e un piano secondo, cui si ha accesso da via Trieste n.64 [v. foto n.30]. Lo stabile, prospiciente su via Trieste sia sul lato est che sul lato nord, è realizzato in muratura a vista al piano terra, in muratura a vista in pietra squadrata gialla di Sabucina al piano primo e al piano secondo in muratura di pietra squadrata di Sabucina.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato al piano primo di detto stabile, ad esso si giunge tramite la scala interna all'edificio da via Trieste n.64 [v. foto n.31], ed è costituito dai seguenti ambienti:

1. un vano ingresso-soggiorno avente superficie utile netta di circa 27,1 mq [v. foto n.32];
2. una cucina, avente superficie utile netta di circa 16,6 mq [v.foto n.33]; dotato di apertura su balcone prospiciente sul cortile interno;
3. un bagno, avente superficie utile netta di circa 6,2 mq, provvisto di vaso, lavabo, bidet e vasca dotato di finestra prospiciente su cortile interno [v.foto n.35];
4. una camera da letto, avente superficie utile netta di circa 20,4 mq prospiciente su via Trieste lato nord [v.camera da letto 1 foto n.35];

5. una camera da letto, avente superficie utile netta di circa 14,8 mq con apertura su balcone prospiciente su via Trieste lato est [v. camera da letto 2 foto n.37];
6. una camera da letto, avente superficie utile netta di circa 10,8 mq con apertura su balcone prospiciente su via Trieste lato est [v. camera da letto 3 foto n.38];

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

Vani /Accessori	Superficie utile netta
<i>Descrizione</i>	<i>[mq]</i>
<i>Ingresso-Soggiorno</i>	27,1
<i>Cucina</i>	16,6
<i>Disimpegno</i>	3,4
Bagno	6,2
<i>Camera a letto 1</i>	20,4
<i>Camera da letto 2</i>	14,8
<i>Camera da letto 3</i>	10,8
<i>Balcone</i>	3,3
<i>Balcone</i>	8,1

L'immobile al piano primo è dotato di ingresso con porta in legno. I pavimenti degli ambienti interni sono in piastrelle di ceramica con battiscopa in ceramica, i soffitti sono tinteggiati, le pareti delle camere da letto, del soggiorno, della cucina sono tinteggiate, le pareti del bagno sono rivestite da piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono del tipo a doppio infisso con infisso interno in alluminio e persiane esterne con doghe regolabili in alluminio. Nel soffitto e sulle pareti del bagno sono presenti segni di pregresse infiltrazioni di acqua. Anche nella camera da letto 1 sono presenti segni di umidità sulla parete prospiciente su via Trieste.

La dotazione impiantistica dell'abitazione è la seguente: impianto di riscaldamento

con termosifoni distribuiti nei diversi ambienti, impianto elettrico,, citofonico, idrico e igienico sanitario, tutti realizzati sotto traccia.

La scala che collega il piano terra al piano primo è rivestita con lastre di marmo e provvista di corrimano [v.foto n 31].

L'abitazione si presenta nel complesso in buono stato di conservazione. La distribuzione planimetrica interna risulta funzionale, gli impianti e le finiture sono di discreta fattura.

5 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 (22/07/2011) effettuata sulla base delle visure catastali storiche acquisite presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Enna e della disamina della documentazione presente agli atti.

5.1 Immobile 1 fg 15 part. 955 – via R. Gregorio n.25

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e dalla documentazione agli atti, sulle unità immobiliari censite N.C.E.U. del Comune di Barrafranca foglio 15 part. 955 sub 1, sub 3, sub 4, sub 8, sub 9 e sub 10 risulta quanto di seguito riportato.

Ai signori [REDACTED] suddetti immobili sono pervenuti da:

- **Trascrizione nn.3438/2715 del 31/03/2004** nascente da atto di vendita Not. Maida Alberto del 29/03/2004 a favore dei coniugi: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- un locale C/6 in Barrafranca via R. Gregorio piano T di mq 20 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 1;
- un locale C/6 in Barrafranca via R. Gregorio piano T di mq 20 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 3;
- un appartamento A/3 in Barrafranca via R. Gregorio piano T-1 di vani 6 censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 8;
- un appartamento A/3 in Barrafranca via R. Gregorio piano 2 di vani 4,5 censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 9;
- un appartamento A/3 in Barrafranca via R. Gregorio piano 3 di vani 4 censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 10.

➤ **Trascrizione nn.4196/3173 del 16/04/2004**

[REDACTED]

Ai signori [REDACTED] i suddetti immobili erano pervenuti da:

➤ **Trascrizione nn.7845/6867 del 29/08/2003**

[REDACTED]

➤ **Trascrizione nn.7923/7272 del 19/09/1984**

[REDACTED]

- la nuda proprietà di un garage in Barrafranca via R. Gregorio piano T di mq 30,50 in catasto scheda n.2402 del 13/04/1983;
- un fabbricato in Barrafranca via R. Gregorio composto da un garage di mq 21 al piano T e da tre camere +corridoio al piano primo in catasto schede n.2400 e n.2401 del 13/04/1983;

e dove i sig. [REDACTED] si sono riservati il diritto di usufrutto

[REDACTED]

■ [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] è stato oggetto di C.E. in sanatoria n.134 del 13/11/1997, trascritta

5.2 Immobile 2 fg 13 part.955 – via Trieste n.64

Dalle visure catastali storiche effettuate, dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale e dalla documentazione agli atti sull' immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Barrafranca sezione B foglio 13 part. 168 sub3 graffata alla part.171 sub 2 risulta quanto di seguito riportato.

Alla sig.ra **Avola Giuseppina** il suddetto immobile è pervenuto da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

➤ **Trascrizione nn.14228/12921 del 16/10/1963**

- una casa di tre vani terrani in Barrafranca via Trieste n.120-122 in catasto al foglio 13 part. 612 sub 2 e part. 613.

Dalle visure catastali storiche risulta che le particelle foglio 13 part.168, part. 612 sub 2 e part.613, originarie del mappale foglio 13 part.168 sub 3 graffata alla part.171 sub 2, sono state soppresse.

Dalla visura catastale storica dell'immobile foglio 13 part.168 sub 3 graffata alla part.171 sub 2, il suddetto mappale risulta costituito da variazione del 10/12/1990 n.A2334 in atti dal 26/05/1992 Frazionamento-Fusione e collegamento con NCT.

6 Formalità

6.1 Immobile 1: foglio 15 part.955 sub 1,3,4,8,9,10 via R. Gregorio n.25

Sugli immobili in catasto al foglio 15 part. 955 sub1,3,4,8,9 e 10, oggetto di esecuzione immobiliare, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **Trascrizione nn.6340/5059 del 22/07/2011** nascente da pignoramento del 11/07/2011 emesso dal Tribunale di Enna a favore di Credito Siciliano s.p.a. con sede in Palermo (domicilio c/o Avv. Edoardo Bonasera Piazza Kennedy n.4 Enna) contro

per i sig.ri Giunta Aldo (per la quota di 1/2) e Avola Giuseppina (per la quota di 1/2) di

- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 1,
- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 3,
- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 3,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 8,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 9,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 10.

➤ **Iscrizione nn.3039/428 del 08/04/2011** 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) [REDACTED]

- per la quota di 1/2 su locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 1,
- per la quota di 1/2 su appartamento A/3 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 8,
- per la quota di 1/2 su appartamento A/3 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 9,
- per la quota di 1/2 su appartamento A/3 censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 10.

➤ **Iscrizione nn.3439/553 del 31/03/2004** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] capitale 130.000,00 €, ipoteca 260.000,00 € in anni 15; gravante sopra:

- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 1,
- locale C/6 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 3,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 8,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 9,
- appartamento A/3 in Barrafranca censito al NCEU al foglio 15 part. 955 sub 10.

Inoltre si segnalano le seguenti formalità:

➤ **Trascrizione nn.7844/9274 del 29/08/2003** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ente per oggetto lo scioglimento della comunione dei beni e dove i sig.ri si attribuiscono la quota di 1/2 ciascuno di esattamente:

- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 1,
- locale C/6 in Barrafranca censito al N.C.E.U. al foglio 15 part. 955 sub 2.

➤ **Trascrizione nn.10133/9274 del 02/12/1997** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] Barrafranca avente per oggetto concessione edilizia per un appartamento in Barrafranca via Rosario Gregorio in catasto fg.15 part. 955.

6.2 Immobile 2: foglio 13 part.168 sub3-part.171 sub2 - via Trieste n.64

7.1 Immobile 1: fg 15 part.955 sub1,3,4,8,9,10 via R. Gregorio n.25

7.1.1 Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell'unità immobiliare censita al **fg.15 part.955 sub.8 piano primo** accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.01 posto in allegato, risulta non conforme rispetto a quanto riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria n.134/1997 e rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale relativa alla suddetta unità immobiliare acquisite in quanto presenta una distribuzione degli spazi interni diversa rispetto a quella riportata nelle suddette planimetrie e una destinazione d'uso di fatto diversa da quella per civile abitazione (v. all.).

L'unità immobiliare censita al fg.15 part.955 sub.8 piano primo è stata oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia (ai sensi della definizione di cui all'art. 3 comma 1 lett.d) del T.U. n.380/2011) in quanto è stata oggetto della realizzazione di opere edilizie interne con conseguente redistribuzione degli spazi, finalizzate al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile ad uso diverso dalla destinazione d'uso assentita.

Tale intervento di ristrutturazione edilizia è da considerarsi variazione essenziale (ai sensi dell'art.32 del T.U. n.380/2001) rispetto al contenuto della C.E. in sanatoria n.134/1997 in quanto è stato realizzato senza aver effettuato preventiva richiesta di autorizzazione edilizia o in alternativa di denuncia di inizio attività.

Lo stato di fatto attuale dei luoghi delle unità immobiliari censite al **fg.15 part.955 sub.9 piano secondo e sub1, sub3, e sub4 piano terra** accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell'elaborato grafico A.01 posto in allegato alla presente risulta non presenta difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegata alla C.E. in sanatoria n.134/1997 e rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastali

relative alla suddette unità immobiliare acquisite. (v. all.)

Lo stato di fatto attuale dei luoghi dell' unità immobiliare censita al fg.15 part.955 sub.10 piano terzo accertato e rilevato in corso di sopralluogo e riportato nell' elaborato grafico A.01 posto in allegato alla presente presenta una piccola difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie allegata alla C.E. in sanatoria n.134/1997 e rispetto a quanto riportato nella planimetrie catastali relativa alla suddetta unità immobiliare acquisite. (v. all.) consistente nella presenza di un solo piccolo ripostiglio anziché due.

7.1.2 Valutazione delle spese di regolarizzazione degli immobili

Le difformità edilizie riscontrate presso l'unità immobiliare fg.15 part.955 sub8 sita al piano primo 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 (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 1.200,00 €.

Le difformità catastali riscontrate sono regolarizzabili tramite la presentazione della planimetria dell'unità immobiliare al piano primo in sostituzione della planimetria non aggiornate 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 500,00 € per ogni planimetria presentata.

7.2 Immobile 2: fg13 part 168 sub3-part 171 sub2 via Trieste n.64

7.2.1 Conformità urbanistico - edilizia e catastale e valutazione spese di

regolarizzazione

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.13 part.168 sub3, graffata alla part. 171 sub2, piano 1** sito in via Trieste n.64.

Dalla visura catastale storica risulta che l'immobile censito al fg.13 part.168 sub3, graffata alla part. 171 sub2, deriva dalle unità immobiliari **fg.13 part.612 sub2, fg.13 part.613 e fg.13 part.168** a seguito di variazione del 10/12/1990 n.A23342 in atti dal 26/05/1992 "frazionamento, fusione e collegamento con NCT".

Dalla documentazione agli atti risulta che:

- alla data del **16/10/1963**, l'originaria unità immobiliare in catasto al **fg.13 part.612 sub2 e part.613** era una casa di **3 vani terrani** (v. trascrizione n.14288/12921);
- alla data del **25/01/1967**, l'originaria unità immobiliare in catasto al **fg.13 part.168** era un **vano terrano** adibito a pagliera di 21 mq. (v. trascrizione n.1615/1458).

I suddetti immobili sono stati acquistati da Avola Michele rispettivamente nel ottobre 1963 e nel gennaio 1967.

L'attuale unità immobiliare oggetto di pignoramento censita al **fg.13 part.168 sub.3**, pervenuta [REDACTED] a seguito di atto di donazione (v. trascrizione nn.1584/1433 del 26/02/1991) da [REDACTED] [REDACTED] 990. (v. visura catastale storica).

Non essendo stato possibile reperire alcuna documentazione relativa a pratiche edilizie relative all'immobile sito in via Trieste n.64 piano 1, la scrivente non è in

grado di risalire all'anno di costruzione dell'immobile sito al piano primo.

Ad ogni modo, essendo l'immobile nello stato in cui si trova stato già oggetto nel 1991 di atto di trasferimento di diritti reali tra vivi, dovrebbe essere presente dichiarazione attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Non essendo stato possibile reperire alcun documento attestante la data certa di costruzione dell'immobile, la scrivente non può comunque esprimere un giudizio definitivo sulla regolarità edilizia-urbanistica dello stesso e quindi sulle spese per la regolarizzazione delle eventuali difformità edilizie in caso di edificazione in data successiva al 1° settembre 1967.

Dal punto di vista catastale, lo stato di fatto dell'immobile accertato e riportato nell'allegato grafico A.02, presenta una variazione nella distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti dal 1990.

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 500,00 € per planimetria.

8 Disponibilità degli immobili

Dal sopralluogo effettuato in data 14/03/2012 è risultato che l'immobile sito in Barrafranca via R.Gregorio n.25 piano terra, primo, secondo e terzo è attualmente disabitato.

Dal sopralluogo effettuato in data 24/03/2012 è risultato che l'immobile sito in Barrafranca via Trieste n.64 piano primo è attualmente abitato

quali sono ivi residenti, e dai propri figli.

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.

9.1.1 *Immobilie1: fg15 part.955 sub1,3,4,8,9,10 via R. Gregorio n.25*

1. La superficie commerciale omogeneizzata dell'abitazione a P.1 censita al fg 15 part. 955 sub8 e relativa pertinenza di servizio costituita dal locale di 16,7 mq sito al piano terra, con accesso da via R.Gregorio n.25 tramite scala interna valutata al netto delle murature esterne, al lordo delle pareti divisorie interne e al netto del vano scala, è risultata essere di circa 108 mq come da prospetto riportato nella seguente tabella:

Destinazione d'uso descrizione	Superficie utile lorda [mq]	coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale omogeneizzata [mq]
Vani principali e accessori a servizio diretto	104,3	1,00	104,3
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq	-	0,30	-
Cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box e sim. non comunicanti con i vani principali e accessori diretti	16,7	0,25	4,2
Sommano			108

2. La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa a piano secondo censita al fg 15 part.955 sub.9, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere pari a circa 101 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	97,1	1,00	97,1
Balconi, terrazze e similari comunicanti con i vani principali e accessori diretti fino a 25 mq'	14,1	0,30	4,2
Sommano			101

3. La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa a piano terzo, censita al fg.15 part.955 sub.10, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere di 65 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	55,5	1,00	55,5
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	18,1	0,10	1,8
Sommano			65

9.1.2 Immobile2: fg13 part.168 sub3 via Trieste n.64

La superficie commerciale omogeneizzata dell'unità abitativa a piano primo, censita al fg.13 part.168 sub.3, valutata al netto delle murature perimetrali esterne e al lordo delle pareti divisorie interne, risulta essere di 119 mq così come da prospetto riportato nella seguente tabella:

superficie commerciale complessiva dell'unità abitativa di 101 mq fornisce un valore di stima di 45.450,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico - comparativo
Fg.15 part.955 sub.9	101	450,00	€ 45.450,00

3. per l'unità abitativa sita a piano terzo censita al fg.15 part.955 sub. 10 si è stimato un valore unitario di 450,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale di circa 65 mq fornisce un valore di stima di 29.250,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico - comparativo
Fg.15 part.955 sub.10	65	450,00	€ 29.250,00

4. per i garages con accesso da via R.Gregorio censiti al fg 15 part.955 sub1, sub3 e sub4 si è stimato un valore unitario per mq di 300,00 €/mq, che moltiplicato per le rispettive superfici commerciale fornisce i valori di mercato attuale di seguito riportati:

Unità immobiliare	Superficie [mq]	Valore unitario €/mq	Valore di stima sintetico-comparativo
Fg. 15 part.955 sub.1	14,4	300,00	€ 5.314,00
Fg 15 part.955 sub.3	20,0	300,00	€ 6.857,00
Fg 15 part.955 sub.4	31,1	300,00	€ 9.793,00

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

<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 540,00
Reddito annuo netto	€ 1.620,00
Tasso di capitalizzazione	3,50%
Valore di stima analitico	€ 46.286,00

3. Per l'unità abitativa sita al piano terzo e dotata di sottotetto di pertinenza si è stimato un reddito lordo mensile di 140,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 1.680,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 1.260,00 €/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 33.429,00 € così come sinteticamente riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 140,00
Reddito annuo lordo	€ 1.680,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 420,00
Reddito annuo netto	€ 1.260,00
Tasso di capitalizzazione	3,50%
Valore di stima analitico	€ 33.429,00

4. Per il garage censito al fg.15 part.955 sub.1 con accesso da via R.Gregorio s.n.c. si è stimato un reddito lordo mensile di 25,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 300,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 225,00

€/anno. Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 6.429,00 €.

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 25,00
Reddito lordo annuo	€ 300,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 75,00
Reddito annuo netto	€ 225,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
Valore di stima analitico	€ 6 429,00

5. Per il garage censito al fg.15 part.955 sub.3 con accesso da via R.Gregorio s.n.c. 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 saggio 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%
Valore di stima analitico	€ 7 714,00

6. Per il garage censito al fg.15 part.955 sub.4 con accesso da via R.Gregorio s.n.c. si è stimato un reddito lordo mensile di 40,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 480,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 360,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 10.286,00 €.

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 40,00
Reddito lordo annuo	€ 480,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 120,00
Reddito annuo netto	€ 360,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%
Valore di stima analitico	€ 10 286,00

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari site in via R.Gregorio n. 25 è stato ottenuto effettuando la media dei valori determinati con i due diversi metodi di stima sintetico-comparativo e analitico.

Ai valori così ottenuti sono state detratte le spese ovvero:

1. al valore dell' unità immobiliare sita al piano primo sono state detratte le spese necessarie per la pratica di sanatoria delle opere edilizie realizzate e per regolarizzare la situazione catastale quantificate complessivamente in 1700,00 € comprensivi di spese tecniche;
2. al valore dell' unità immobiliare sita al piano secondo sono state detratte le spese necessarie risanare l'immobile e ripristinare i vani danneggiati

dall'incendio valutate in complessivi € 16.000,00;

3. al valore dell'intero immobile inoltre sono state detratte le spese per risanare il vano scala danneggiato dall'incendio valutate in complessivi € 6.000.

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

Dati catastali	Immobile	Valore di stima (media met. sintetico-analitico)	Spese a detrarre	Valore di stima arrotondato
FG. 15 part.955 sub.8	Unità abitativa P.1° (compresa area di servizio sita al piano terra)	€ 48 728,50	€ 1700,00	47.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.9	Unità abitativa P.2°	€ 45 868,00	€ 16.000,00	30.000 €
FG. 15 part.955 sub.10	Unità abitativa P.3°	€ 31 339,50		31.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.1	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 5 314,50		5.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.3	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 6 857,00		7.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.4	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 9 793,00		10.000,00 €
	Vano scala		6.000	
Totale				124.000,00 €

9.2.2 Immobile2: fgl13 part.168 sub.3 via Trieste n.64

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 più frequente nella zona, degli attuali valori unitari per immobili simili ricadenti nella

zona.

Per l'abitazione censita al fg.13 sez.B part.168 sub. 3 sita al piano primo si è stimato un valore unitario di 450,00 €/mq. Tale valore moltiplicato per la superficie commerciale complessiva dell'appartamento di 119 mq fornisce un valore di stima di 43.200,00 €, così come specificato nella seguente tabella:

Unità Immobiliare	Superficie commerciale [mq]	Prezzo unitario [€/mq]	Valore di stima sintetico-comparativo
Fg.15 part.955 sub.8	119	450,00	€ 53 550,00

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.13 sez.B part.168 sub.3 sita al piano primo si è stimato un reddito lordo mensile di 220,00 €/mese per cui si ottiene un reddito annuo lordo di 2.640,00 €/anno da cui detraendo il 25% per spese di manutenzione, imposte ed altro si perviene a un reddito netto annuo di 1.980,00 €/anno. Considerando un saggio di capitalizzazione del 3,5% si perviene a un valore di stima di 56.571,00 € così come riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Importo
Reddito mensile	€ 220,00
Reddito annuo lordo	€ 2.640,00
<i>a detrarre</i> Spese di manutenzione imposte ed altro (25%)	-€ 660,00
Reddito annuo netto	€ 1.980,00
Saggio di capitalizzazione	3,50%

Valore di stima analitico	€ 58.571,00
---------------------------	-------------

Valutazione di stima finale

Il più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare sita in via Trieste n. 64 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 500,00 €.

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

Dati catastali	Immobile	Valore di stima (media sintetico-analitico)	Spese a detrarre	Valore di stima arrotondato
Sez. B FG. 13 part.168 sub.3	Unità abitativa P.1°	€ 58 918,00	€ 500,00	€ 58 000,00
Totale				€ 58 000,00

10 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.

La valutazione dell'immobile sito in Barrafranca via R.Gregorio n.25 censiti al N.C.E.U. al foglio 15 part.955 sub 1, 3, 4, 8, 9 e 10 e dell'immobile sito in Barrafranca via Trieste n.64 censito al foglio 13 sez.B part168 sub3 graffata alla part.171 sub2, piano 1, 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.

Per l'immobile sito in via R.Gregorio n. 25 censito al N.C.E.U. del comune di Barrafranca al foglio 15 part.955 sub 1, 3, 4, 8, 9 e 10 il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Immobile	Valore di stima (media met. sintetico-analitico)	Spese a detrarre	Valore di stima arrotondato
FG. 15 part.955 sub.8	Unità abitativa P.1° (compresa area di servizio sita al piano terra)	€ 48 728,50	€ 1700,00	47.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.9	Unità abitativa P.2°	€ 45 868,00	€ 16.000,00	30.000 €
FG. 15 part.955 sub.10	Unità abitativa P.3°	€ 31 339,50		31.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.1	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 5 314,50		5.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.3	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 6 857,00		7.000,00 €
FG. 15 part.955 sub.4	Garage via R.Gregorio s.n.c.	€ 9 793,00		10.000,00 €
	Vano scala		6.000	
	Totale			124.000,00 €

Pertanto il valore di mercato dell'intera proprietà sita in Barrafranca via R. Gregorio n.25 costituita da un'unità abitativa a piano primo, un' unità abitativa al piano secondo, un'unità abitativa al piano terzo e n.3 garages risulta pari a **124.000,00 € (diconsi euro centoventiquattromila)**. A tale valore sono state detratte le spese necessarie per la pratica di sanatoria delle opere di ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare sita al piano primo e regolarizzare la situazione catastale, complessivamente valutate in 1.700,00 €, comprese le competenze tecniche; inoltre sono state detratte le spese necessarie per risanare e ripristinare i vani danneggiati da incendio dell'immobile sito al piano secondo complessivamente valutate in 16.000,00 €, e le spese per risanare il vano scala danneggiato da incendio complessivamente

valutate in 6.000,00 €.

Per l'immobile sito in via Trieste n. 64 censito al N.C.E.U. del comune di Barrafranca al foglio 13 Sez.B part.168 sub.3 graffata alla part.171 sub.2 il più probabile valore di mercato è stato stimato come specificato nella tabella di seguito riportata:

Dati catastali	Immobile	Valore di stima (media sintetico-analitico)	Spese a detrarre	Valore di stima arrotondato
Sez. B FG. 13 part. 168 sub.3	Unità abitativa P.1°	€ 55.060,50	€ 500,00	€ 55 000,00
	Totale			€ 55 000,00

Pertanto il valore di mercato dell'immobile sita in Barrafranca via Trieste n.64 piano primo, risulta pari a **55.000,00 € (diconsi euro cinquantacinquemila)**.

A tale valore sono state detratte le spese necessarie per regolarizzare la situazione catastale valutate complessivamente in 500,00 €, comprese le competenze tecniche.

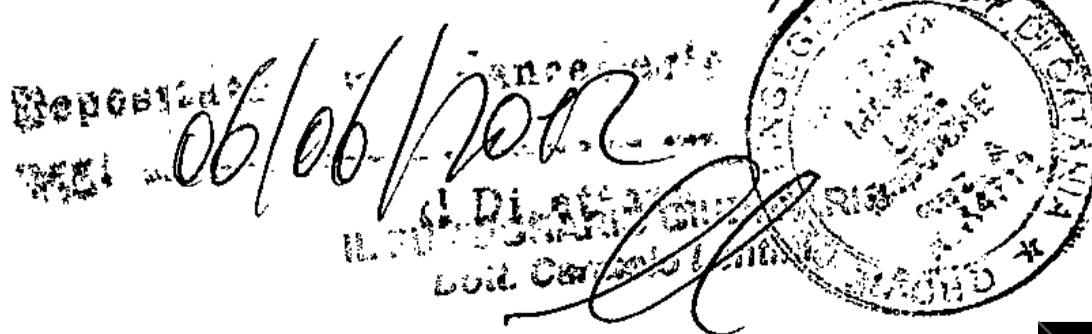
In merito alla regolarità edilizia di detto immobile, come detto non essendo stato possibile reperire alcun documento attestante la data certa di costruzione dell'immobile, la scrivente non è in grado di esprimere un parere sulla regolarità edilizia-urbanistica dello stesso e quindi sulle eventuali spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie nel caso in cui l'edificazione sia avvenuta in data successiva al 1° settembre 1967.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania li, 01/06/2012

Dott. Ing. Maria Lina Miccichè

Maria Lina Miccichè



Data 14.03.2012

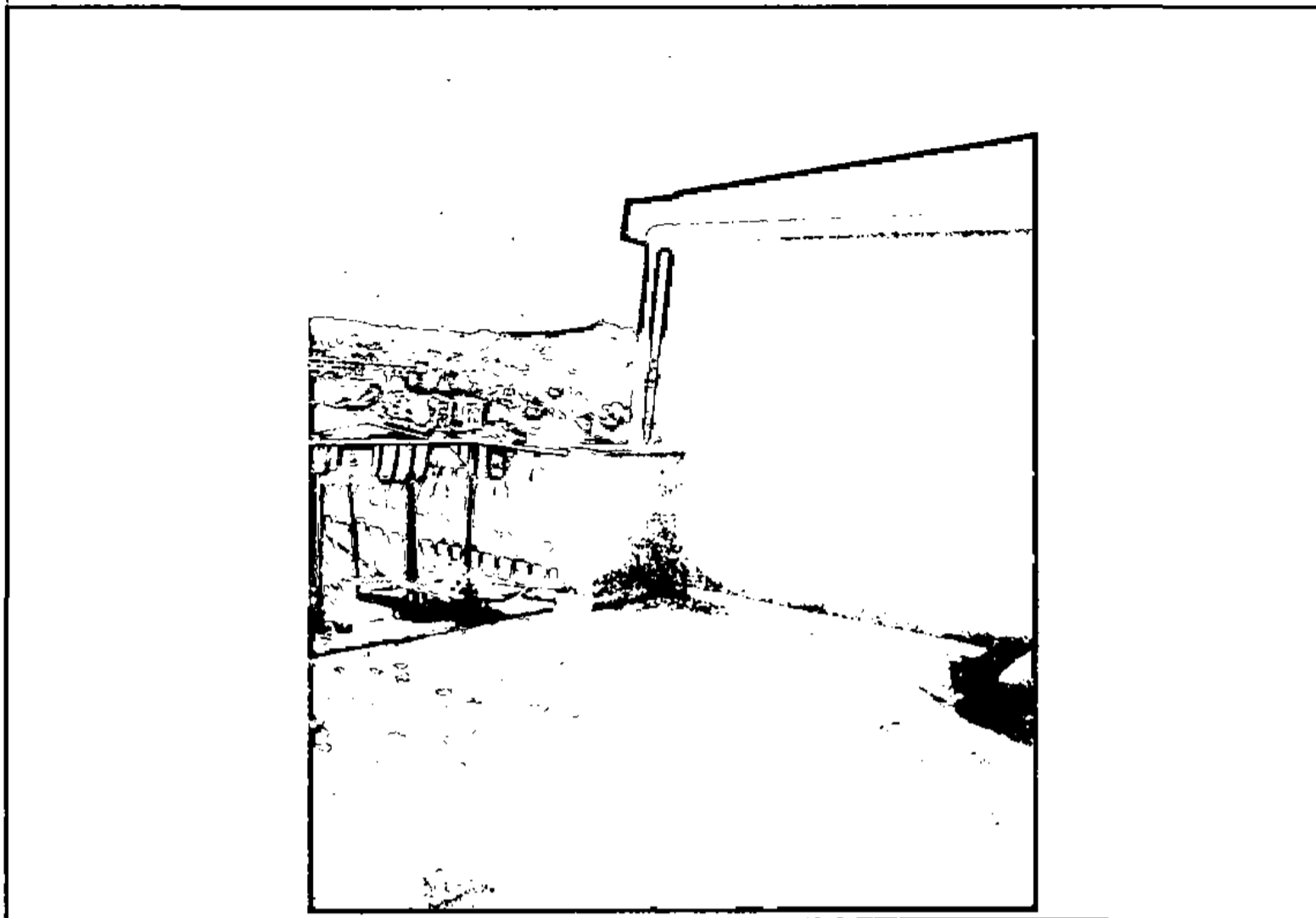


FOTO N.
27

❖ Immobile fg 15 part.955 sub 10 P.3 - via R. Gregorio n.25 Barrafranca - Terrazzo

Data 14.03.2012

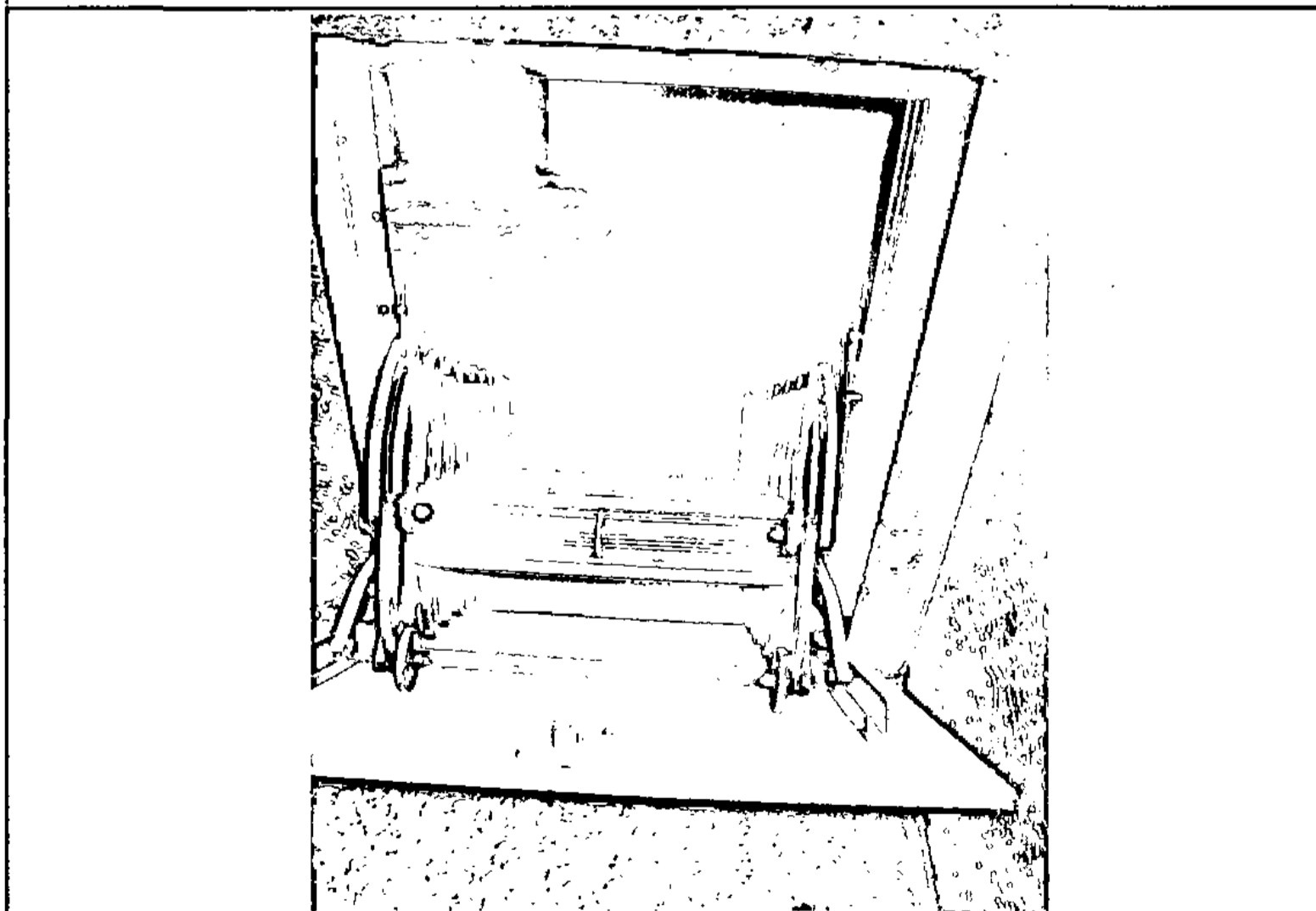


FOTO N.
28

❖ Immobile fg 15 part.955 sub 10 - via R. Gregorio n.25 Barrafranca - Sottotetto

Data 24.03.2012

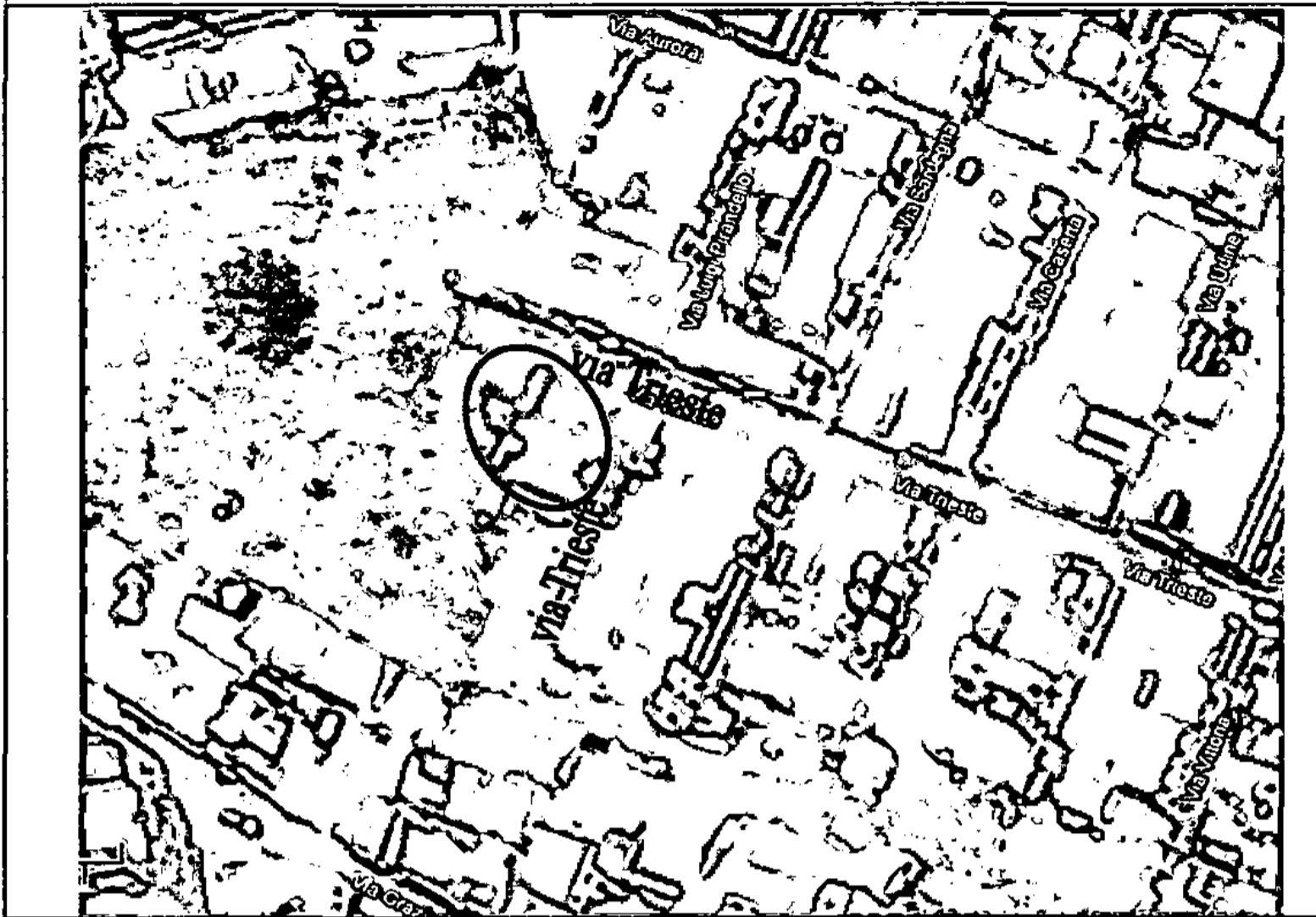


FOTO N.
29

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 via Trieste n.64: vista aerea

Data 24.03.2012

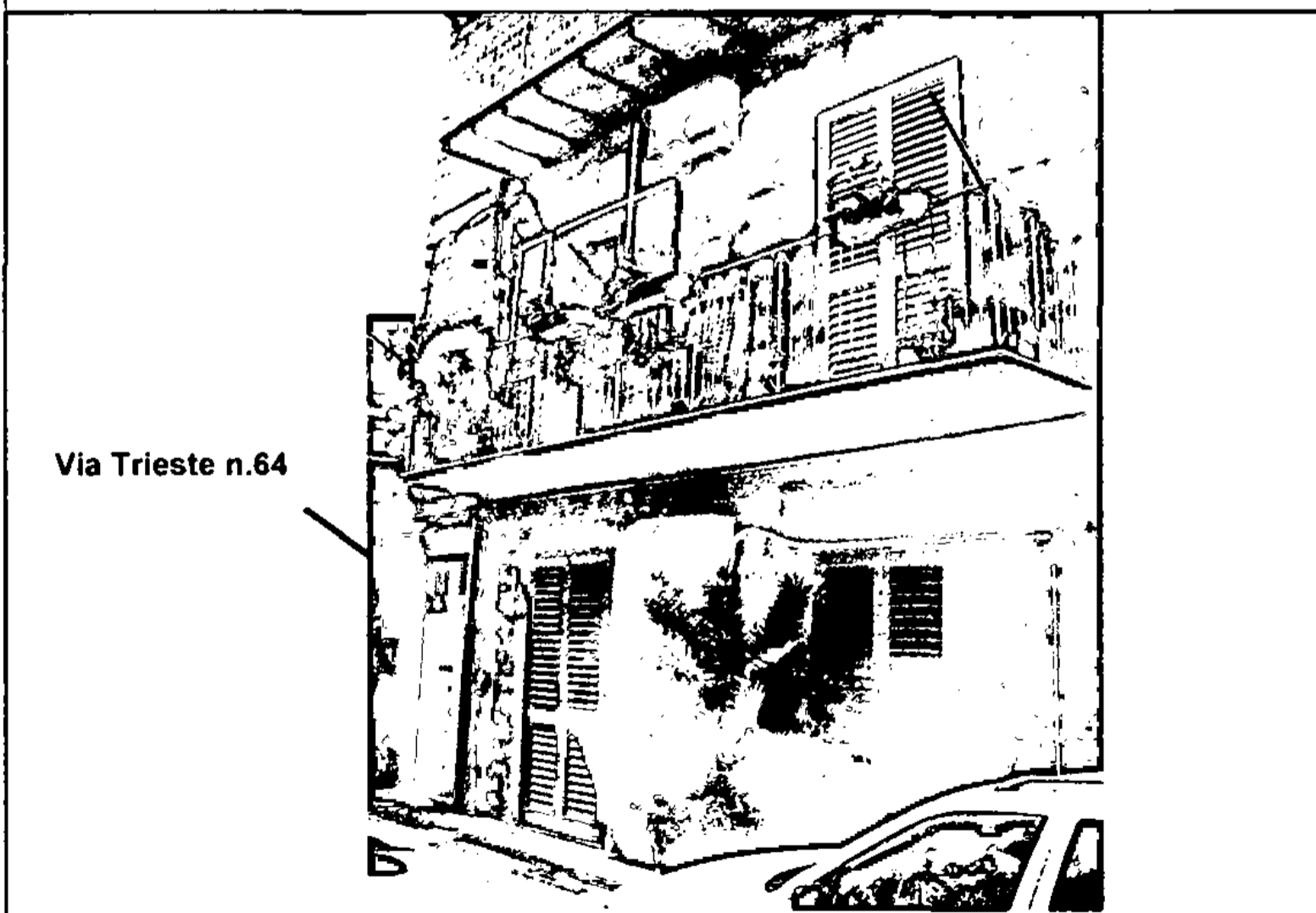


FOTO N.
30

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 via Trieste n.64: prospetto principale su via Trieste lato est

Data 24.03.2012

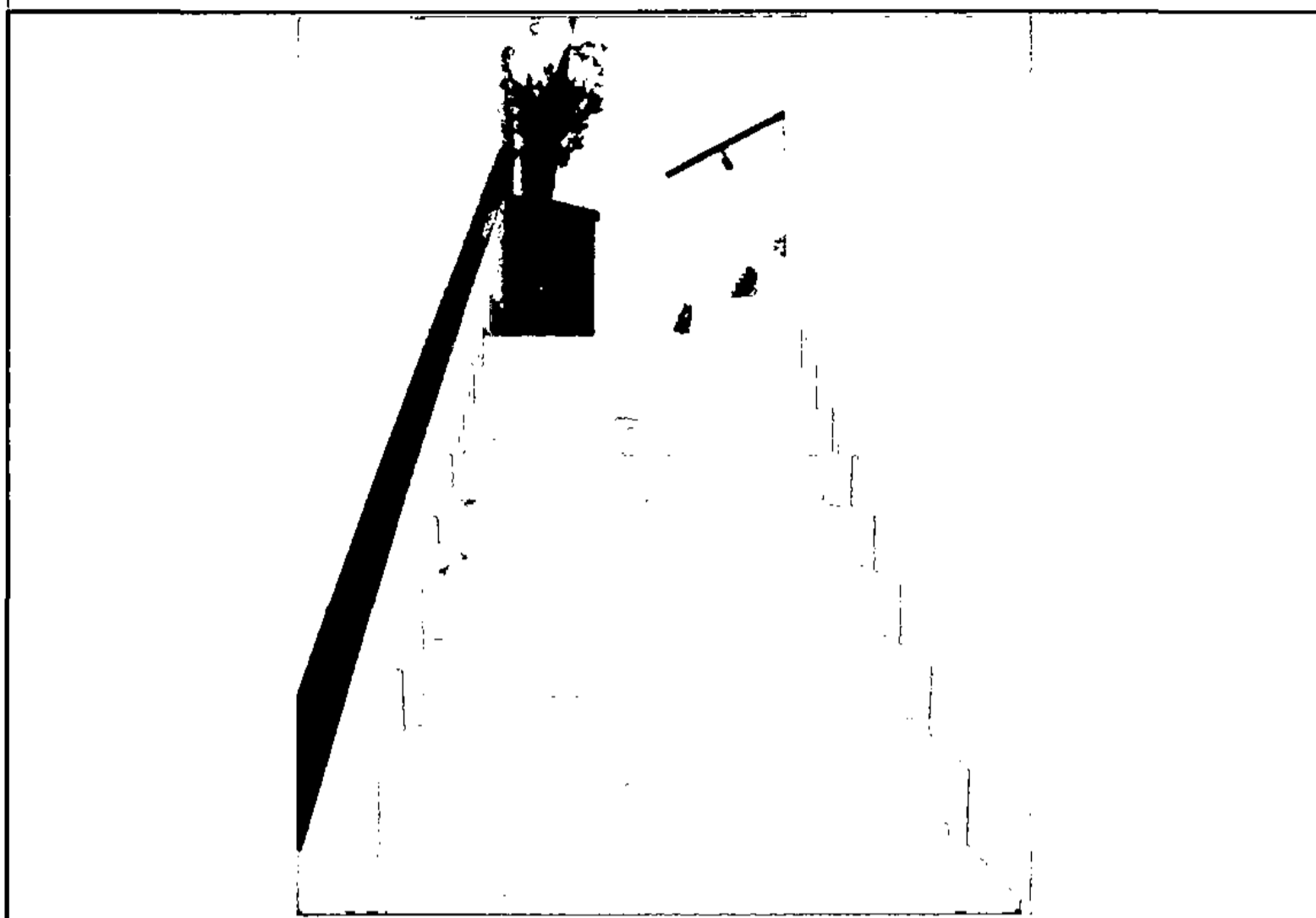


FOTO N.
31

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 via Trieste n.64 - scala di collegamento

Data 24.03.2012

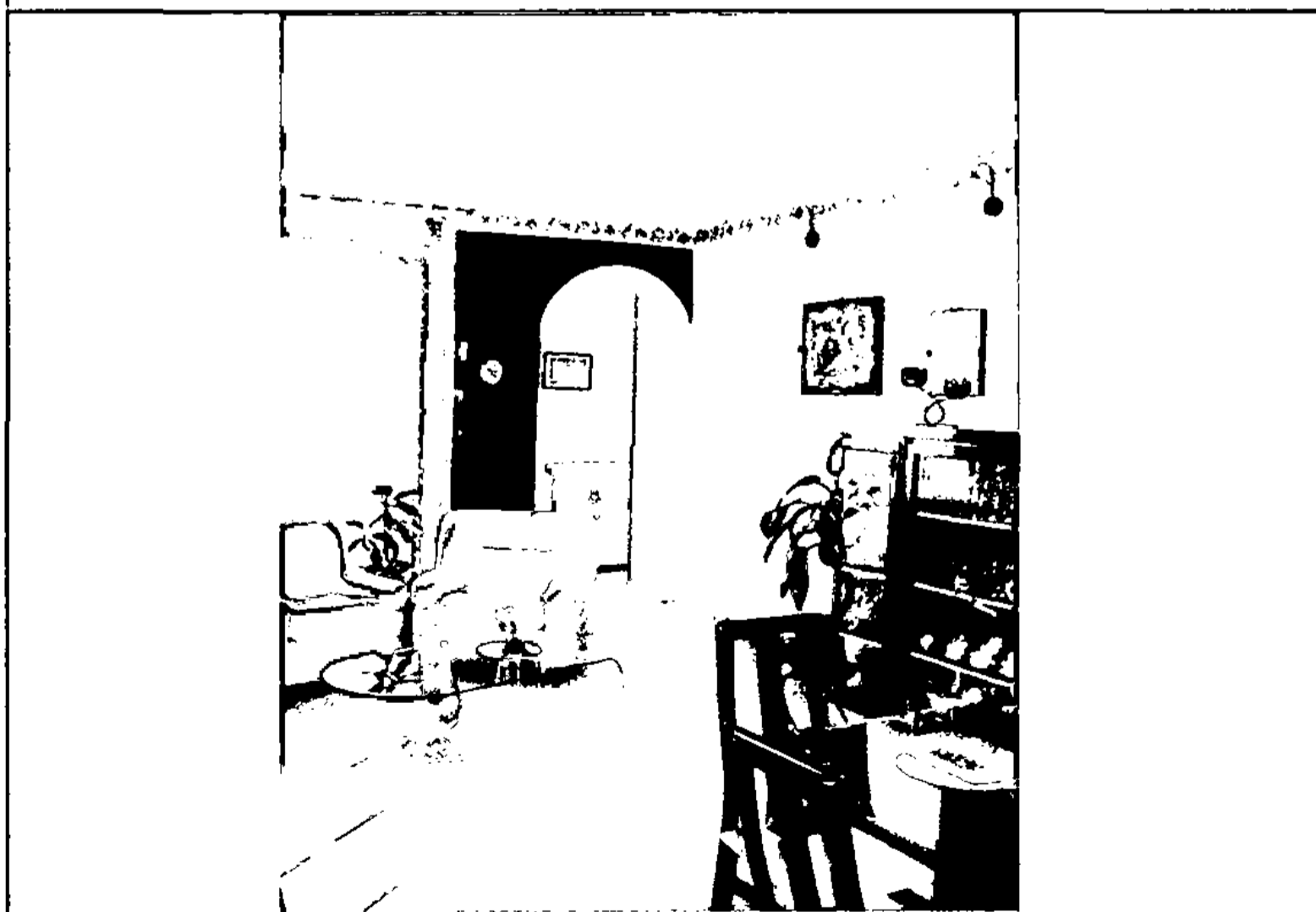


FOTO N.
32

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: ingresso - soggiorno

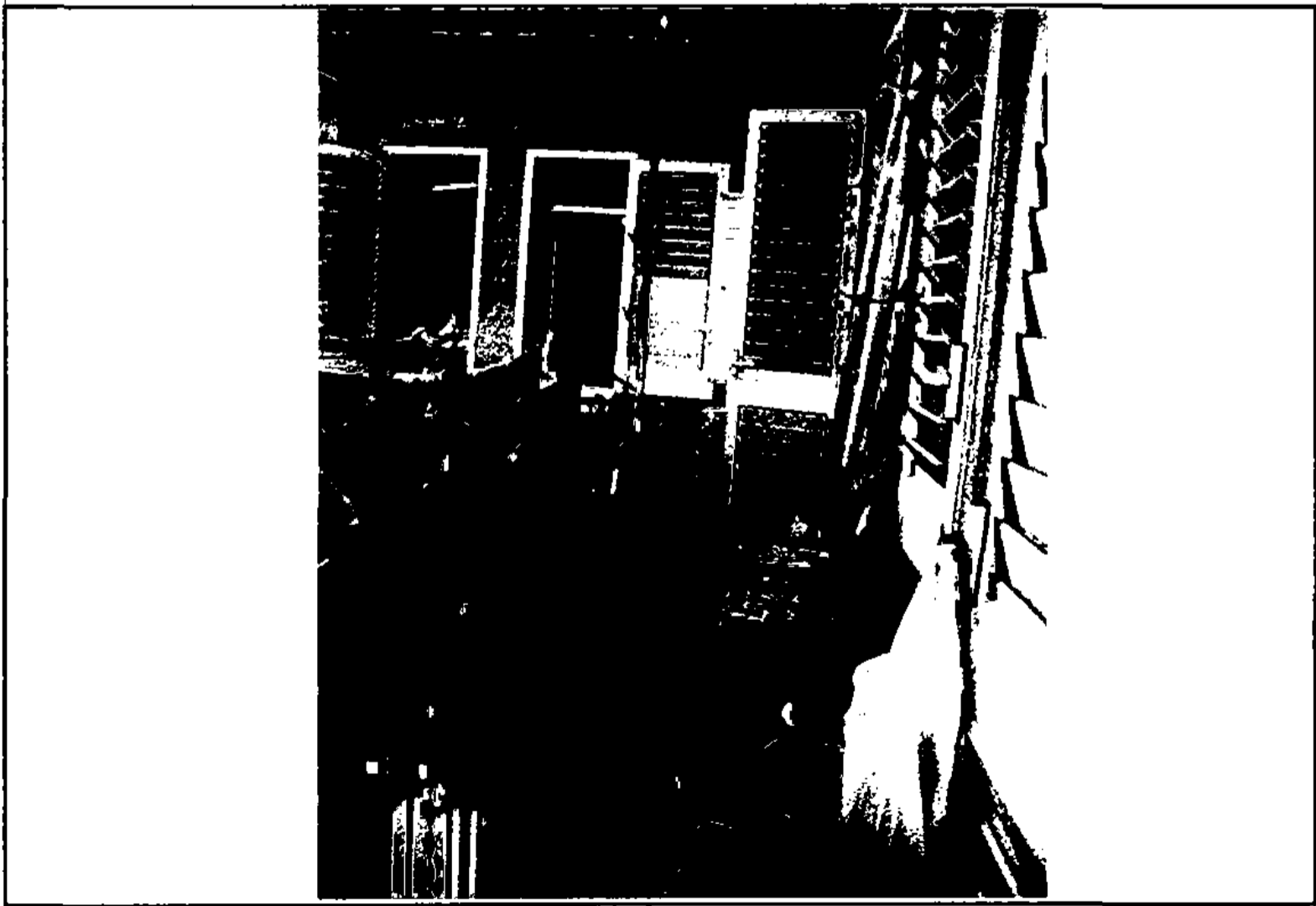
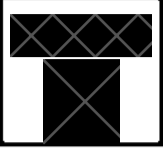
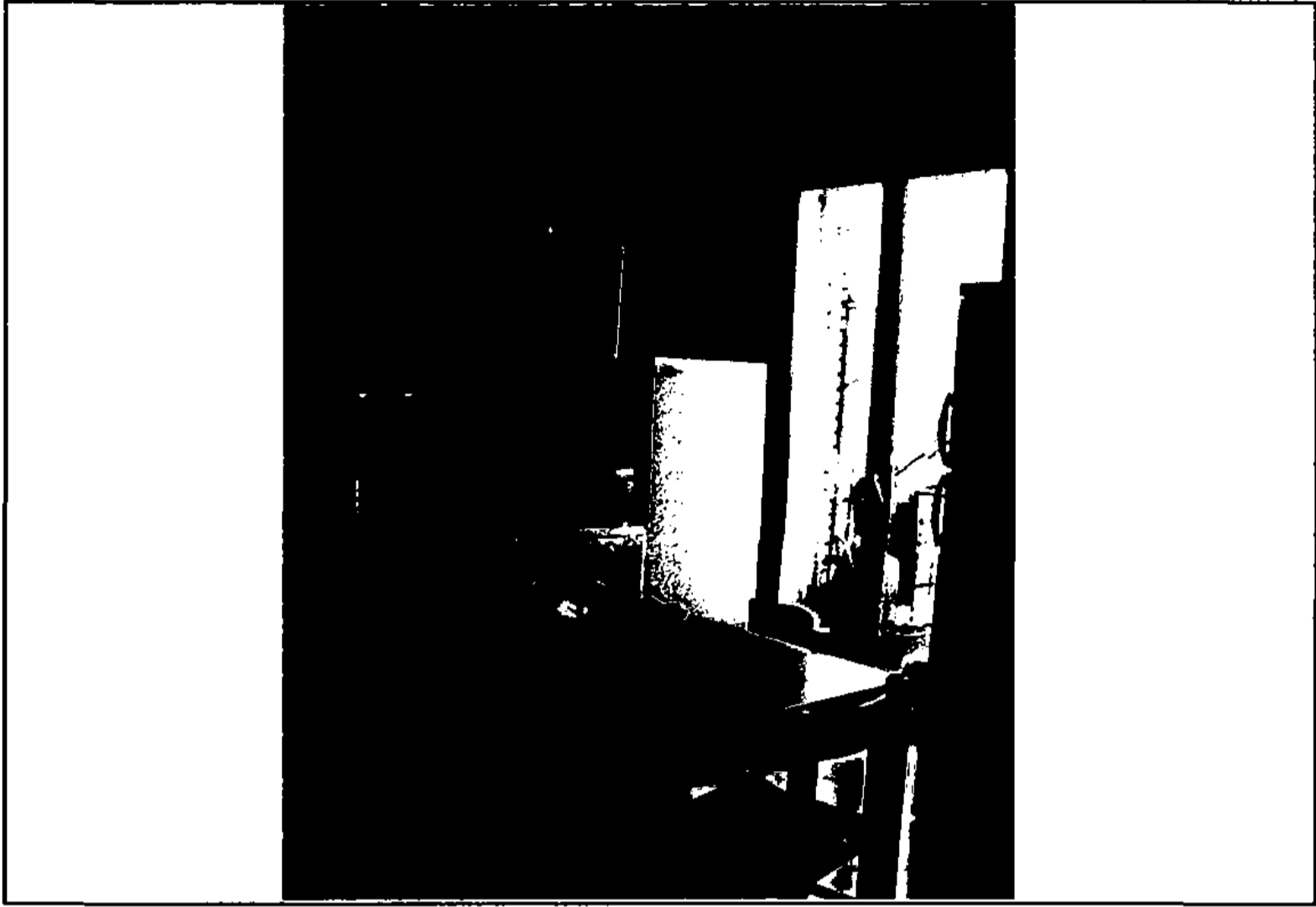


FOTO N.
34

Data 24.03.2012

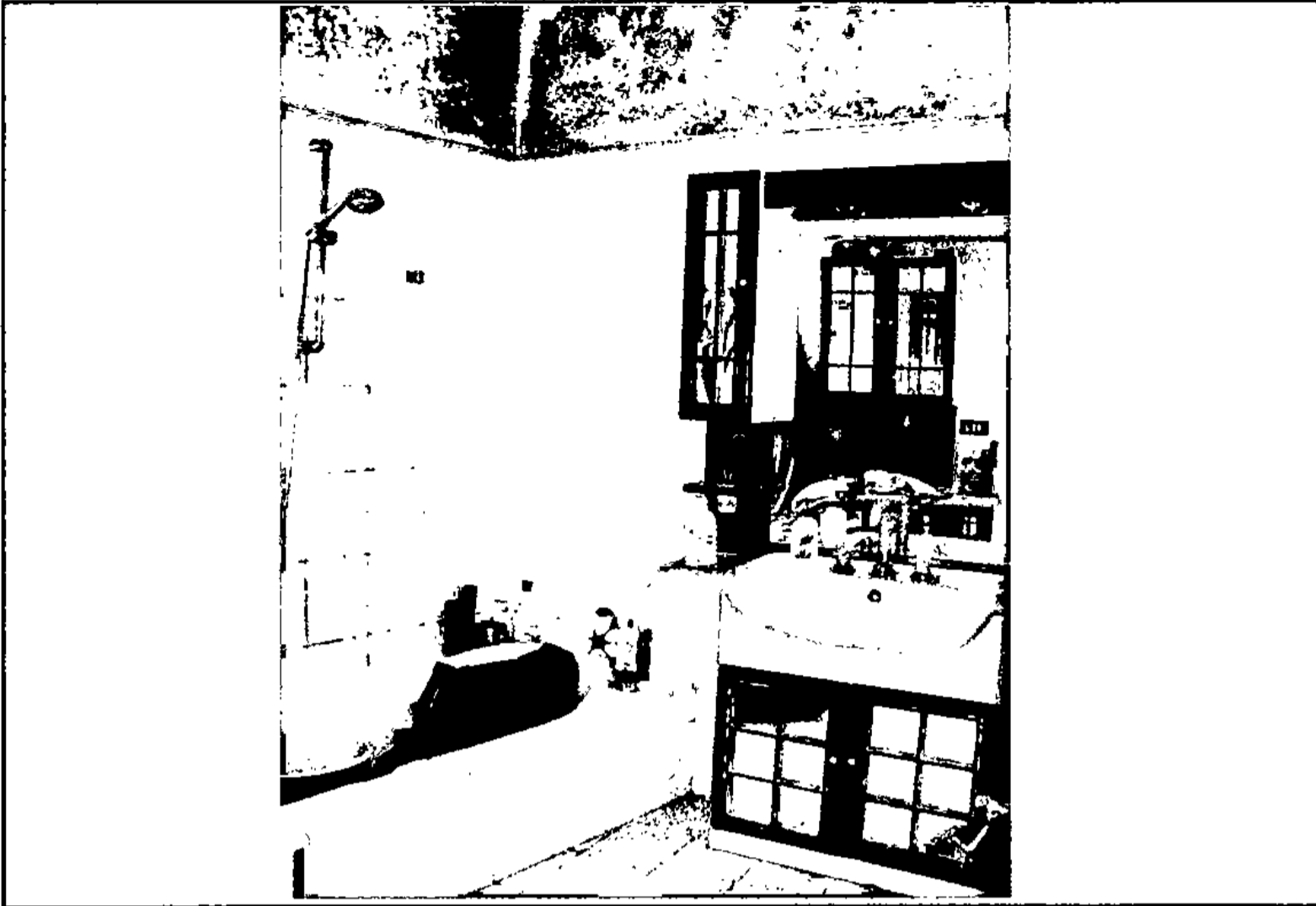


FOTO N.
35

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: bagno

Data 24.03.2012

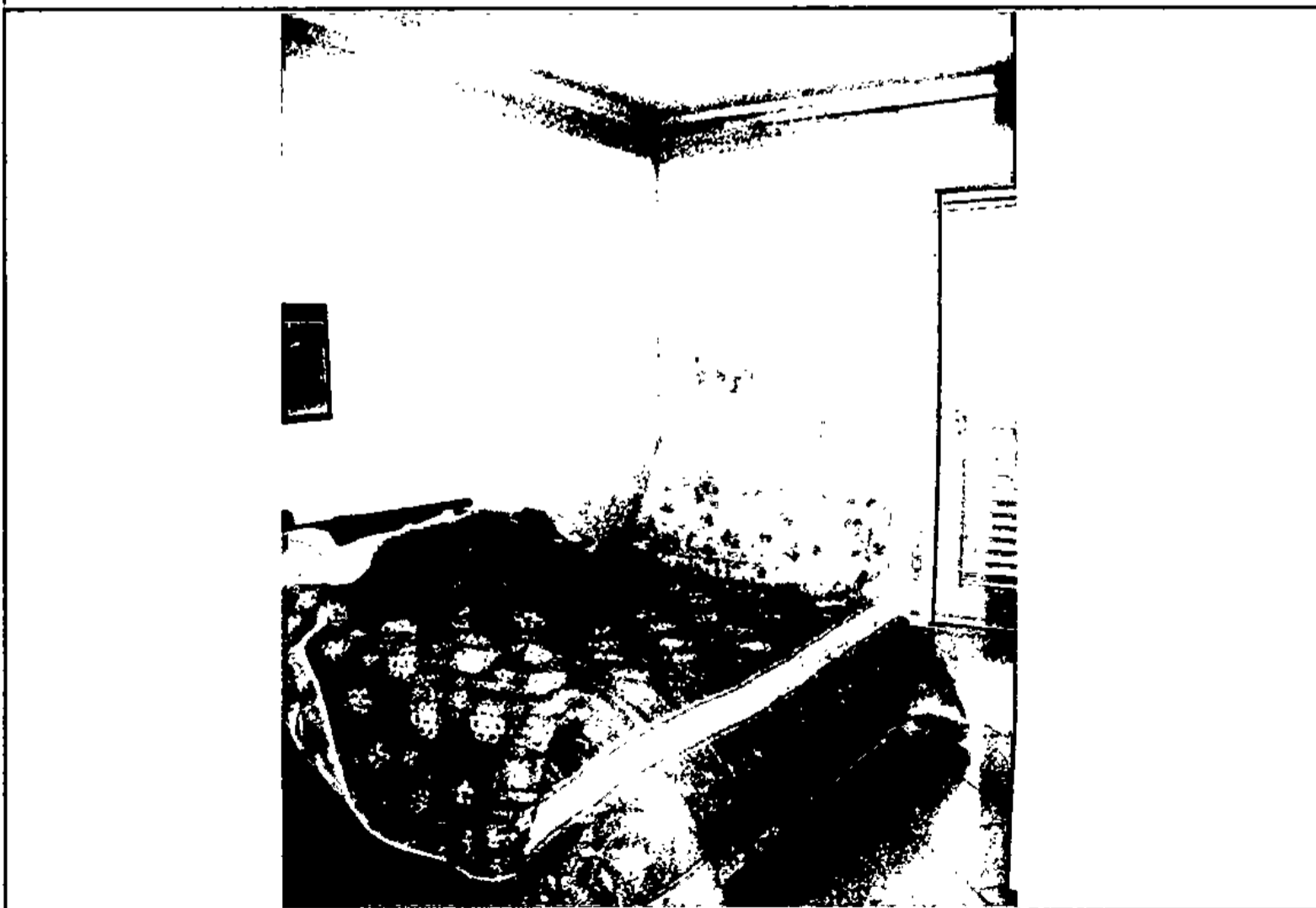


FOTO N.
36

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: camera da letto 1

Data 24.03.2012

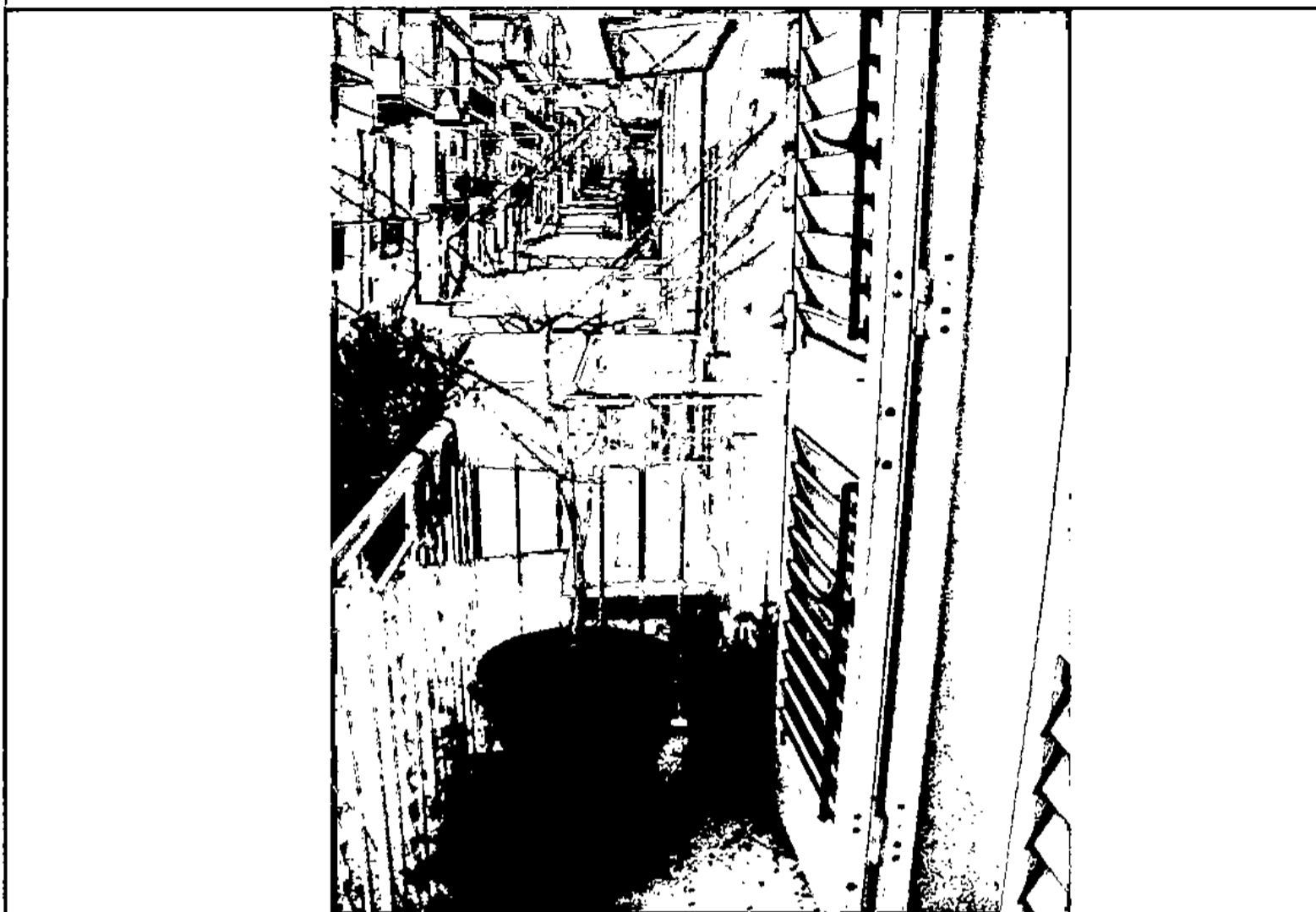


FOTO N.

37

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: balcone su via Trieste lato nord

Data 24.03.2012

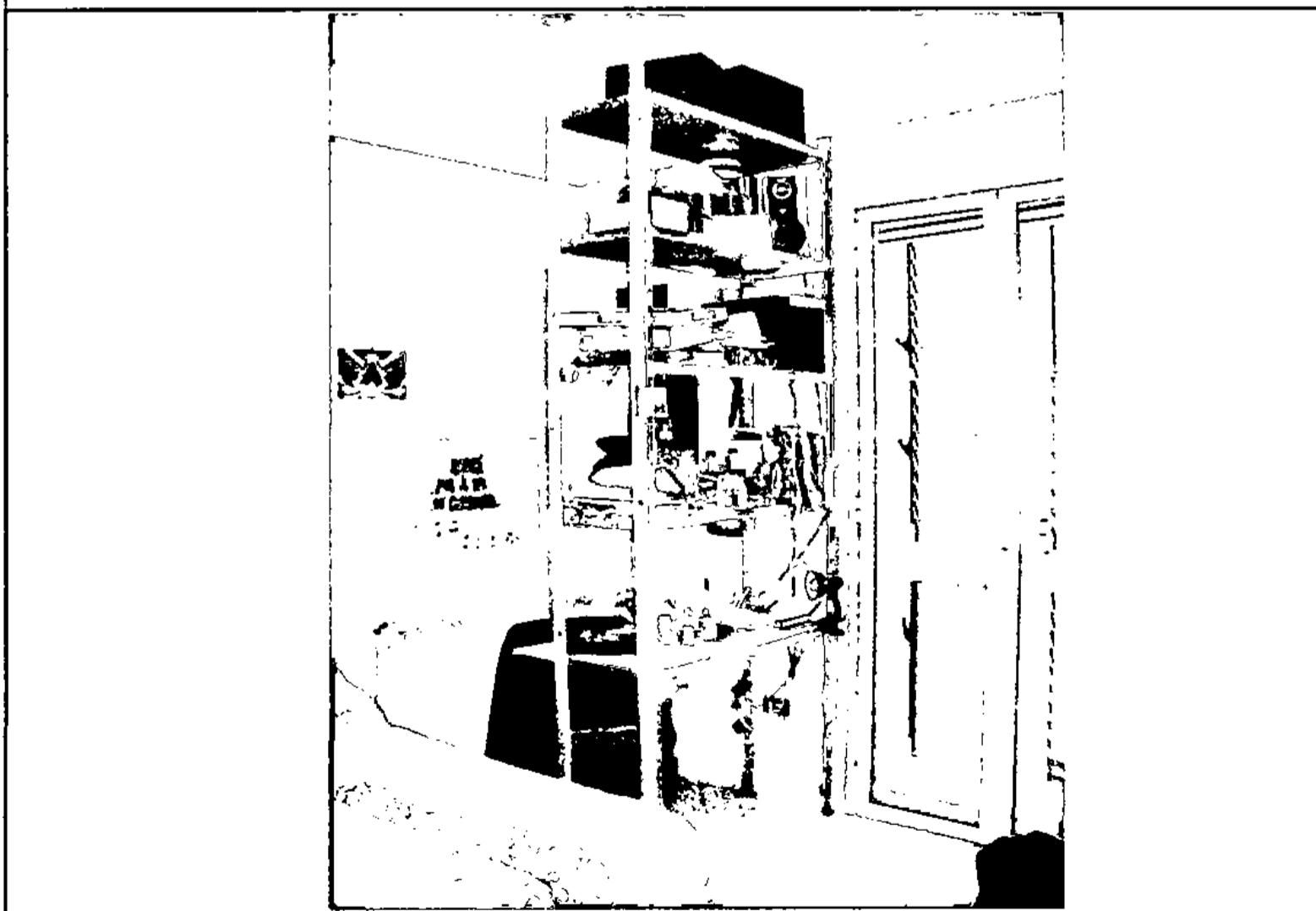


FOTO N.

38

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: camera da letto 2

Data 24.03.2012



FOTO N.
39

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: camera da letto 3

Data 24.03.2012



FOTO N.
40

❖ Immobile fg 13 part.168 sub3 P1 - via Trieste n.64: balcone prospiciente su via Trieste lato est

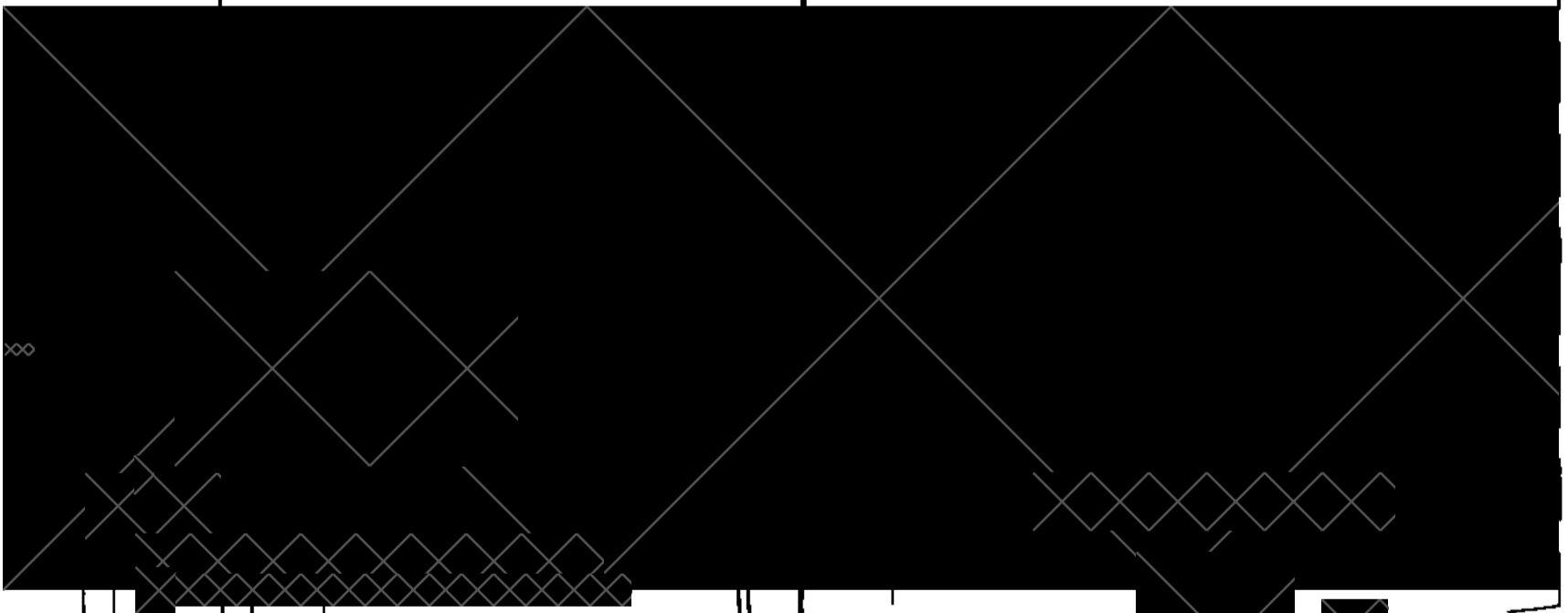
A.02

19/11

VIA TRISTE

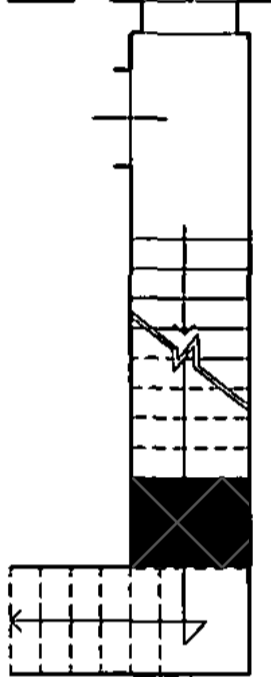
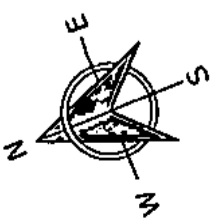
CIV. N.64

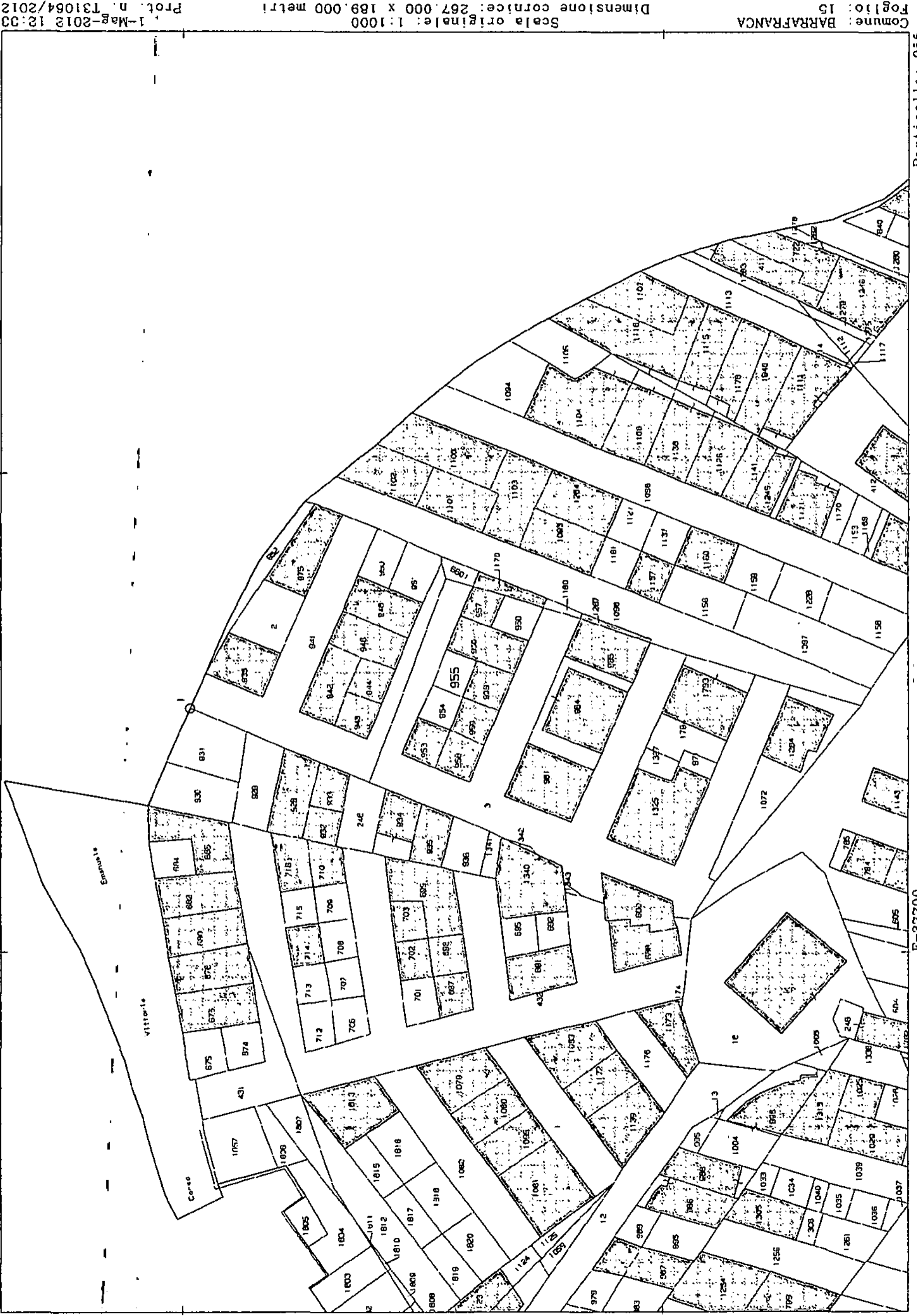
ALTRA DITTA



PIANTA PIANO

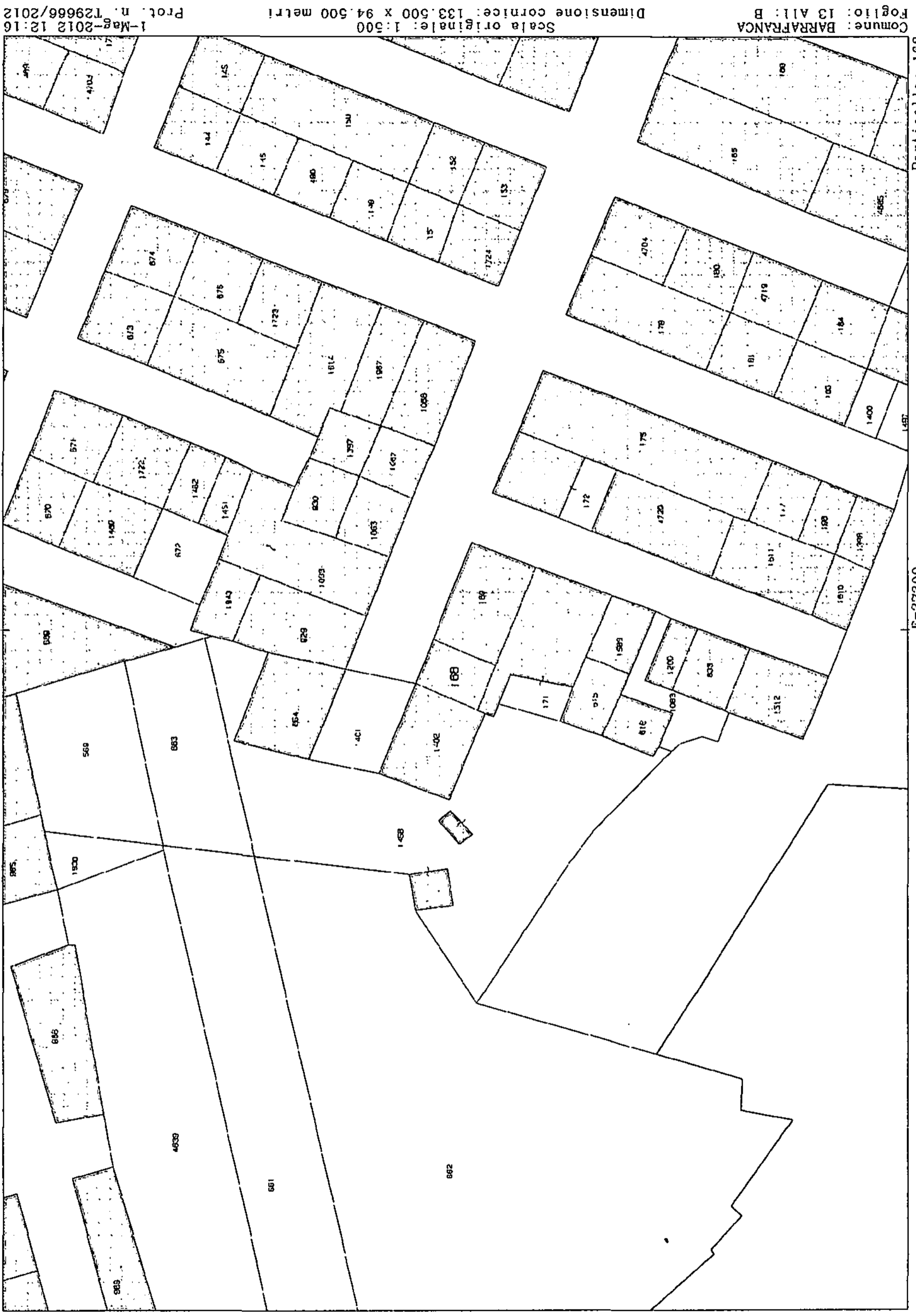
DITTA FINESTRA AGATA





Ufficio Provinciale di ENNA - Direttore: ING. SEBASTIANO PIO PANEBIANCO

Per Visura



Comune: BARRAFRANCA
 Foglio: 13 All: B
 Scala originale: 1:500
 Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metri
 1-Mag-2012 12:16
 Prot. n. T29666/2012

Particella: 168

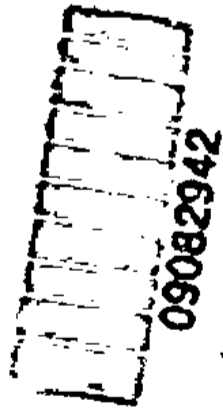
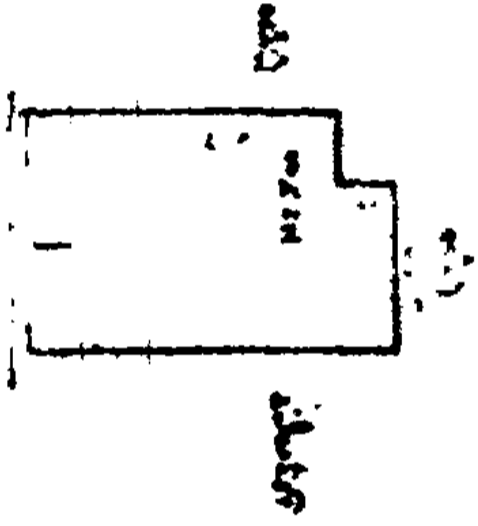
F=37300

CARCENTAMENTO



SCALA DI L. C. P.

Assist. OVAIO

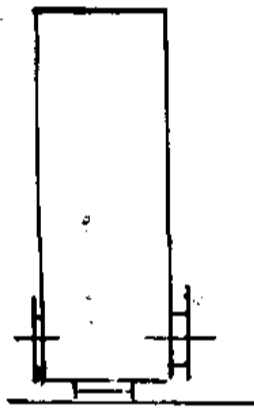


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n. EN0080213 del 03/10/2003	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Barrafranca	
Via R. Gregorio	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: Spagnuolo Filippo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 15	Prov. Enna
Particella: 955	N. 754
Subalterno: 8	

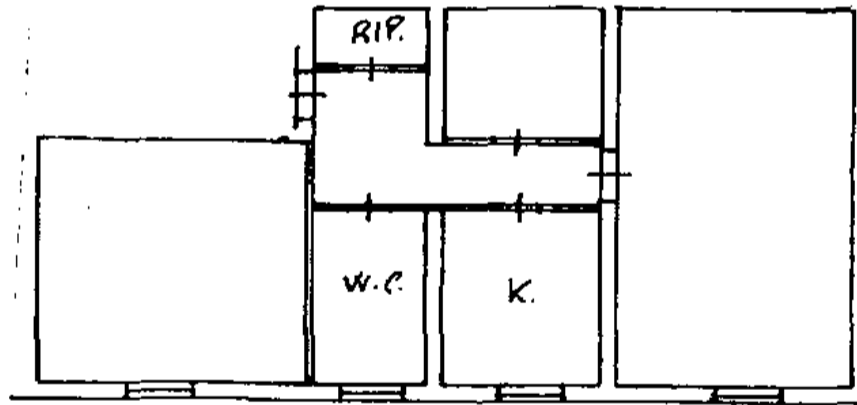
Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2012 - Comune di BARRAFRANCA(A676) - < Foglio: 15 Particella: 955 - Subalterno 8 ->
VIA GREGORIO ROSARIO SNC piano: T-1;



P.T.
H = 3,30

VIA R. GREGORIO



I.P.
H = 3,00

VIA R. GREGORIO



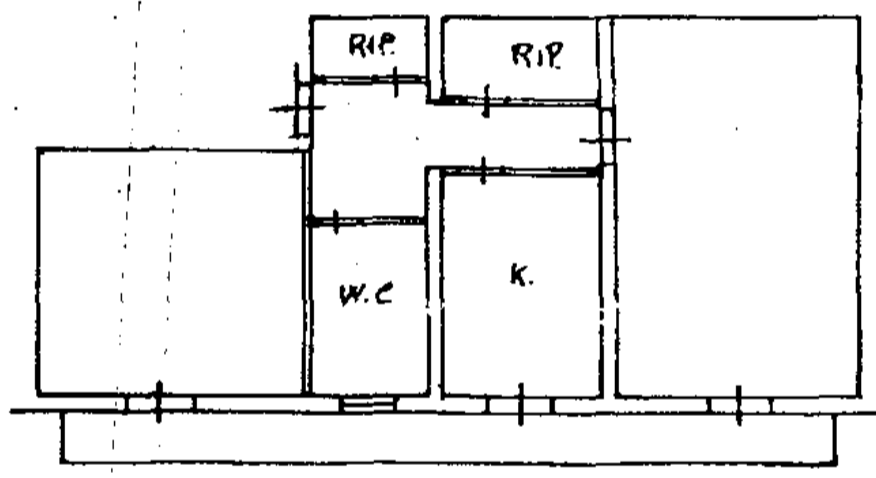
Ultima Planimetria2 in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n. EN0080213 del 03/10/2003		
Planimetria di u.i.u. in Comune di Barrafranca		
Via R. Gregorio		civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:	
Sezione:	Spagnuolo Filippo	
Foglio: 15	Iscritto all'albo:	
Particella: 955	Geometri	
Subalterno: 9	Prov. Enna	N. 754

Scheda n. 1 Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2012 - Comune di BARRAFRANCA(A676) - < Foglio: 15 Particella: 955 - Subalterno 9 >
VIA GREGORIO ROSARIO SNC piano: 2;



2° P.
H=3,00

VIA R. GREGORIO



Ultima Planimetria2 in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n. EN0080213 del 03/10/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Barrafranca

Via R. Gregorio

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 15

Particella: 955

Subalterno: 10

Compilata da:
Spagnuolo Filippo

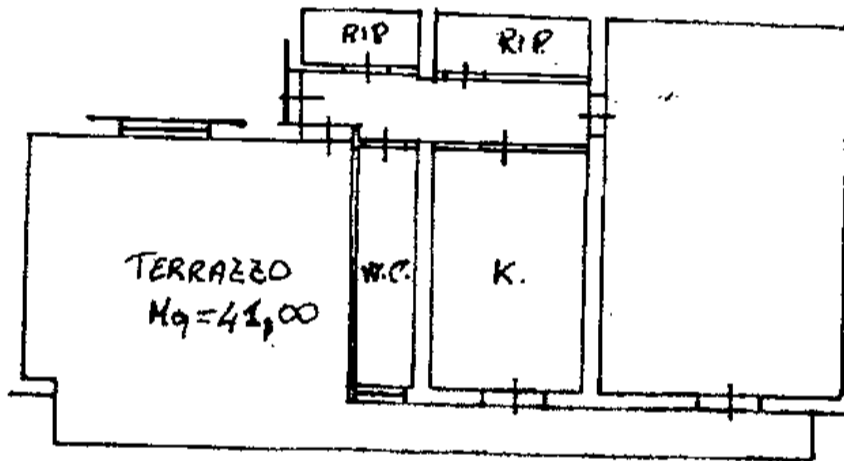
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Enna

N. 754

Scheda n. 1

Scala 1:200



3° P.
H=3,00

VIA R. GREGORIO



Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/03/2012 - Comune di Barrafranca (A676) - Foglio: 15 Particella: 955 - Subalterno 10 - VIA GREGORIO ROSARIO SNC piano: 3.

Ultima Planimetria2 in atti