

Ing. Alfio Di Costa
P.za Marconi n° 3 - 94014 Nicosia
tel./fax 0935/630230 - cell. 336/400480
Via Degli Orti n° 3 - 90143 Palermo - tel. 091/304930
p.e.c.: alfio.dicosta@pec.it
e-mail: alfiodicosta@gmail.com

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 57/2023

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Barrafranca
Via Toscana n. 69-71
Piano Terra, Primo, Secondo e Terrazzo soprastante

FOTO ESTERNO



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Bene in Barrafranca Via Toscana n. 69-71 – Piano Terra-1°-2°-3°

Categoria: A/4 [Abitazione di tipo popolare]

Dati Catastali: foglio 6, particella 288, subalterno 4 (ex subalterno 2).

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile era occupato dal debitore esecutato.

Contratti di locazione in essere

Nessuno.

Comproprietari

Nessuno.

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € ...//.....

da occupato: € 57.000,00



LOTTO 001

(Intero fabbricato)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO: A

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Barrafranca (EN) via Toscana n. 69-71 intero fabbricato ad uso abitazione a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, composto da 6,5 vani catastali, due balconi e detto terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di *** nata a *** (**) il *** CF: *** e *** nato a *** (**) il *** CF: ***, coniugi in regime di comunione legale dei beni all'atto di acquisto.

Successivamente, come si evince dalle Annotazioni indicate nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con provvedimento del Tribunale di Enna in data 06/12/2017 n. 497/17 R.G. A/C, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Enna n. 233/2020 in data 21/07/2020, passata in giudicato il 19/05/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Eventuali comproprietari:
...//.....

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Barrafranca (EN) come segue: (all. Visura storica - Planimetria)

Intestati: *** Proprietà 1/2 - *** Proprietà 1/2

dati identificativi: **fg. 6 part. 288 sub 4 (ex sub 2).**

dati classamento: Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale mq. 194 (Totale escluse aree scoperte mq. 182), Rendita € 258,49.

Indirizzo: Via Toscana n. 69-71 – Piano T-1-2-3.

Dati derivanti da: Variazione del 13/03/2013 – Bonifica identificativo catastale.

1.4. Coerenze

L'appartamento confina con proprietà ***, proprietà *** e Via Toscana.

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

....//....



2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Barrafranca.

Fascia/zona: semicentrale.

Destinazione: residenziale – commerciale.

Tipologia prevalente: abitazioni civili e attività commerciali.

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

Servizi offerti dalla zona: posteggi liberi.

Principali collegamenti pubblici: l'immobile si trova in zona semicentrale del comune, ben servita e collegata.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. Foto)

Edificio di tre elevazioni fuori terra, oltre terrazzo soprastante, costruito nel 1977:

- struttura: muratura in conci di tufo e solai in latero-cemento;
- facciate: conci di tufo a vista;
- accesso: portoncino in alluminio;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: normali.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. Foto)

Abitazione di tipo popolare, a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, composta da 6,5 vani catastali, due balconi e detto terrazzo.

Corpo A:Intero fabbricato:

- esposizione: sud-est;
- pareti: normalmente tinteggiate; in ceramica nel bagno;
- pavimenti: in segato di marmo; in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con vetri e persiane;
- porta d'accesso: in alluminio;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: prodotta dallo scaldabagno elettrico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: di trascurato mantenimento.

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato nella via Toscana 69-71 del comune in zona semicentrale-residenziale.



La zona è ben servita e collegata ed è provvista di posteggi liberi.

2.5. Certificazioni energetiche (all. APE):

L'immobile risulta censito al catasto energetico al n. 20240918-086004-79782 del 18/09/2024, classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 70,63 kWh/m²a.

La certificazione energetica è stata redatta dallo scrivente, stimatore regolarmente iscritto all'Albo dei Certificatori Energetici della Regione Siciliana, è stata trasmessa al Catasto Energetico con Codice identificativo 20240918-086004-79782 in data 18/09/2024 ed è valida fino al 18/09/2034 e viene allegata alla relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Presso l'Ufficio Tecnico non è presente nessuna documentazione riguardante gli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Presso l'Ufficio Tecnico non è presente nessun certificato di idoneità statica.

Sono presenti il Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 13620 del 08/11/1970; il Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del Comune di Barrafranca n. 02396 del 23/03/1972 e la Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 50/04 del 20/07/2004.

STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 17/06/2024, previa Racc. A/R alla parte eseguita e a mezzo pec al legale del Creditore Procedente, non è stato possibile accedere al bene in quanto nessuno era presente per la parte eseguita. Pertanto, il sottoscritto, insieme al custode Avv. Carmela Morselli, si è recato nella locale Stazione dei Carabinieri ove ci è stato fornito il numero di cellulare del Sig. *** che contattato ha dichiarato di non aver ritirato nessuna raccomandata e si è detto disponibile per altro sopralluogo. Pertanto, è stato effettuato un secondo sopralluogo in data 10/07/2024, previa Racc. A/R alla parte eseguita e a mezzo pec al legale del Creditore Procedente, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al debitore eseguito Sig. ***, si sono ispezionati i locali e si sono eseguite le foto. L'immobile era occupato dal debitore eseguito. **(all. Verbale di sopralluogo e Foto).**

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa dichiarato, essendo l'immobile occupato dallo stesso.

4 PROVENIENZA (all. Atto di Compravendita – Nota di Trascrizione – Certificazione Notarile)

4.1. Attuali proprietari

*** – piena proprietà per la quota di 1/2 dal 30/05/2006;
*** – piena proprietà per la quota di 1/2 dal 30/05/2006.

In forza di Atto di Compravendita in autentica Notaio Bartoli Andrea in data 30/05/2006 rep. nn. 5999/1899, trascritto il 10/06/2006 ai nn. 7273/5088.

4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio il bene era di proprietà della signora *** nata a *** (**) il *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà a cui è pervenuto come segue:
 - per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per acquisto con atto in autentica Notaio Romano Luigi in data 09/01/1969 rep. n. 10270, trascritto il 28/01/1969 ai nn. 1697/1525, da ***



nato a *** (**) il ***;

- per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà per atto di donazione accettata in autentica Notaio Romano Luigi in data 02/02/1965 rep. n. 20566, trascritto il 25/02/1965 ai nn. 3380/3117, da *** nato a *** (**) il *** e *** nata a *** (**) il ***.
- Con atto di Compravendita a rogito Notaio Bartoli Andrea in data 30/05/2006 rep. nn. 5999/1899, trascritto il trascritto il 10/06/2006 ai nn. 7273/5088, la signora *** ha venduto ai signori *** nato a *** (**) il *** e *** nata a *** (**) il *** il bene oggetto di procedura.

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. Certificazione Notarile – Atto di Compravendita – Nota di

Trascrizione – Ispezioni Ipotecarie Sub precedente (Sub 2) e Sub attuale (Sub 4) – Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Vincenzo Calderini Notaio in Maddaloni (CE) alla data del 17/10/2023, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente alla data del 16/09/2024 mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna – per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) (all. Ispezioni Ipotecarie Sub precedente (Sub 2) e Sub attuale (Sub 4)) si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....//.....

- **Misure Penali**

.....//.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Come si evince dalle Annotazione indicate nell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, con provvedimento del Tribunale di Enna in data 06/12/2017 n. 497/17 R.G. A/C, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con sentenza del Tribunale di Enna n. 233/2020 in data 21/07/2020, passata in giudicato il 19/05/2021, è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

.....//.....

Eventuali note: //

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 10/06/2006 ai nn. 7274/1604 derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Dott. Bartoli Andrea in data 30/05/2006 rep. 6000/1900 a favore di Banca Nuova S.p.A. con sede in Palermo c.f. 00058890815 contro *** per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà e *** per i diritti pari ad 1/2 di piena proprietà.

Importo ipoteca € 140.000,00 di cui € 70.000,00 di capitale. Durata del vincolo 25 anni.

Grava sull'immobile esecutato sito nel comune di Barrafranca ed iscritto al Catastato Fabbricati di Enna al fg. 6 part. 288 sub 2.

Lo scrivente fa presente che l'immobile (Sub 2) oggetto di procedura, come si evince dalla Visura catastale, a seguito della variazione del 13/03/2013 pratica n. EN0043900, in atti dal



13/03/2013, bonifica identificativo catastale (n. 29897.1/2013), risulta attualmente riportato in Catasto al Foglio 6, Particella 288, Sub 4.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 02/10/2023 rep. 789 trascritto il 17/10/2023 ai nn. 7729/6840 contro *** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà e *** per i diritti pari ad ½ di piena proprietà in favore di Amco-Asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli c.f. 05828330638.

- **Altre trascrizioni**

...//.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

Lo scrivente fa presente che l'immobile (Sub 2) oggetto di procedura, come si evince dalla Visura catastale, a seguito della variazione del 13/03/2013 pratica n. EN0043900, in atti dal 13/03/2013, bonifica identificativo catastale (n. 29897.1/2013), risulta attualmente riportato in Catasto al Foglio 6, Particella 288, Sub 4.

6 CONDOMINIO

Non esiste condominio.

6.1. **Spese di gestione condominiale**

Non esistono spese condominiali.

6.2. **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

...//.....

6.3. **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Immobile a tre elevazioni fuori terra oltre terrazzo soprastante, senza ascensore e/o ausilio per assistenza ai diversamente abili.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato giusta Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 13620 del 08/11/1970 e Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del Comune di Barrafranca n. 02396 del 23/03/1972.

In seguito, sono state apportate opere di modifica, ampliamento, cambio di destinazione d'uso del piano terra, modifiche interne ed esterne del piano primo e secondo e sopraelevazione del piano terzo, giusta Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 50/04 del 20/07/2004, pratica n. 385/85 registrata al protocollo n. 16136.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile non è assoggettato a vincoli.

7.1. **Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. Nulla Osta del Genio Civile – Nulla Osta del Comune):**

- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. 13620 del 08/11/1970;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del Comune di Barrafranca n. 02396 del 23/03/1972;
- Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 50/04 del 20/07/2004, pratica n. 385/85 registrata al protocollo n. 16136.



L'immobile è privo di certificato di Agibilità/Abitabilità.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla Concessione in sanatoria per trasformazione urbanistica ed edilizia n. 50/04 del 20/07/2004, pratica n. 385/85 registrata al protocollo n. 16136.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Intero fabbricato con due balconi e terrazzo	mq.	194	100%	194
		194,00 mq. lordi		194,00 mq. commerciali

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

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

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

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

9.2. Fonti d'informazione

Elenco a titolo esemplificativo

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Anno 2023 – Semestre 2

Comune: Barrafranca

Fascia/Zona: Semicentrale/Corso Italia – Via della Repubblica – Via Don L. Sturzo – Via L. Capuana

Valore mercato prezzo min. 370 / prezzo max. 550(Euro/mq) per Abitazioni civili

Valore mercato prezzo min. 250 / prezzo max. 370(Euro/mq) per Abitazioni di tipo economico



Valore di locazione prezzo min. 1,3 / prezzo max. 1,9 (Euro/mq x mese) per Abitazioni civili
Valore di locazione prezzo min. 0,9 / prezzo max. 1,3 (Euro/mq x mese) per Abitazioni di tipo economico

9.3. Valutazione LOTTO 001

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione di tipo popolare	A4	194,00	€ 310,00	€ 60.140,00

In c.t. € 60.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore

Lotto 1

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi € 3.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative

€.....//.....

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO €//.....

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: € 57.000,00

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

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

...//.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

...//.....

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

//



Il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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

Con ossequio.

Enna li: 20/09/2024

l'Esperto Nominato



Ing. Alfio Di Costa

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Foto esterne ed interne
- 3) APE
- 4) Atto di Compravendita e Nota di Trascrizione
- 5) Certificazione Notarile
- 6) Ispezioni ipotecarie
- 7) Nulla Osta del Genio Civile n. 13620 del 08/11/1970 – Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del Comune di Barrafranca n. 02396 del 23/03/1972 – Concessione in Sanatoria n. 50/04 del 20/07/2004
- 8) Visura storica catastale e Planimetria catastale
- 9) Certificati di stato di famiglia – Certificati di residenza storico – Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- 10) Copia privacy della CTU



