



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva N. 20 / 23 R.G. Es.



PERIZIA ESPERTO
Stima dei beni pignorati
Copia PRIVACY

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. NOTO NUNZIO

CREDITORE

DEBITORE

CUSTODE

Avv. TROVATO ANGELO

ESPERTO STIMA DEI BENI

Dott. Ing. Arch. VITALI GIANLUCA

MAIL: ing.arch.vitaligianluca@gmail.com

P.E.C.: gianluca.vitali@ordine.ingegnerienna.it





All'ill.mo **Giudice dell'Esecuzione
del Tribunale di Enna**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott. Noto Nunzio

INDICE



1) Incarico

- pag. 3 -

2) Documentazione acquisita

- pag. 4 -

3) Cronologia operazioni peritali

- pag. 5 -

4) Quesiti

- pag. 7 -

5) risposta ai Quesiti

- pag.14-

6) Allegati

- pag. 86 -

7) Congedo esperto

- pag. 87 -



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1) Incarico

Il sottoscritto Dott. Ing. Arch. **Vitali Gianluca**, nato a Piazza Armerina il 24/08/1982, iscritto all' Albo degli Ingegneri della Provincia di Enna n.758 sez. A, all' Albo degli Architetti della Provincia di Enna n.504 sez. A, e all'albo nazionale dei consulenti tecnici, domiciliato in via Rosario Livatino n.4 (Piazza Armerina, EN), recapito telefonico 3294943425

RICEVEVA

in data 20/06/2023, dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, **Dott. Noto Nunzio**,
la nomina di:

Esperto per la Stima dei Beni Pignorati

nella Procedura esecutiva immobiliare n. **20/23** R.G. Es.,
su istanza di

nei confronti di:

SI ATIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare la relazione entro il termine assegnato.



2) Documentazione acquisita

- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;
- Documentazione acquisita presso la cancelleria del Tribunale di Enna:

Contratto di mutuo
(del 27/11/2006, registrato in Nicosia il 30/11/2006)



Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
(del 31/05/2023);



Atto di precetto;

Atto di Pignoramento;



Nota di Trascrizione;

Istanza di vendita;





3) Cronologia operazioni peritali

- ✓ **20/06/2023:** Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **20/06/2023:** Verbale di accettazione incarico di stima e giuramento di rito (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **20/06/2023:** Acquisizione e visione della documentazione (Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari);
- ✓ **27/06/2023:** invio Comunicazione data inizio operazioni peritali (sopralluogo), tramite raccomandata A/R ai debitori (agli indirizzi reperiti presso la Cancelleria) e al rappresentante legale del creditore pignorante via P.E.C.;
- ✓ **27/06/2023:** Richiesta documentazione edilizio - urbanistica, copia eventuali Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Ufficio Tecnico Comune di Barrafranca, EN);
- ✓ Acquisizione Ispezione ipotecaria (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);
- ✓ Acquisizione Visura per soggetto (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);
- ✓ Acquisizione Visura storica catastale e Istanza acquisizione copia Planimetrie catastali (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna);
- ✓ **17/07/2023:** Inizio operazioni peritali con primo sopralluogo: assenza del debitore



✓ **10/10/2023:** Prosiegua operazioni peritali con secondo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.

✓ **21/12/2023:** Prosiegua operazioni peritali con terzo sopralluogo: rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile.

✓ **13/09/2023:** Ritiro documentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, EN;

✓ **29/04/2025:** Ricevimento tramite P.E.C. Certificato di Destinazione Urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, EN;

✓ Ricognizione dati presso agenzie immobiliari dell'area;

✓ Indagine sito Internet dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia Entrate <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari>;

✓ **29/04/2025:** Invio relazione alla parte creditrice (via P.E.C.) e a quella debitrice (tramite posta raccomandata A/R).

✓ **29/04/2025:** Consegna relazione presso Cancelleria Immobiliare Tribunale di Enna.



4) Quesiti

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



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4)

- identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
- specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:
 - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
 - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
 - qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

1.5)

- verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;



2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;
- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;
- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;
- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;
- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;
- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

3. STATO OCCUPATIVO

- riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

4. PROVENIENZA

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

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
 - convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
- verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
 - verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:
 - sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali, acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità fra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell' art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

- procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.



9. STIMA



- a)** indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b)** indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c)** in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d)** nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- e)** anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.





11. CONGRUITÀ CANONI DI LOCAZIONE



- in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;



12. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti –





5) risposta ai Quesiti

1.1-4)

- identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati,
- specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)
a tal fine provvederà a acquisire:
 - certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
 - qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;
- qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;



In varie venivano effettuate dall'esperto le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Enna per l'acquisizione della mappa catastale e delle planimetrie.

E' stato reperito lo stralcio di mappa catastale ma non sono state acquisite le planimetrie per assenza delle stesse: lo scrivente ha inviato istanza tramite P.E.C. presso l'Agenzia del Territorio di Enna, e ha ricevuto comunicazione che da indagini effettuate presso gli archivi, **non risultano planimetrie agli atti**, relative al cespite oggetto di pignoramento.

I beni, a norma di legge, provvisti di tutti i dati, risultano accatastrati e censiti presso il N.C.E.U. di Enna al:

Foglio 14, Particella 979, sub 9 – 10 (Comune di Barrafranca)



DATI TOPONOMASTICI

Abitazione di tipo popolare, sita in Barrafranca (EN),

Via fratelli Vasapolli n.104 (oggi n. 112), piano 1 - 2

Magazzino, ubicato nello stesso stabile, al Piano Terra.



PLANIMETRIA TOPONOMASTICA



CONFINI

L'immobile adibito a civile abitazione è confinante con:

- NORD – EST: altra ditta;
- SUD – EST: via fratelli Vasapolli;
- SUD – OVEST: via fratelli Vasapolli;
- OVEST: altra ditta



I beni risultano censiti presso il N.C.E.U. di Enna, urbano, comune di Barrafranca:

Sez. B. Foglio 14, particella 979, sub 9 (A/4 abitazione popolare)

Comune di Barrafranca - Catasto Fabbricati -									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
N.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
1	14	979	9	A/4	2	4 vani		117,75	P. 1 - 2

Via Fratelli Vasapoli n. 104 (oggi n. 112)

Sez. B. Foglio 14, particella 979, sub 10 (C/2 deposito, magazzino)

Comune di Barrafranca - Catasto Fabbricati -									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
N.	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza (mq)	Superficie Catastale (mq)	Rendita (€)	Piano
1	14	979	10	C/2	1	36		65,07	P. I

Via Fratelli Vasapoli n. 104 (oggi n. 112)

In varie date veniva effettuata dall'esperto l'indagine presso l'Agenzia del Territorio di Enna per l'acquisizione delle planimetrie catastali: non è stato possibile reperire le stesse in quanto non presenti nell'archivio dell'Ente di cui sopra.

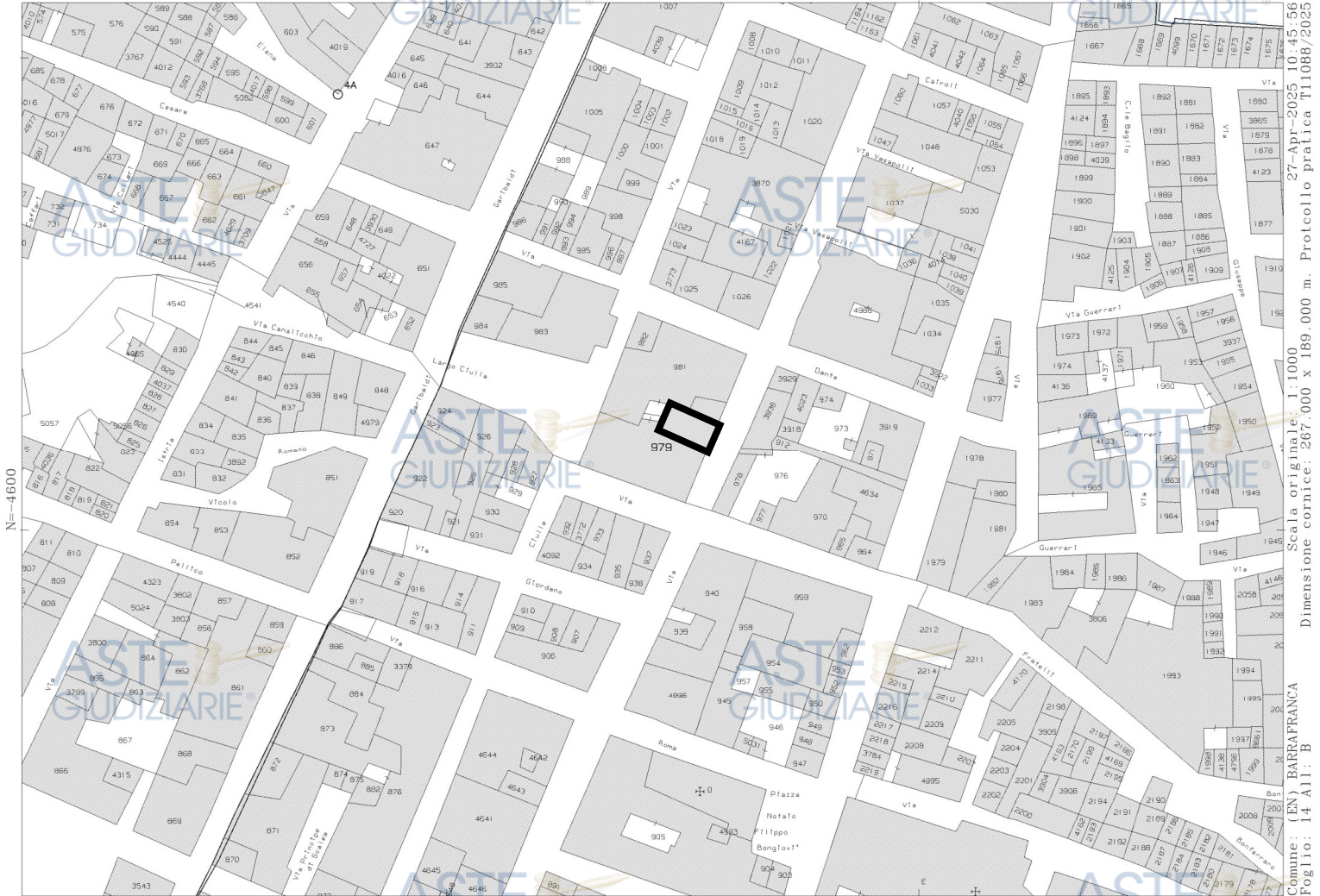


STRALCIO DI MAPPA CATASTALE



Direzione Provinciale di Enna Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore TARANTO GIUSEPPE MASSIMILIANO MARIA

Vis. tel.



N=4600

E=37300

Particella: 979

Scala originale 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T11088/2025
Comune: (EN) BARRAFRANCA
Foglio: 14 A/1. B



Al fine di verificare eventuali variazioni di proprietà degli immobili oggetto di accertamento, dall'analisi degli atti catastali acquisiti presso l'Agenda del Territorio di Enna, si è riscontrato che:

STORICO PROVENIENZA

Sez. B. Foglio 14, particella 979, sub 9 (A/4 abitazione popolare)



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2023

Dati identificativi: Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979**

Classamento:

Rendita: **Euro 117,75**

Categoria **A/4⁹**, Classe **2**, Consistenza **4 vani**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**

Indirizzo: VIA VASAPOLLI n. 104 Piano 1 - 2

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

> **Dati identificativi**

📅 dall'impianto al **04/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal **04/07/2012**

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088733 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18168.1/2012)



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Pag: 2 - Segue



> **Indirizzo**

📅 **dall'impianto al 04/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
VIA VASAPOLLI n. 104
Partita: **5995**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



📅 **dal 04/07/2012 al 09/04/2013**

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
VIA VASAPOLLI n. 104

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088733 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18168.1/2012)

📅 **dal 09/04/2013**

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
VIA VASAPOLLI n. 104 Piano 1 - 2

VARIAZIONE del 09/04/2013 Pratica n. EN0053722 in atti dal 09/04/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35217.1/2013)



> **Dati di classamento**

📅 **dall'impianto al 01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
Rendita: **Lire 544**
Categoria **A/4^e**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **5995**

Impianto meccanografico del 30/06/1987



📅 **dal 01/01/1992 al 01/01/1994**

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
Rendita: **Lire 324.000**
Categoria **A/4^e**, Classe **2**, Consistenza **4,0 vani**
Partita: **5995**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992



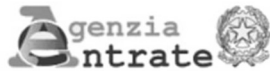
📅 **dal 01/01/1994 al 04/07/2012**

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**
Rendita: **Euro 117,75**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994





Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Pag: 3 - Segue



Rendita: Lire 228.000
Categoria A/4^o, Classe 2, Consistenza 4,0 vani
Partita: 5995

📅 dal 04/07/2012

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**

Rendita: Euro 117,75

Categoria A/4^o, Classe 2, Consistenza 4,0 vani

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088733 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18168.1/2012)



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARRAFRANCA (A676)(EN) Sez. Urb. B Foglio 14 Particella 979 Sub. 9

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dall'impianto al 18/01/2002
(deriva dall'atto 1)

2. Atto del 18/01/2002 Pubblico ufficiale CATTI SALVATORE Sede BARRAFRANCA (EN) Repertorio n. 21123 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 841.1/2002 Reparto PI di ENNA in atti dal 11/02/2002

📅 dal 18/01/2002 al 04/07/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARRAFRANCA (A676)(EN) Foglio 14 Particella 979 Sub. 9

3. del 04/07/2012 Pratica n. EN0088733 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18168.1/2012)

📅 dal 04/07/2012

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

BARRAFRANCA (A676) (EN)
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **9**





Sez. B. Foglio 14, particella 979, sub 10 (C/2 deposito, magazzino)



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali



Pag: 1 - Segue



Catasto fabbricati Visura storica per immobile



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/07/2023

Dati identificativi: Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979**

Classamento:

Rendita: **Euro 65,07**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **36 m²**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**

Indirizzo: VIA VASAPOLLI n. 104 Piano T



> Intestati catastali



Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 04/07/2012

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

📅 dal 04/07/2012

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088734 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18169.1/2012)





Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Pag: 2 - Segue



> **Indirizzo**

📅 dall'impianto al 04/07/2012

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**
VIA VASAPOLLI n. 104 Piano T
Partita: **5995**



📅 dal 04/07/2012

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088734 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18169.1/2012)

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**
VIA VASAPOLLI n. 104 Piano T



> **Dati di classamento**

📅 dall'impianto al 01/01/1992

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**
Rendita: **Lire 154**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **36 m²**
Partita: **5995**



📅 dal 01/01/1992 al 01/01/1994

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**
Rendita: **Lire 129.600**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **36 m²**
Partita: **5995**



📅 dal 01/01/1994 al 04/07/2012

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994

Immobile predecessore

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**
Rendita: **Euro 65,07**
Rendita: **Lire 126.000**
Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **36 m²**
Partita: **5995**





Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Pag: 3 - Fine



☞ dal 04/07/2012

Immobile attuale

Comune di **BARRAFRANCA (A676) (EN)**

Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**

Rendita: **Euro 65,07**

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **36 m²**

Variazione del 04/07/2012 Pratica n. EN0088734 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18169.1/2012)



> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di BARRAFRANCA (A676)(EN) Sez. Urb. B Foglio 14 Particella 979 Sub. 10

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

☞ dall'impianto al 18/01/2002
(deriva dall'atto 1)



2. Atto del 18/01/2002 Pubblico ufficiale CATTI SALVATORE Sede BARRAFRANCA (EN) Repertorio n. 21123 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 841.1/2002 Reparto PI di ENNA in atti dal 11/02/2002

☞ dal 18/01/2002 al 04/07/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 2)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BARRAFRANCA (A676)(EN) Foglio 14 Particella 979 Sub. 10



3. del 04/07/2012 Pratica n. EN0088734 in atti dal 04/07/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18169.1/2012)

☞ dal 04/07/2012
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni (deriva dall'atto 3)

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale
BARRAFRANCA (A676) (EN)
Sez. Urb. **B** Foglio **14** Particella **979** Subalterno **10**



Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito





QUOTA pignorata



Pignoramento gravante sulla **piena proprietà di immobili** per la quota di:

Foglio 14 Part. 979 sub. 9

via Fratelli Vasapoli n. 104 (oggi n. 112), P.T – cat. C/2



da VISURA CATASTALE

Proprietà 1/1



da PIGNORAMENTO

Proprietà 1/1

COMUNIONE BENI



Proprietà 1/1



Foglio 14 Part. 979 sub. 10

via Fratelli Vasapoli n. 104 (oggi n. 112) P.1 e 2 – cat. A/4

da VISURA CATASTALE

Proprietà 1/1



da PIGNORAMENTO

Proprietà 1/1

COMUNIONE BENI



Proprietà 1/1



Protocollo ANPR: 2325949178

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI BARRAFRANCA

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA GATA ROSALIA

RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:

SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Protocollo ANPR: 2325946150



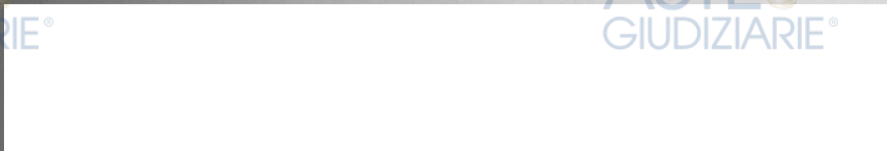
COMUNE DI BARRAFRANCA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:



Data 24/04/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA AGATA ROSALIA



IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Imposta di bollo corrisposta mediante contrassegno da Euro 16,00 (DPR 26.10.1972, n. 642)





Protocollo ANPR: 2325953777



COMUNE DI BARRAFRANCA

Certificato storico di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritto con i seguenti dati:



Data 24/04/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA ABATA ROSALIA



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Protocollo ANPR: 2325938231



COMUNE DI BARRAFRANCA

Certificato Anagrafico di Stato civile

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Data 24/04/2025



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA ARATA ROSALIA



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Protocollo ANPR: 2325929579



COMUNE DI BARRAFRANCA

Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritta nella famiglia anagrafica così composta:



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA AGATA ROSALIA



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





Protocollo ANPR: 2325934343



COMUNE DI BARRAFRANCA



Certificato storico di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BARRAFRANCA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritta con i seguenti dati:

Comune di BARRAFRANCA (EN) dal 20/02/1996.

Indirizzo VIA F.LLI VASAPOLLI N. 108 dal 20/02/1996.

Data 24/04/2025

L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BARRAFRANCA
SCHIRO' ANNA AGATA ROSALIA



RILASCIATO AI FINI DELL'ACQUISIZIONE D'UFFICIO

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972

Esente anche da diritti di segreteria:
SCAMBIO DI ATTI E DOCUMENTI FRA PP.AA. - art. 16, tabella allegato B) DPR 642/1972





1.5)

- verificare la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell' **atto di pignoramento** e nella **nota di trascrizione**, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I dati indicati nell' **ATTO DI PIGNORAMENTO** e nella **NOTA DI TRASCRIZIONE** risultano in accordo con le certificazioni catastali visionate dallo scrivente.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

- a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

Lo stabile, all'interno del quale sono edificati i cespiti pignorati (il deposito a piano terra e l'appartamento su due livelli, primo e secondo piano) è ubicato in via fratelli Vasapolli n.104 (oggi n. 112), Barrafranca, EN, anno costruzione non riscontrato agli atti, costituito da 3 elevazioni fuori terra, si sviluppa in modo lineare e perpendicolare alla strada.

L'appartamento è composto da 4 vani catastali.

L'immobile non è dotato di corpo scala che da piano terra dovrebbe condurre ai piani superiori: per accedere al primo piano, in sede di sopralluoghi, lo scrivente ha dovuto utilizzare, con non poche difficoltà, una scala a pioli in legno artigianale, appoggiata in un foro presente nel solaio e dovuto al crollo di una porzione di copertura a volta.

Dal piano primo, a cui si diparte una scala in muratura che conduce al secondo piano: attualmente quest'ultimo non è raggiungibile per intero ma

solo parzialmente per la presenza di un tramezzo divisorio che ne ostacola il prosieguo.

La tipologia strutturale dell'edificio è uniforme: i vari piani sono stati realizzati in muratura portante in pietra;

I solai di piano e di copertura risultano staticamente precari, con evidenti criticità.

La copertura è a padiglione con manto di tegole alla siciliana con coppi e canali.

Le tamponature esterne sono state realizzate in muratura di pietra.

I tramezzi interni sono stati realizzati in laterizio e malta cementizia.

Lo stabile è privo di ascensore.

L'appartamento è privo di box auto.

2° PIANO:

L' appartamento periziato, da cui si accede attraverso il vano scala che si diparte dal primo piano, risultava essere, al momento del sopralluogo, non ispezionabile per lo sbarramento costituito da un divisorio in muratura.

Nell'immobile non sono presenti vani bagno e/ o cucina.

In generali i vani si presentano in uno stato generale di abbandono, non in buone condizioni statiche e funzionali (per precarietà delle volte a copertura degli ambienti), ed estetiche (per la presenza di diverse patologie di degrado)

Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono sufficienti: le pareti non risultano intonacate e tinteggiate e si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione.

I pavimenti datati, risultavano in pessime condizioni di conservazione, per la presenza diffusa di guano causato dai volatili che accedono dai varchi delle aperture (non dotate di infissi a tenuta e con vetri danneggiati).

Gli infissi esterni in legno, quasi nella totalità danneggiati, sono in pessime condizioni.

Il portoncino di ingresso in legno, in pessimo stato e dunque da mantenere.

Non è stata riscontrata la presenza di impianti idrico – elettrico, oppure, se presenti sono sotto traccia (difficilmente ispezionabili senza l'ausilio di indagini invasive) e probabilmente realizzati nello stesso periodo di edificazione dell'immobile.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento.

Non è dato sapere se l'approvvigionamento idrico risulta realizzato tramite allaccio alla rete comunale, così come non è noto allo scrivente, per assenza di documenti agli atti da consultare, se l' appartamento è provvisto di impianto fognario, recapitato in pubblica fognatura.

La finitura delle pareti interne è realizzata con gesso scagliola;

I prospetti esterni sono rifiniti, ma in pessime condizioni estetiche di conservazione e manutenzione.



NOTE ESPERTO 1

- **2° piano:**

L' oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare (Foglio 14 Particella 979 Sub 9), appartenente alla ditta esecutata, non dispone di un corpo scala indipendente che da piano terra conduca al primo piano. Spazialmente, nella sua distribuzione non risulta configurabile come unità immobiliare ad oggi accessibile.

In tale situazione, il sub oggetto di pignoramento NON risulta facilmente ALIENABILE, se non tramite lavori di costruzione di un corpo scala indipendente.

Accessibilità diversamente abili

Il fabbricato risulta edificato su due livelli oltre la quota stradale: dalla visione dei luoghi si è riscontrato che, il piano terra, in condizioni di avvenuta ristrutturazione, risulterebbe facilmente accessibile a soggetti con difficoltà motorie ad uso deposito.

I due livelli superiori (P.1 – P.2), uso abitazione, risultano non idonei a soggetti con difficoltà motorie poiché non dotati di ascensore.

Bonifica rifiuti tossici

Nell'immobile non sono presenti rifiuti tossici da smaltire.

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

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Barrafranca (EN), in via fratelli Vasapolli, ricadente nel Piano di fabbricazione dello stesso Comune, e classificato in **zona A “ CENTRO STORICO ”**.

In relazione alla posizione centro urbana, la zona è servita nelle adiacenze da mezzi pubblici. La tipologia prevalente del paesaggio circostante è di costruzioni civili.

I vari piani dell'edificio sono destinati ad appartamento, ma in stato di totale abbandono per cui al momento non abitabile e necessiterebbe di un intervento di ristrutturazione importante per la presenza di criticità di vario genere. Il primo e secondo piano, attualmente non sono raggiungibili, poichè al piano terra, nel vano deposito periziato, non si ha un corpo scala : è presente una scala a pioli artigianale, a servizio dello stabile, ed inoltre non è provvisto di ascensore e di autorimessa per auto. Le condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono sufficienti. La copertura con tetto a falde non è provvista di un adeguato pacchetto di impermeabilizzazione e coibentazione, infatti i locali sottostanti sono interessati da patologie di infiltrazione. Gli impianti idrico, elettrico e fognario non è dato a sapere (per carenza di atti forniti allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca) se siano stati realizzati secondo la normativa vigente. Collegamento alla rete autostradale A19, a circa 20 minuti di auto.

c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
(non riscontrato agli atti e non sussiste l'obbligo di redigerlo)

In relazione alle disposizioni precettive contenute nel Decreto L.vo 19/08/2005 n. 192 e successive modificazioni di cui al D. L. vo 29/12/2006 n. 311, nonché alla Legge 06/08/2008 n. 133 di conversione del D.L. n. 112 / 2008, del D.L.vo 03/03/2011 n. 28 ed infine ai sensi del Decreto Assessoriale – Regione Sicilia del 3 marzo 2011, si dà atto che trattandosi di immobile in abbandono, privo di impianto di riscaldamento, non sussiste l'obbligo di dotazione dell'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) . **L'appendice A del D.M. 26 giugno 2015, lettera G**, cita testualmente: "Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi: i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga **dell'abitabilità o dell'agibilità** al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento: - agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio; - agli immobili venduti "al rustico", cioè **privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici**;

Nel caso di specie l'immobile risulta privo di abitabilità e non è dotato di impianti tecnologici.

L'esperto relazionante, iscritto all'albo dei Certificatori Energetici della Regione Sicilia al n.22244, in ottemperanza alla normativa sarebbe nelle condizioni di non dover predisporre la relativa certificazione energetica, ma rimane a disposizione del Signor Giudice.



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

Da attestazione rilasciata allo scrivente dall' Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (EN), si rappresenta che non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa all'idoneità statica degli immobili in oggetto.

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

Da sopralluogo effettuato, stante la vetusta dell'immobile, inagibile e in abbandono da anni, non è stata riscontrata la presenza di alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti.

- f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

In varie date, venivano effettuati dall'esperto, congiuntamente con il custode nominato Avv. Trovato Angelo, i sopralluoghi peritali, alla costante presenza dell'ausiliare nominato dal giudice, presso i luoghi interessati dalla procedura, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie.

Sono state scattate **n. 24** fotografie, nel seguito allegate.

ASTE
GIUDIZIARIE

Via fratelli Vasapolli, numero civico attuale 112 (precedente 104)

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®

prospetto ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Terra (C/2)

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porzione di solaio crollato, da cui si accede al Piano Primo (tramite scala in legno)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porzione di solaio crollato, da cui si accede al Piano Primo (tramite scala in legno)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Terra – stanza 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Terra – stanza 3

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Primo – stanza 1



guano di volatili a pavimento e patologie di degrado della struttura



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



Porzione di solaio crollato, da cui si accede al Piano Primo (tramite scala in legno)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Primo – stanza 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 2

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Primo – stanza 2



Piano Primo – balcone stanze 1 – 2



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo – stanza 3 : punto di accesso al piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano Primo – scala accesso al Piano Secondo





Piano Secondo – pianerottolo di sbarco



ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Secondo – pianerottolo di sbarco

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sbarramento fisico al prosieguo delle operazioni peritali nel piano secondo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Secondo – oltre il varco nel muro



Piano Secondo – oltre il varco nel muro (non accessibile per vari pericoli)



3. STATO OCCUPATIVO

- riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Come da annotazione nel verbale di operazioni peritali, lo scrivente verificava che i cespiti sono nella piena disponibilità del debitore,

All'atto del sopralluogo all'interno dell'appartamento erano presenti varie criticità, per cui è visibile verificare che l'immobile sia in stato di abbandono, non risultando abitato ma custodito dagli esecutati.

L'immobile non risulta affittato o locato, anche in funzione del suo stato di degrado e criticità statiche.

4. PROVENIENZA

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

b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio



a) ATTO DI COMPRAVENDITA

notaio Catti Salvatore da Barrafranca, in data 18/01/2002 rep. 21123 -
trascrizione il 07/02/2002 ai n. ri 931/841 da potere



c) In base alle ricerche effettuate dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, si è verificato prendendo visione dei certificati storico-catastali, che nel ventennio in esame, si rilevano le seguenti **provenienze e formalità:**



a [REDACTED]
in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED]
gli immobili di cui al
SEZ. B Foglio 14 Particella 979 sub. 9 – 10 (comune di BARRAFRANCA)
sono pervenuti, in ragione di 1/1,
per acquisto con **atto di compravendita** del 18/01/2002
da potere di
(proprietario dall'impianto meccanografico del 30/06/1987)



5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1 verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non



trascritto;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

NON SUSSISTONO

- domande giudiziali, sequestri, ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento.
- vincoli sulla natura edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico.
- vincoli o oneri di natura condominiale, usufrutto;
- convenzioni matrimoniali;
- I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

5.2 verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

- iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;

verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se



risultanti dai RR.II.);



5.2

Dall' **ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente**, si rileva che in capo ai beni di causa sono presenti le seguenti **TRASCRIZIONI e ISCRIZIONI** riferite a:

Foglio 14, Particella 979, sub 9

ISCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 3119 Registro Generale 14308
Pubblico ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio 14410/5364 del 27/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 05/03/2007 - Registro Particolare 2152 Registro Generale 2726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 112 del 27/02/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 200 del 19/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 3436 Registro Generale 3891
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 283/2023 del 05/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 14, Particella 979, sub 10

ISCRIZIONE del 01/12/2006 - Registro Particolare 3119 Registro Generale 14308
Pubblico ufficiale MAIDA ALBERTO Repertorio 14410/5364 del 27/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 05/03/2007 - Registro Particolare 2152 Registro Generale 2726
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 112 del 27/02/2007
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 200 del 19/02/2009 (RESTRIZIONE DEI BENI)

TRASCRIZIONE del 26/05/2023 - Registro Particolare 3436 Registro Generale 3891
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 283/2023 del 05/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6 CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:
 - sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Il cespite visionato, ubicato in via Fratelli Donato, risulta essere un **fabbricato indipendente** (peraltro in stato di abbandono), dunque si relaziona che non è presente un amministratore condominiale.

7 VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

- verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):
 - a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
 - b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
 - d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art.39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 20/23 R.G. Es., non è stato possibile procedere ad un completo accertamento dell'immobile: l'esperto relazionante non ha reperito tutta la documentazione necessaria.

Da richiesta dello scrivente tramite P.E.C., inoltrata al Comune di Barrafranca in data 28/06/2023, prot. 12106, e conseguente attestazione rilasciata, se ne riporta il contenuto: ***"In riferimento alla vostra richiesta, si comunica che, dalle ricerche effettuate, presso i nostri archivi, non risultano rilasciate Concessioni / Autorizzazioni edilizie per il fabbricato sito in via Fratelli Vasapolli censito al N.C.E.U. di cui al Foglio 14 part. 979 sub 9 - 10"***.

Stante all'esito negativo circa la presenza di documentazione inerente all'immobile di che trattasi, come da certificazione rilasciata dall' Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, lo scrivente non è nelle condizioni di poter dimostrare la regolarità edilizia e urbanistica.



Non si è nelle condizioni di affermare se esistano dichiarazioni di agibilità degli immobili in oggetto.

L'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica attesta che nel vigente **Programma di Fabbricazione** del Comune di Barrafranca (EN),

l'area interessata, entro la quale la particella ricade, è così classificata:

zona “ A1 ” Area urbana - centro storico (sono le parti del territorio comunale edificate all'interno del centro storico).





Comune di Barrafranca

4° SETTORE: Gestione del territorio - LL.PP – Manutenzione – S.I.I.

S.U.E.: URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - CONDONO EDILIZIO



IL CAPO SETTORE

cert.n. 52 del 24/04/2025

Vista la domanda presentata in data 24/04/2025 prot. n. 7282
dalla ditta Ing. Vitali Gianluca nato a Piazza Armerina il 24/08/1982

Visto il Programma di Fabbricazione Vigente in questo Comune;

Visti il 2° e 3° commi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001;

Vista la Delibera G.M. n.36 del 22 settembre 2016

Visto l'art.60 della L. R. n.2 del 26 marzo 2002, come modificato dall'art.32 della L. R. n.2/2007;
eseguito sul c.c.p. n.11537941, intestato alla "Tesoreria
Comunale di Barrafranca", per diritti di **istruttoria**

Visto il versamento di euro 25,00

eseguito sul c.c.p. n.11537941, intestato alla "Tesoreria
Comunale di Barrafranca", per diritti di **segreteria**

Visto il versamento di euro 35,00

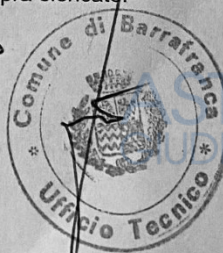
CERTIFICA

che le particelle sotto descritte, rispetto al Programma di Fabbricazione, ricadono nella seguente zona:

foglio	part.	PRESCRIZIONE E URBANISTICA DI ZONA (comma 2° art.30 D.P.R. 380/01)	vincolo ex art.142 lett.c D.lgs 42/2004 (ex L.Galasso)	vincolo idrogeologico ex L.3267/1923	Aree percorse dal fuoco ex art.10 L. 353/2000	Note
14	979 sub.1 e 2 * Fabbricati	A1	NO	NO	NO	**
**	**	**	**	**	**	**
**	**	**	**	**	**	**
**	**	**	**	**	**	**
**	**	**	**	**	**	**
**	**	**	**	**	**	**
**	**	**	**	**	**	**

Si allegano i parametri di riferimento delle zone sopra elencate.

* Leggasi part. 979 sub. 9 e 10



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Zona A1 - Conservativo del Centro Storico

Sono quelle parti di territorio comunale, deteriorate dal tempo e carenti di spazi abitativi e di attrezzature igieniche, che abbisognano, quindi di interventi radicali.

Sono ammesse operazioni di trasformazione, a condizione che il Comune o i privati propongano progetti planovolumetrici di ristrutturazione convenzionata di una intera zona o di un intero isolato.

I progetti potranno prevedere l'eliminazione anche parziale della viabilità interna all'isolato, purché i proprietari ne facciano richiesta al Comune e si impegnano a cedere, almeno, altrettanta superficie, da destinare alla creazione di spazi pubblici o di strade.

Per isolato deve intendersi quella parte del territorio, racchiusa da strade di P.F..

La densità edilizia fondiaria sarà pari al 70% della esistente nell'intero isolato.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i mt.11,00.

L'obbligo del Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti per qualunque operazione

Il presente certificato ha valore di certificazione esclusivamente per le "prescrizioni urbanistiche DI ZONA" così come disposto dal 2° comma dell'art.30 del D.P.R. 380/2001. Pertanto, la eventuale indicazione di presenza di vincoli, viene fornita solamente a titolo conoscitivo. Questo Ufficio rimane pertanto sollevato da responsabilità per eventuali omissioni e/o imprecisioni nell'indicazione dei vincoli, la cui identificazione rimane comunque a carico del tecnico progettista.

Si rilascia su richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Ai sensi dell'art.15 della L. 12 novembre 2011, n.183, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Si attesta la regolarità tecnica procedimentale e del provvedimento ai sensi della L.r.07 del 21 maggio 2019.

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA (art.5 L.r.07/2019)

geom.Paolo VANADIA



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (art.5 L.r.07/2019)

CAPO SETTORE

ing.Santi Eugenio DILIBERTO



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



NOTE ESPERTO 2:

Nota 1. Titoli Edilizi da Richiedere

CERTIFICATO DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ

Foglio 14 Particella 979 sub 9-10

Dalla documentazione facente parte della pratica edilizia giacente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, non è stato rilevato nessun documento inerente alla certificazione di Abitabilità – Agibilità, né tantomeno la ditta esecutata, ha fornito in sede di sopralluogo documentazione di abitabilità, su precisa richiesta dello scrivente.

Pertanto, considerate le condizioni attuali dell'unità immobiliare, dovrebbe essere richiesto il certificato di Abitabilità, su entrambi i sub che costituiscono l'intero compendio.

Tale richiesta al momento non è possibile in quanto in stato di abbandono e degrado totale, per cui potrà essere inoltrata solo a seguito di inizio e ultimazione dei lavori di ristrutturazione.



Opere parzialmente abusive

A seguito di acquisizione di documentazione non esaustiva, agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, circa la cronostoria dell'immobile di che trattasi, lo scrivente non è nelle condizioni di indicare l'eventuale presenza di difformità.

Non è stata riscontrata istanza di condono presentata.

L'eventuale istanza di condono da presentare ammonterebbe a:

Non si è nelle condizioni di poter affermare, secondo quanto rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, l'eventuale oggetto del condono da richiedere.

Lo scrivente, in riferimento all'assenza di documentazione progettuale ricevuta, non è nelle condizioni di poter esprimere giudizio circa la sussistenza di opere fisse abusive.

8. CONSISTENZA

- procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Calcolo della superficie commerciale dei cespiti:

IMMOBILI

Foglio 14, Part. 979 sub 9 – via fratelli Vasapolli 104 – A/5 = 4 vani

Foglio 14, Part. 979 sub 10 – via fratelli Vasapolli 104 – C/2 = 36 mq

9. STIMA

- a)** indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;
- b)** indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:
- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
 - decurtazioni relative a:
 - spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
 - bonifiche da eventuali rifiuti,
 - stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
 - eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
 - vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,
- c)** in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- d)** nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato
- e)** anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Prima di procedere nella valutazione delle unità immobiliari, si ritiene precisare che esiste un' evidente difficoltà operativa di un eventuale trasferimento di proprietà, derivante dall'attuale stato di abbandono totale dell'immobile, diverse criticità statiche, ma soprattutto dalla mancanza di un corpo scala indipendente che conduca al piano primo, senza per forza accedere dal vano a piano terra (oggetto di odierno pignoramento ed in capo alla stessa ditta esecutata): per raggiungere il primo piano, si usufruisce del crollo di una porzione di solaio, e si accede ai piani superiori tramite scala artigianale a pioli: in definitiva il piano primo e secondo, soggette a criticità strutturali (ma anche igienico sanitarie per la presenza diffusa di guano da bonificare), non risultano tecnicamente ALIENABILI, se non a seguito della realizzazione di una scala indipendente che colleghi da piano terra il primo piano.

Valutata la consistenza catastale ed esaminato lo stato dei luoghi, si è proceduto a stimare il valore commerciale del cespite pignorato, che è stato determinato seguendo il criterio della ricerca del più probabile valore di mercato, ovvero si sono adottati per la stima due metodi:

1. SINTETICO-COMPARATIVO

2. ANALITICO

Nel dettaglio sottostante i due tipi di stima condotti:

1. STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi da quello da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene, avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di



valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare. Quindi, i dati necessari all'applicazione del procedimento di stima derivano dall'analisi del mercato immobiliare della zona interessata, assumendo informazioni presso le **Agenzie Immobiliari** del luogo, mediatori e tecnici, in particolare, sono stati rilevati dalle agenzie immobiliari che operano nel territorio di Barrafranca, ed è stata verificata la coerenza degli stessi con i dati, molto più generali, disponibili online sul sito dell'Agenzia delle Entrate del Territorio, dell' **Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**.



Con l'utilizzo della prima metodologia, appunto le **Agenzie Immobiliari**, è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata.



In secondo luogo, con la verifica tramite l'**Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.)**, è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.





2. STIMA ANALITICA

Controllando nuovamente i due risultati precedenti con una terza valutazione sull'immobile ottenuta per via analitica, sulla base dei **canoni di locazione**:

Con l'utilizzo di questa seconda metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

I dettagli di calcolo dei 2 procedimenti sono illustrati nei paragrafi seguenti:





1.

STIMA SINTETICO - COMPARATIVA



Attraverso le valutazioni elaborate da:

a. Agenzie Immobiliari di zona

b. Osservatorio Mercato Immobiliare



NEL DETTAGLIO



a. Agenzie Immobiliari di zona

Di seguito si riportano le valutazioni immobiliari dell'immobile oggetto di stima, eseguite dalle Agenzie Immobiliari operanti nel Comune di Barrafranca (EN) .

A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- Le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- La planimetria toponomastica di Barrafranca (EN) con l'individuazione dell'ubicazione del lotto;
- I dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- Indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile.

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all' agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato.





Considerando i **dati forniti dalle agenzie immobiliari e da pareri dei tecnici della zona**, risulta che il valore di mercato in euro /mq per:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

valore min. di 280 €/mq e max di 410 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1 oscilla tra i valori sopra indicati. (**NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**)



ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4)

valore min. di 240 €/mq e max di 360 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1 oscilla tra i valori sopra indicati.

MAGAZZINI (categoria catastale C/2)

valore min. di 220 €/mq e max di 350 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1 oscilla tra i valori sopra indicati.



b. Osservatorio Mercato Immobiliare



Un' ulteriore valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).



I valori unitari rilevati dall' Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta).



I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138 /98).



La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione specifica che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.



Considerando i dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, (riferiti all'ultima analisi dell'anno 2024 semestre 2)

risulta che il valore di mercato in euro /mq per :



immobili con destinazione residenziale-produttiva in provincia di Enna, ubicati nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo normale, in zona centrale B1, oscilla tra i sottostanti valori:





ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3)

valore min. di 270 €/mq e max di 400 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1 oscilla tra i valori sopra indicati. **(NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE)**



ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4)

NON PRESENTE



MAGAZZINI (categoria catastale C/2)

valore min. di 210 €/mq e max di 340 €/mq

in provincia di Enna, ubicate nel Comune di Barrafranca, in stato conservativo NORMALE in zona centrale B1 oscilla tra i valori sopra indicati.



IN DEFINITIVA



il **VALORE MEDIO** risultante dalle due fonti sopra citate ovvero:

Agenzie Immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare,

è pari a:

ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO = 340 €/mq

(NON OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE)



ABITAZIONI DI TIPO POPOLARE (categoria catastale A/4) = **300 €/mq**



MAGAZZINI (categoria catastale C/2) = **280 €/mq**





TUTTAVIA



l'immobile in oggetto, presentandosi in pessime condizioni strutturali e relative allo stato di conservazione, seppur ubicato in un contesto urbano centrale, presenta diversi **elementi** che influenzano negativamente il valore reale di mercato:

- **Lavori di realizzazione corpo scala da piano terra a piano primo**
- **Ripristino della copertura, al fine di evitare infiltrazioni nella struttura;**
- **Revisione solai**
- **Rifacimento pavimentazioni / intonaci**
- **Rifacimento ex novo degli impianti, secondo normativa vigente**
- **Rifacimento serramenti esterni ed interni**
- **Assenza di posti auto a servizio dell'appartamento.**
- **Privo di ascensore**
- **Impossibilità di avere contezza del piano secondo al fine della stima e relativo stato strutturale e di manutenzione.**

Dalle superiori considerazioni, si desume che lo stato di conservazione dell'immobile è **NON NORMALE**, per cui ciò induce l'esperto a determinare il suo valore secondo quanto indicato nel seguito, per cui si ottiene:





ABITAZIONE POPOLARE (Foglio 14 Part. 979 sub 9)

SUPERFICIE INTERNA (piano 1): **63 mq**

(computato solamente il **piano primo**, da rilievi metrici dello scrivente,
perché si precisa che non si ha contezza del piano secondo pignorato,
per impossibilità fisica nel rilevarlo)

BALCONE: 5,34 mq (computati al 30% = 1,602 mq)

(da rilievi metrici dello scrivente)

TOTALE = 63 mq x 200€/mq = 12,600 €

VALORE = 12,600 €



MAGAZZINO (Foglio 14 Part. 979 sub 10)

TOTALE = 36 mq x 150€/mq = 5400,00 €

VALORE = 5.400,00 €





2.

STIMA ANALITICA

Attraverso le valutazioni effettuate sui: **Canoni di locazione**

Una seconda valutazione sui beni pignorati poteva essere eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.



Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile, l'immobile **NON è LOCABILE** nelle attuali condizioni in cui versa.

RIEPILOGO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE 20/23

Riepilogando quindi i **due risultati** dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla **STIMA SINTETICA** dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle **Agenzie Immobiliari** ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dall'**Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:**

18.000,00 €

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

non stimabile



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

$$\frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2}$$

Valore capitale medio = $\frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2}$ = **18.000,00 €**

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

VALORE: € 18.000,00 (piano primo)

A tale importo andranno detratti i costi per la manutenzione straordinaria (necessaria per il rilascio dell'abitabilità) e la regolarizzazione catastale, urbanistico ed edilizia dell'immobile:

Tali costi non sono al momento quantificabili, stante la necessità di prove invasive al fine di verificare la capacità resistente della struttura, le condizioni della copertura dell'immobile e gli allacci impiantistici.

IN CONCLUSIONE: il valore definitivo stimato dall'esperto, del piano primo, escludendo il piano secondo per impossibilità fisica ad accedervi e dunque condurre una valutazione estimativa, al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile è:

VALORE FINALE di STIMA (piano 1): 18.000,00 €



10. CONGRUITÀ CANONI DI LOCAZIONE



- in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;



Per quanto il prezzo da ritenersi congruo circa la locazione degli immobili e terreni, si è proceduto con i calcoli, di cui sopra al paragrafo precedente, effettuati dallo scrivente.



**Foglio 14 Part. 979 sub 9-10
non risultano locati,
in evidente stato di abbandono**

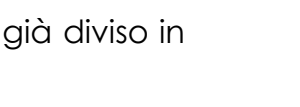


11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

- a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;
- b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
- c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti

La procedura esecutiva è stata promossa dal creditore procedente contro i debitori esecutati (proprietari del bene ognuno per quota pari a 1/1) e risulta già diviso in unità immobiliare singola.



Il bene in oggetto, come sopra evidenziato nella sua descrizione generale, risulta utilizzabile solo se vengono apportate delle modifiche distributive interne compromettendo l'utilità del sub 10 (intestato alla stessa ditta esecutata ed oggetto di esecuzione).

Pertanto, in tale contesto, l'immobile in oggetto al momento **non risulta trasferibile** se non in **UNICO LOTTO** come intero appartamento composto da primo e secondo piano, compreso di deposito / magazzino a piano terra, alle condizioni generali con le criticità statiche, distributive ed igieniche precarie attuali, sopra descritte.



6) Allegati



CARTELLA 1 – OPERAZIONI PERITALI

ALLEGATO 1: Comunicazioni data sopralluogo, tramite raccomandata con A/R, al rappresentante legale del creditore pignorante ed ai debitori (agli indirizzi verificati presso l'Ufficio Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale, Viale Armando Diaz n.10, Enna)

ALLEGATO 2:

- Ricevuta di ritorno della Raccomandata di comunicazione data sopralluogo
- Restituzione all'esperto delle Raccomandate A/R, di comunicazione date sopralluogo inviate agli esecutati presso la sede del loro domicilio.

ALLEGATO 3: Verbali di sopralluogo

CARTELLA 2 – DOCUMENTAZIONE

ALLEGATO 4: copia Richiesta documentazione al responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca (EN).

Copia **Attestazione Destinazione Urbanistica**.

ALLEGATO 5: copia **Stralcio P.R.G.** Comune di Barrafranca (EN)

ALLEGATO 6: Visure catastali con individuazione delle particelle, dei subalterni, numero vani, accessori, piano. **Visura storico – catastale**.

ALLEGATO 7: Ispezione ipotecaria

ALLEGATO 8: Rilievo metrico

ALLEGATO 9: Banca dati quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio –



CARTELLA 3 - SPESE

ALLEGATO 10





7) Congedo esperto

Fermo restando a giudizio del sottoscritto il valore dei cespiti, così come espresso nel riepilogo precedente, l'esperto ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 84 pagine, con relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Piazza Armerina, li 29/04/2025



Dott. Ing. Arch. Vitali Gianluca



Gianluca Vitali

