

ASTE GIUDIZIARIE® **TRIBUNALE di ENNA**
Terza Sezione Civile

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 78/2016

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima del bene pignorato.

□ PARTE RICORRENTE (Creditore):

(Avv. Balistreri Nicola Pasquale)

□ CONTROPARTE (Debitore):

(Sig.)

(Sig.)



Esperto incaricato

Dott. Arch. Silvestro POLIZZI

Corso Umberto, 171

94013 Leonforte (EN)

pec.: arcsilviopolizzi@pec.it

email: silvioarchpolizzi@gmail.com

Relazione Tecnica - Tribunale di Enna "E. I. n. 78/2016" C.T.U. Arch. Silvestro Polizzi

Pag. 1

1. PREMESSA

- ◀ In data 07.12.2016 lo scrivente era nominato CTU della causa, in epigrafe, giusto conferimento d'incarico dello 07.12.2016 in cui il Giudice titolare del procedimento, Dott.ssa TRICANI Evelia, affidava al sottoscritto arch. Silvestro POLIZZI, con domicilio professionale in Leonforte (EN) al Corso Umberto, 171, l'incarico di Consulente Tecnico D'Ufficio (C.T.U.) per la stima dei beni viznorigati nell'esecuzione immobiliare R.G.E. N. 78/2016 - promossa da - conferimento accettato dallo scrivente in data 07.12.2016, concedendo il giudice 90 giorni per la trasmissione e deposito della consulenza, e rinvia all'udienza già fissata dal g.e. del 5 aprile 2017.
- ◀ In data 01.03.2017, 14.07.2017 e nel mese di settembre u.s., lo scrivente CTU ha chiesto e ottenuto di potere prorogare il termine, per il deposito della consulenza tecnica, termine che coincide con la data del 28 febbraio 2018.

2. MANDATO

Con il Mod. D3, relativo alle nuove norme per i periti incaricati di stima, il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d) Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) Accerti se il bene immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai

fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- l) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- m) Accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n. 192 e succ. modifiche ed integrazioni;
- n) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero dei vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);
- p) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;
- q) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
- r) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- s) Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise: precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- t) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modifiche ed integrazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
- u) Verifiche la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizioni), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

3. OPERAZIONI PRELIMINARI di CONSULENZA

Lo scrivente C.T.U. dopo aver acquisito il fascicolo di parte contenente la documentazione ipo-catastale e copia dell'atto di pignoramento immobiliare, ha esaminato in una prima fase istruttoria i documenti e gli atti contenuti nel fascicolo. Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 05.09.2016 giusta trascrizione del 06.10.2016, ha rilevato che i beni oggetti a pignoramento risultano intestati a:

a) Beni di piena proprietà di

_____ **at nel Comune**

di Barrafranca e precisamente:

1. Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 14, particella n. 2029, sub n. 3, categoria A/4, classe 4, vani 5 – piano T- I e II;
2. Terreni siti nell'agro del Comune di Barrafranca censiti, nel Nuovo Catasto Terreni, al foglio n. 48, particella n. 25 di are 03,00 e particella n. 29 di are 83,00.

b) Beni di proprietà al 50% di

_____ **siti nel Comune di**

Barrafranca e in precisamente:

3. Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 14, particella n. 2033, sub n. 5, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 – piano T- I e II;

c) Beni di proprietà al 50% del

_____ **siti nel**

Comune di Barrafranca e precisamente:

4. Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 12, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 – piano II;
5. Garage sito nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 10, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 31 – piano T.

Sulla scorta delle informazioni rinvenute nell'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo, lo scrivente C.T.U. ha effettuato delle ricerche sia all'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Enna sia all'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca, al fine di acquisire elementi e dati, che, comparati e riscontrati con quanto contenuto nella

documentazione agli atti, hanno consentito di espletare in modo esauriente e completo il mandato ricevuto.

Da dette prime indagini, si evidenzia che tutti i beni colpiti dal presente procedimento sono in capo, nelle percentuali di proprietà di cui ai superiori punti, ai 2 debitori eseguiti, i quali sono in regime di comunione legale con i coniugi.

4 CRITERI di STIMA.

L'immobile, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, è stato valutato mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*.

5 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERIT^ALI**- Beni in capo al****5.1 Premessa e scopo della stima**

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni del

siti nel Comune di Barrafranca, e precisamente:

1. Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel N.C.E.U., al foglio n. 14, particella n. 2029, sub n. 3, categoria A/4, classe 4, vani 5 - piano T- I e II, proprietà 1/1;
2. Terreni siti nell'agro del Comune di Barrafranca censiti, nel Nuovo Catasto Terreni, al foglio n. 48, particella n. 25 di are 03,00 e particella n. 29 di are 83,00, proprietà 1/1.
3. Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 14, particella n. 2033, sub n. 5, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 - piano T- I e II, proprietà 1/2;

a. Sopralluogo del 14 febbraio 2017

Lo scrivente C.T.U. in data 27 gennaio 2017 notificava al debitore mediante raccomandata A/R "allegato n. 1 - ricevuta raccomandata A/R" e alla parte procedente Avv. Balistreri "allegato n. 2 - ricevuta pec", l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 14 febbraio 2017 alle ore 9,00 presso i luoghi di causa alla Via fratelli Bonferraro, 110/112, in Barrafranca.

In detta data erano presenti:

- per la parte procedente, nessuno,
- per la parte debitrice, il debitore esecutato che ha permesso allo scrivente di poter visionare gli immobili oggetto di causa.

Lo scrivente, dopo aver messo a conoscenza il debitore, sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha chiesto alla stessa di poter essere accompagnato, negli immobili oggetto del presente, e precisamente all'interno dell'alloggio e nei due terreni in modo da poterne prendere visione, svolgere i rilievi ed acquisire le informazioni utili per lo svolgimento del mandato ricevuto; il suddetto debitore esecutato, accogliendo detta richiesta, ha accompagnato, dapprima, lo scrivente in tutti i piani che compongono l'immobile permettendo, al C.T.U. la visione ed il libero accesso agli stessi, e successivamente nell'appezzamento

di terreno sito nell'agro del Comune di Barrafranca. Da un primo esame si rileva che lo stato di fatto, distribuzione planimetrica, non coincide con gli atti catastali, ufficiali, in atto vigenti e si procede all'acquisizione, durante il sopralluogo e al solo fine di effettuare una verifica di massima dello stato dei luoghi, di alcune misure metriche oltre ad opportuno rilievo fotografico, rimandando, ad una successiva data, il rilievo integrale dell'intero edificio.

Alle ore 13,00 dopo la redazione, lettura e sottoscrizione dai presenti di opportuno verbale di sopralluogo si concludevano le operazioni peritali. (allegato n. 3 - Verbale di sopralluogo del 14.02.2017 -

b. **Sopralluogo del 24 marzo 2017**

A prosieguo delle operazioni peritali in data 24 marzo 2017, data concordata il 14 febbraio 2017 in occasione del primo accesso, alle ore 09,00 lo scrivente C.T.U. si portava, presso i luoghi di causa alla via Fratelli Bonferraro, 110/112, in Barrafranca.

In detta data erano presenti:

- per la parte procedente, nessuno,
- per la parte debitrice, il debitore esecutato che ha permesso allo scrivente di poter visionare l'immobile oggetto di causa.

Scopo degli accessi coincide con la necessità di verificare lo stato di fatto con le planimetrie redatte in seguito alle misurazioni rilevate durante il primo accesso.

Contestualmente alla verifica interna, il C.T.U. ha proceduto con la verifica dell'esatta posizione esterna del fabbricato rispetto ai due angoli della strada; tale verifica si è resa necessaria e scaturisce dalla inesatta ubicazione della particella n. 2033 sub 5 del foglio n. 14, "allegato n. 4 - Il verbale di sopralluogo del 24 marzo 2017 -

6. REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

6.1 Risposta al quesito a):

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 05.09.2016 giusta trascrizione del 06.10.2016 "registro generale n. 7238 – registro particolare n. 6384" e da un riscontro diretto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla ditta

....., sono, in atto, censiti all'Agenzia del Territorio di Enna - Comune di Barrafranca Enna.

Si riporta, di seguito, la tabella relativa ai dati catastali:

Urbano

Foglio	Par.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
14	2029	3	A/4	4	Vani 5	1/1
14	2033	5	A/4	4	Vani 4,5	1/2

e

Terreni

Fg	P.lla	Qualità	Classe	Sup.	R. domenicale	R. agrario	Diritti e Oneri Reali
48	25	Orto	U	Are 03,00	€ 3,10	€ 1,08	1/1
48	29	Orto	U	Are 83,00	€ 85,73	€ 30,01	1/1

6.2 Risposta al quesito b):

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Gli immobili elencati, vedi successivo punto 6.5, sono di proprietà esclusiva della parte esecutata (le cui generalità riportate in separato foglio "allegato n. 5 – Generalità ditta esecutata" in regime di comunione dei beni con il marito.

6.3 Risposta al quesito c):

accerti l'esatta provenienza dell/i benefi, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Per quanto attiene la proprietà degli immobili oggetto di stima, questi sono pervenuti alla ditta esecutata:

- a) Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel N.C.E.U., al foglio n. 14, particella n. 2029, sub n. 3, categoria A/4, classe 4, vani 5 – piano T- I e II, proprietà 1/1, giusta successione ereditaria testamentaria apertasi il 3 marzo 2000 in morte di _____
Verbale di pubblicazione testamento del 7 aprile 2000, notaio _____ trascritto il 20 aprile 2000 ai nn. _____
– Denuncia di successione n. _____ Volume n. 317 – presentata all'ufficio Registro di Enna in data 20 luglio 2000 e trascritta il 30 agosto 2002 ai nn. _____
- b) Terreni siti nell'agro del Comune di Barrafranca censiti, nel Nuovo Catasto Terreni, al foglio n. 48, particella n. 25 di are 03,00 e particella n. 29 di are 83,00, proprietà 1/1.
1. Per la quota di un ½, giusta successione ereditaria testamentaria apertasi il 3 marzo 2000 in morte di _____
Verbale di pubblicazione testamento del 7 aprile 2000, notaio _____ Rep. _____ e trascritto il 20 aprile 2000 ai nn. _____
– Denuncia di successione n. _____
Volume n. _____ presentata all'ufficio Registro di Enna in data 20 luglio 2000 e trascritta il 30 agosto 2002 ai nn. _____
2. Per la rimanente quota di ½, giusta successione ereditaria testamentaria apertasi il 17 settembre 2009 in morte di _____
Denuncia di successione n. _____
– Volume n. 1/9 – presentata all'ufficio Registro di Enna in data 1 luglio 2009 e trascritta il 6 ottobre 2009 ai nn. _____
3. Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110/112, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 14, particella n. 2033, sub n. 5, categoria A/4, classe 4, vani 4,5 – piano T- I e II, proprietà 1/1. Dalle ricerche effettuate la quota di proprietà di _____ è pari a ½ indiviso. Detta quota la riceve in forza della successione ereditaria testamentaria apertasi il 3 marzo 2000 in morte di _____
Verbale di pubblicazione testamento del 7 aprile 2000, notaio _____
Rep. N. _____ e trascritto il 20 aprile 2000 ai nn. _____

Denuncia di successione n. _____ - Volume _____ presentata all'ufficio Registro di Enna in data 20 luglio 2000 e trascritta il 30 agosto 2002 ai nn. _____

6.4 Risposta al quesito d):

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Per quanto riguarda la documentazione si riscontra la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato dichiarato all'Agenzia del Territorio di Enna. A tal fine lo scrivente CTU ha ricevuto puntuale disposizione per eliminare tale discordanza.

6.5 Risposta al quesito e):

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 05.09.2016 giusta trascrizione del 06.10.2016 "registro generale n. 7238 - registro particolare n. 6384" e da un riscontro diretto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla ditta _____

_____, sono, in atto, censiti all'Agenzia del Territorio di Enna - Comune di Barrafranca Enna.

Si riporta, di seguito, la tabella relativa ai dati catastali:

Urbano

Foglio	Par.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
14	2029	3	A/4	4	Vani 5	1/1
14	2033	5	A74	4	Vani 4,5	1/2

e

Terreni

Fg	P.lla	Qualità	Classe	Sup.	R. domenicale	R. agrario	Diritti e Oneri Reali
48	25	Orto	U	Are 03,00	€ 3,10	€ 1,08	1/1
48	29	Orto	U	Are 83,00	€ 85,73	€ 30,01	1/1

Urbano

Dalla lettura degli atti e da un primo sopralluogo lo scrivente ha, fin da subito, riscontrato due discordanze. La prima legata al "diritto e onere reale" dell'immobile,

urbano censito, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 14, particella n. 2033, sub 5, e la seconda legata “all’esatta ubicazione e corrispondenza planimetrica tra gli atti catastali e lo stato reale dei luoghi dell’immobile” censito, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 14, particella n. 2029, sub 3. In particolare:

Discordanza a): “diritto e onere reale” legato alla parte di immobile censito al foglio n. 14, particella n.2033, sub 5”.

Dalla lettura degli atti “catastali” si evince che l’unità immobiliare censita, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 14, particella n. 2033 – sub 5 – cat. A/4 – consistenza 4,5 vani è di proprietà di _____ per la quota di 1000/1000 (1/1), mentre dalla lettura degli atti “ipotecari” si evince che l’unità immobiliare censita, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 14, particella n. 2033 – sub 5 – cat. A/4 – consistenza 4,5 vani è di proprietà della _____ - 500/1000 (1/2). Tale discordanza si riscontrava, anche, nella “Certificazione Notarile”, allegata agli atti di causa, e nel particolare, quando si parla del cespite di cui sopra, si legge quanto in appresso: Il cespite oggetto di esecuzione è catastalmente intestato al _____

per l’intera piena proprietà. Però dalle ricerche effettuate la quota di proprietà a _____ è pari a ½ indiviso, infatti detta quota la riceve in forza della successione ereditaria testamentaria apertasi il 03.03.2000 in morte di _____ verbale di pubblicazione di testamento del 07.04.2000 Notaio _____ c.
La restante quota di ½ indiviso, si appartiene al signor _____
_____ soggetto estraneo alla presente procedura.

Discordanza b): “è legata all’errata posizione, nel foglio di mappa del N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, della particella n. 2033 sub 5 del foglio n. 14 e alla conseguente non corrispondenza tra gli atti catastali e lo stato reale dei luoghi dell’immobile suddetto”.

Preso atto della non corrispondenza di alcuni elementi legati ai beni in capo all’esecutat. _____, lo scrivente, dapprima, informava il G.E. dott.ssa E. TRICANI e, successivamente, provvedeva a rettificare gli atti catastali legati all’immobile urbano oggetto di perizia.

Le operazioni catastali hanno determinato, da un lato, la soppressione della particella n. 2033 sub 5 e, dall'altro, la costituzione della particella n. 2029 sub 4, e l'aggiustamento dei diritti e degli oneri reali.

Per un più facile e immediato riscontro si riportano, di seguito, le tabelle di raffronto legate, la prima, alla situazione originaria e, la seconda, alla situazione modificata.

Prima:

Foglio	Par.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
14	2029	3	A/4	4	Vani 5	1/1
14	2033	5	A/4	4	Vani 4,5	1/2

e

Dopo:

Foglio	Par.lla	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
14	2029	3	A/4	4	Vani 5	1/1
14	2029	4	A/4	4	Vani 4,5	1/1

Discordanza c): "è legata alla non corrispondenza planimetrica tra gli atti catastali, e lo stato reale dei luoghi completamente diverso per disposizione planimetrica degli ambienti.

A correzione di tale non corrispondenza planimetrica, lo scrivente C.T.U. ha presentato in data 20.12.2017 una denuncia di variazione degli atti castali "allegato n. 6 denuncia di variazione catastale - ... " al solo fine di fare coincidere lo stato dichiarato con quello reale. A seguito della variazione catastale, oggi l'immobile, oggetto di perizia, presenta i seguenti "nuovi" dati catastali:

Fg	Par.lla	Sub	Zc	Cat.	Cl	Cons.	Sup.	Rendita	Ubicazione	Diritti e Oneri Reali
14	2029	5	U	A/2	3	Vani 9,5	242	559,32	Via Fratelli Bonferraro n. 110,112,112A p. T - I e II	1/1

6.6 Risposta al quesito f):

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi: elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 216/09/2008, Tribunale di Enna, Rep. n. 608/2008, iscritta il 14 novembre 2008 ai nn. 12020/1827 in favore della

signori

ipotecario di €. 700.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

2. Ipoteca legale derivante da ruolo esattoriale dell'11 febbraio 2013, Rep. n. 18336/2009, iscritta il 19 febbraio 2013 ai nn. 1176/77 in favore della

per una

sorte capitale di €. 49.822,08 ed un montante ipotecario di €. 99.644,16 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione;

3. Atto di pignoramento immobiliare del 13 settembre 2016, Rep. n. 925 trascritto il 6 ottobre 2016 ai nn. 7238/6384 a favore della

che grava sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Nota: Solo per opportuna conoscenza si informa che, sugli immobili (terreni), censiti catastalmente al foglio n. 48, particelle nn. 25 e 29 del N.C.T., grava una SERVITÙ' COATTIVA per passante acquedotto, trascritta il 12 settembre 2012, Reg. particolare n. 6707, Reg. Gen. 7766 "Pubblico Ufficiale dell'Agenda Regionale Rifiuti e Acque Sicilia, Rep. 420/2009 del 12 ottobre 2009.

6.7 Risposta al quesito g):

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

Vista la diversa natura degli immobili oggetto di esecuzione possiamo dire che:

- a) Urbanisticamente, l'immobile sito nel Comune di Barrafranca in via fratelli Bonferraro, 110, 112 e 112A, censito catastalmente al foglio n. 14, particella n. 2029,

sub n. 5, categoria a/2, consistenza 9,5 vani, è destinato a civile abitazione "allegato n. 7 - risposta ufficio tecnico Comune di Barrafranca"

- b) Urbanisticamente, i due appezzamenti di terreno (confinanti tra loro) ricadono nell'agro del Comune di Barrafranca e sono censiti catastalmente al foglio n. 48, particelle nn. 25 e 29, rispettivamente di arc 03,00, la prima, e 83,00, la seconda; Entrambe le particella hanno la destinazione d'uso di verde agricolo "allegato n. 7 - risposta ufficio tecnico Comune di Barrafranca"

6.8 Risposta al quesito h):

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo scrivente C.T.U. in data 16.02.2017 - Prot. n. 1835 "allegato n. 8 - accesso ai documenti amministrativi" ha presentato, all'ufficio tecnico del Comune di Barrafranca, una richiesta atta ad ottenere tutta la documentazione, in loro possesso, che interessa l'alloggio, oggetto della presente esecuzione, di proprietà de

Questo, al solo fine di potere verificare lo stato di regolarità "o meno" urbanistica del corpo di fabbrica, da un lato, e raffrontare quanto eventualmente approvato con lo stato reale dei luoghi, dall'altro. Dalla documentazione in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Barrafranca "allegato n. 7 - risposta ufficio tecnico Comune di Barrafranca" è emerso che in data 16 febbraio 2010 è stata rilasciata, ai sensi della L.R. n. 47/85, per

il fabbricato ubicato in via fratelli Bonferraro, censito catastalmente al foglio n. 14, particelle n. 2029 sub 3 e n. 2033 sub 5, CONCESSIONE EDILIZIA in SANATORIA (pratica n. 1161/1986 – protocollo n. 13601 – concessione n. 54/2010 del 26 febbraio 2010).

Successivamente al ritiro della concessione edilizia, lo scrivente C.T.U., dopo avere verificato e controllato tutti i dati in essa riportati, ha confrontato le planimetrie precedentemente da lui rilevate con quelle allegate alla concessione edilizia. Da tale raffronto emerge una differenza planimetrica interna tra la distribuzione interna presente negli atti concessori e quella che di fatto si riscontra direttamente sui luoghi. Proseguendo la fase di raffronto emerge, rispetto alla concessione edilizia in sanatoria, una difformità urbanistica, che attiene alla chiusura non autorizzata, con conseguente aumento di volume, di una parte del balcone posto al secondo piano dell'immobile. Detto ampliamento ha comportato, altresì, un aumento della superficie utile abitabile dell'intera unità immobiliare.

Detta difformità, e di conseguenza anche l'aumento della superficie utile, in atto non è sanabile visto che l'immobile, nella sua interezza, ricade nella zona omogenea denominata "A" dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Barrafranca alla data della presente "allegato n. 9 – stralcio planimetrico zona omogenea A -

6.9 Risposta al quesito i):

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

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni oggetto della presente esecuzione sono occupati personalmente dalla parte esecutata con la propria famiglia.

6.10 Risposta al quesito j):

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

Descrizione del Fabbricato (stato dei luoghi, caratteristiche del fabbricato e consistenza)

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Barrafranca e prospetta sulla via fratelli Bonferraro.

La via non dista molto da quella che è considerata la zona centrale e storica del Comune di Barrafranca dove insistono, oltre a numerosi istituti di credito e negozi, uffici pubblici come il Comune.

La zona, completamente urbanizzata, presenta tutti i servizi pubblici essenziali, e per questo si ritiene sia da considerare una zona di pregio per residenze.

L'immobile, con accesso dalla via Fratelli Bonferraro, 110,112,112A, si sviluppa su tre (3) elevazioni fuori terra (*piano terra, primo e secondo*).

L'intera struttura portante, *verticale*, dell'immobile è in muratura mentre quella orizzontale, che interessa i solai, compreso quello di copertura, è stata realizzata in latero-cemento in opera.

Piano terra: Il piano terra è caratterizzato da tre ingressi da uno dei quali si diparte "frontalmente ad esso" la scala che porta al piano primo. Una piccola porta, posta a sinistra rispetto al portone d'ingresso, consente il collegamento tra il piano terra e il piano primo. Dagli altri due ingressi, indipendenti tra di loro, si accede al piano terra dove, complessivamente, troviamo tre vani, di cui uno buio, e un vano sottoscala.

Piano primo: Al piano primo si accede per mezzo di una scala che porta ad un soggiorno – pranzo dal quale si accede, sul lato destro, ad un locale che una volta ultimato dovrebbe essere il servizio igienico del piano e alla cucina. Sul lato sinistro, in fondo, si trova la scala che collega il piano primo al piano secondo. Sia la cucina che il soggiorno – pranzo si affacciano su via fratelli Bonferraro.

Piano secondo: Alla stessa maniera del piano primo, anche il piano secondo si sviluppa a partire dal corpo scala e dal *disimpegno* ad esso collegato e dal quale si dipartono due piccoli corridoi che consentono l'accesso a tutti gli ambienti presenti nel piano. Il bagno, la camera da letto matrimoniale e una cameretta si affacciano su via fratelli Bonferraro e, delle altre due camere, una rimane completamente al buio e l'altra è illuminata da piccole finestre.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che l'intero immobile, per quanto attiene la parte interna, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte, fatta eccezione del locale "bagno" posto al piano primo. Le pareti, fatta eccezione per quella dei vani cucini e del bagno che sono piastrellate, sono intonacate e tinteggiate; i

pavimenti di tutti i vani sono stati realizzati mediante la posa in opera di piastrelle di gres mentre le rampe di scala sono state realizzate in marmo.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli esterni sono, al piano terra, in legno e negli altri piani in alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato, nel suo insieme, dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Esternamente l'intero immobile si presenta completamente grezzo e senza nessun livello di rifinitura prospettica.

Dopo la descrizione degli ambienti e riscontrate, per ogni singolo piano, che lo sviluppo plani-altimetrico in atto, diverso da quello censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, ho proceduto a rilevare la consistenza plani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. Interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,46	14,27	3,20
ripostiglio	5,18	16,58	3,20
pluriuso	6,48	20,74	3,20
lav./wc.	5,77	18,46	3,20
stanza	15,09	42,29	3,20
Stanza	17,86	57,15	3,20
TOTALE PIANO	54,84	169,49	**

PIANO PRIMO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,62	14,04	3,04
Bagno	5,15	15,66	3,04
Sogg./pranzo	33,08	100,56	3,04
cucina	18,04	54,84	3,04
TOTALE PIANO	60,89	185,10	**

PIANO SECONDO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
Letto	13,04	35,47	2,72
disimpegno	7,44	20,24	2,72
Pluriuso	6,52	17,73	2,72
Letto	18,94	51,52	2,72
Letto	9,41	25,59	2,72
Bagno	4,03	10,96	2,72
TOTALE PIANO	59,38	161,51	**

pavimenti di tutti i vani sono stati realizzati mediante la posa in opera di piastrelle di gres mentre le rampe di scala sono state realizzate in marmo.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli esterni sono, al piano terra, in legno e negli altri piani in alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato, nel suo insieme, dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Esternamente l'intero immobile si presenta completamente grezzo e senza nessun livello di rifinitura prospettica.

Dopo la descrizione degli ambienti e riscontrate, per ogni singolo piano, che lo sviluppo plani-altimetrico in atto, diverso da quello censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, ho proceduto a rilevare la consistenza plani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. Interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,46	14,27	3,20
ripostiglio	5,18	16,58	3,20
pluriuso	6,48	20,74	3,20
lav./wc.	5,77	18,46	3,20
stanza	15,09	42,29	3,20
Stanza	17,86	57,15	3,20
TOTALE PIANO	54,84	169,49	**

PIANO PRIMO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,62	14,04	3,04
Bagno	5,15	15,66	3,04
Sogg./pranzo	33,08	100,56	3,04
cucina	18,04	54,84	3,04
TOTALE PIANO	60,89	185,10	**

PIANO SECONDO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
Letto	13,04	35,47	2,72
disimpegno	7,44	20,24	2,72
Pluriuso	6,52	17,73	2,72
Letto	18,94	51,52	2,72
Letto	9,41	25,59	2,72
Bagno	4,03	10,96	2,72
TOTALE PIANO	59,38	161,51	**

Totale ALLOGGIO	MQ. 175,11	MC. 516,10	**
-----------------	------------	------------	----

6.11 Risposta al quesito K):

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

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (par. 4), nel presente paragrafo si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trova, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricato è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso l'osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per superficie utile.

1. Immobile A (nel suo complesso)

identificato al N.C.E.U. del Comune di Barrafranca al **Foglio 14, part. 2029 sub. 5**, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani superficie mq. 175,11, rendita 559,32 sito **alla Via Fratelli Bonferraro 110, 112 e 112A:**

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	175,11	€. 900,00	Euro 157.599,00
Superficie utile balconi	11,80	€. 500,00	Euro 5.900,00

2. Immobile B

identificato al N.C.T. del Comune di Barrafranca al **Foglio 48, part. 25 e 29** rispettivamente di are 03,00, la prima, e 83,00, la seconda:

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile complessiva	8.600,00	€. 1,40	Euro 12.040,00

<u>Sommato complessivamente (immobile A + immobile B) =</u>	<u>Euro 175.539,00</u>
--	-------------------------------

Il valore complessivo degli immobili di proprietà de _____ è
di € 175.539,00 (diconsi euro centosettantacinquemilacinquecentotrentanove
virgola zero zero).

6.12 Risposta al quesito I):

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

Alla luce di quanto sopra esposto vengono, di seguito, predisposti due distinti piani di vendita. Il primo relativo all'immobile, urbano, sito alla Via Fratelli Bonferraro 110, 112 e 112A e censito catastalmente, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 14, part. 2029 sub. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie mq. 175,11, rendita 559,32; Il secondo relativo all'immobile extra urbano ricadente nell'agro del Comune di Barrafranca e censito, nel N.C.T., al foglio n. 48, particelle nn. 25 e 29, rispettivamente di are 03,00, la prima, e are 83,00, la seconda. Entrambe le particelle hanno la destinazione d'uso di verde agricolo.

PIANO di VENDITA n. 1

L'immobile è identificato al foglio 14 part. 2029 sub. 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie utile interna mq. 175,11 e rendita € 559,32. Detto immobile confina con l'esterno su un lato con affaccio mediante finestre e balconi e, con altri immobili per i restanti lati. Per una migliore visione della realtà oggetto di futura vendita, si riporta l'insieme dei piani al fine di una maggiore visione degli ambienti che compongono l'intero immobile:

Piano terra: Il piano terra è caratterizzato da tre ingressi da uno dei quali si diparte "frontalmente ad esso" la scala che porta al piano primo. Una piccola porta, posta a sinistra rispetto al portone d'ingresso, consente il collegamento tra il piano terra e il piano primo. Dagli altri due ingressi, indipendenti tra di loro, si accede al piano terra dove, complessivamente, troviamo tre vani, di cui uno buio, e un sottoscala. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Piano primo: Al piano primo si accede per mezzo di una scala che porta ad un soggiorno – pranzo dal quale si accede, sul lato destro, ad un locale che una volta ultimato dovrebbe essere il servizio igienico del piano e alla cucina. Sul lato sinistro, in fondo, si trova la scala che collega il piano primo al piano secondo. Sia la cucina che il soggiorno – pranzo si affacciano su via fratelli Bonferraro.

Su via Bonferraro insiste un ballatoio che, nella sua interezza, misura mq. 5,90.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato.

Piano secondo: Alla stessa maniera del piano primo, anche il piano secondo si sviluppa a partire dal corpo scala e dal disimpegno ad esso collegato e dal quale si dipartono due piccoli corridoi che consentono l'accesso a tutti gli ambienti presenti nel piano. Il bagno, la camera da letto matrimoniale e una cameretta si affacciano su via fratelli Bonferraro e, delle altre due camere, una rimane completamente al buio e l'altra è illuminata da piccole finestre.

Su via Bonferraro insiste un ballatoio che, nella sua interezza, misura mq. 5,90.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio preverniciato.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che l'intero immobile, per quanto attiene la parte interna, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte, fatta eccezione del locale "bagno" posto al piano primo. Le pareti, fatta eccezione per quella dei vani cucini e del bagno che sono piastrellate, sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti i vani sono stati realizzati mediante la posa in opera di piastrelle di gres mentre le rampe di scala sono state realizzate in marmo.

L'immobile è dotato, nel suo insieme, dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Esternamente l'intero immobile si presenta completamente grezzo e senza nessun livello di rifinitura prospettica.

Dopo la descrizione degli ambienti e riscontrate, per ogni singolo piano, che lo sviluppo plani-altimetrico in atto, diverso da quello censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, ho proceduto a rilevare la consistenza plani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,46	14,27	3,20
ripostiglio	5,18	16,58	3,20
pluriuso	6,48	20,74	3,20
lav./wc.	5,77	18,46	3,20
stanza	15,09	42,29	3,20
Stanza	17,86	57,15	3,20
TOTALE PIANO	54,84	169,49	**

PIANO PRIMO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
scala	4,62	14,04	3,04
Bagno	5,15	15,66	3,04
Sogg./pranzo	33,08	100,56	3,04
cucina	18,04	54,84	3,04
TOTALE PIANO	60,89	185,10	**

PIANO SECONDO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
Letto	13,04	35,47	2,72
disimpegno	7,44	20,24	2,72
Pluriuso	6,52	17,73	2,72
Letto	18,94	51,52	2,72
Letto	9,41	25,59	2,72
Bagno	4,03	10,96	2,72
TOTALE PIANO	59,38	161,51	**

SOMMANO	MQ. 175,11	MC. 516,10	**
----------------	-------------------	-------------------	-----------

L'immobile, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili similari a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, è stato valutato mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*.

Immobile (nel suo complesso) identificato al N.C.E.U. del Comune di Barrafranca al **Foglio 14, part. 2029 sub. 5**, categoria A/2, classe 3, consistenza **9,5** vani superficie mq. **175,11**, rendita **559,32** sito alla **Via Fratelli Bonferraro 110, 112 e 112A:**

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	175,11	€. 900,00	Euro 157.599,00
Superficie utile balconi	11,80	€. 500,00	Euro 5.900,00
<u>Sommato complessivamente</u>			<u>Euro 163.499,00</u>

PIANO di VENDITA n. 2

L'immobile è composto, nel suo insieme, da due particelle contigue censite, nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Barrafranca, rispettivamente, la prima, al foglio n. 48, part.lla n. 25, qualità Orto, classe U, Sup. are 03,00, R. Domenicale €. 3,10, R. Agrario €. 1,08 e, la seconda, al foglio n. 48, part.lla n. 29, qualità Orto, classe U, Sup. are 83,00, R. Domenicale €. 85,73, R. Agrario €. 30,01.

Detto immobile confina per tre lati con terreni di altre ditte e per il restante lato con una stradella che consente l'accesso alla proprietà della ditta esecutata e a quella di altre ditte la cui proprietà ricade nello stesso comprensorio agricolo.

Al momento del sopralluogo non si riscontrava, nell'intera superficie interessata dalle due particelle, nessuna forma di coltivazione, mentre si rilevava, visivamente, la presenza di pozzetti collegati al passante acquedotto.

Nota: Sugli immobili, censiti catastalmente al foglio n. 48, particelle nn. 25 e 29 del N.C.T., grava una SERVITU' COATTIVA per passante acquedotto, trascritta il 12 settembre 2012, Reg. particolare n. 6707, Reg. Gen. 7766 "Pubblico Ufficiale dell'Agenzia Regionale Rifiuti e Acque Sicilia, Rep. 420/2009 del 12 ottobre 2009.

L'immobile, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, è stato valutato mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*.

Immobile B identificato al N.C.T. del Comune di Barrafranca al **Foglio 48, part. 25 e 29** rispettivamente di are 03,00, la prima, e 83,00, la seconda:

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile complessiva	8.600,00	€ 1,40	Euro 12.040,00

Sommario complessivamente (immobile A + immobile B) **Euro 175.539,00**

Sommando i due valori si ottiene che il valore complessivo degli immobili di proprietà de..... è di €. 175.539,00 (diconsi euro centosettantacinquemilacinquecentotrentanove virgola zero zero).

6.13 Risposta al quesito m):

alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si riporta rilievo fotografico "allegato n. 10 – Foto da n. 1 a n. 34 –" e denuncia di variazione catastale "allegato n. 6 – denuncia di variazione catastale" dell'intero immobile.

6.14 Risposta al quesito n):

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà esclusiva della parte esecutata.

6.15 Risposta al quesito o):

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

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni appartenenti a persona fisica non è soggetto al pagamento di IVA. I dati relativi alla Ditta sono riportati in apposito foglio separato, "allegato n. 5 – Generalità ditta esecutata".

6.16 Risposta al quesito p):

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla parte procedente mediante l'avv. Balistreri Nicola Pasquale, corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione.

6.17 Risposta al quesito g):

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

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica dell'unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente procedimento, provvedendo anche per completezza all'invio presso il portale della Regione Siciliana; Per l'immobile in oggetto, identificato catastalmente al Foglio 14, part. 2029, sub 5 del nuovo catasto urbano del Comune di Barrafranca, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, dallo scrivente, in data 20.02.2018, e dall'analisi di detta certificazione emerge che l'immobile rientra nella classe energetica "G". Lo stesso verrà trasmesso al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II, "allegato n. II - Attestato di prestazione energetica Immobile -

6.18 Risposta al quesito r):

riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile, urbano, oggetto della presente esecuzione è un immobile unifamiliare che, stante la tipologia abitativa, non necessita di amministratore.

7 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**- Beni in capo al****7.1 Premessa e scopo della stima**

La presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni del

residente nel Comune di siti nel Comune di Barrafranca, e precisamente:

2. Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 12, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 – piano II;
3. Garage sito nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 10, categoria C/6, classe 3, metri quadrati 31 – piano T.

a. Sopralluogo del 14 febbraio 2017

Lo scrivente C.T.U. in data 27 gennaio 2017 notificava al debitore mediante raccomandata A/R "allegato n. 12 - ricevuta raccomandata A/R -" e alla parte procedente Avv. Balistreri "allegato n. 2 - ricevuta pec", l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 14 febbraio 2017 alle ore 9,00 presso i luoghi di causa alla Via Lazio, 59, in Barrafranca.

In detta data erano presenti:

- per la parte procedente, nessuno,
- per la parte debitrice, nessuno.

Giunto a Barrafranca, lo scrivente C.T.U. non ha potuto iniziare le operazioni peritali in quanto la parte esecutata, raggiunta telefonicamente, dal informava lo scrivente, per tramite della cognata, che non le era pervenuta nessuna raccomandata, e che per quel giorno era impossibile accedere ai luoghi interessati.

b. Sopralluogo del 23 febbraio 2017

Lo scrivente C.T.U. in data 14 febbraio 2017 notificava al debitore mediante raccomandata A/R "allegato n. 13 ricevuta raccomandata A/R -", l'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il 23 febbraio 2017 alle ore 14,30 presso i luoghi di causa alla Via Lazio, 59. In detta data erano presenti:

- a) Per la parte procedente, nessuno,
b) per la parte debitrice, il debitore esecutato che ha permesso allo scrivente di poter visionare gli immobili oggetto di causa.

Lo scrivente dopo aver messo a conoscenza il debitore, sul mandato ricevuto e sui quesiti posti dal Giudice Esecutore, ha chiesto alla stessa di poter essere accompagnato negli immobili oggetto del presente procedimento, e precisamente all'interno dell'alloggio e nel garage, in modo da poterne prendere visione, svolgere i rilievi ed acquisire le informazioni utili per lo svolgimento del mandato ricevuto; il suddetto debitore esecutato, accogliendo detta richiesta, ha accompagnato lo scrivente nel garage e nell'alloggio, permettendo la visione ed il libero accesso agli stessi. Da un primo esame si rileva che lo stato di fatto, distribuzione planimetrica, non coincide con gli atti catastali, ufficiali, in atto vigenti e si procede all'acquisizione, durante il sopralluogo e al solo fine di effettuare una verifica di massima dello stato dei luoghi, di alcune misure metriche oltre ad opportuno rilievo fotografico, rimandando, ad una successiva data, il rilievo integrale dell'intero edificio. Alle ore 19,00 dopo la redazione, lettura e sottoscrizione dai presenti di opportuno verbale di sopralluogo si concludevano le operazioni peritali.

(allegato n. 14 – Verbale di sopralluogo del 23 febbraio 2017 –)

8 REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.**8.1 Risposta al quesito a):**

identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Dalla lettura dell'atto di pignoramento immobiliare del 05.09.2016 giusta trascrizione del 06.10.2016 "registro generale n. 7238 – registro particolare n. 6384" e da un riscontro diretto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla ditta nata in Svizzera il 27 dicembre 1971", sono, in atto, censiti all'Agenzia del Territorio di Enna - Comune di Barrafranca Enna.

Si riporta, di seguito, la tabella relativa ai dati catastali:

Foglio	Par.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
6	203	12	A/3	3	Vani 7,5	1/2
6	203	10	C/6	3	Mq 31	1/2

8.2 Risposta al quesito b):

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti:

Gli immobili elencati, vedi successivo punto 8.5, non sono di proprietà esclusiva della parte esecutata (le cui generalità riportate in separato foglio "allegato n. 15 – Generalità ditta esecutata" in regime di comunione dei beni

8.3 Risposta al quesito c):

accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Per quanto attiene la proprietà degli immobili oggetto di stima, questi sono pervenuti alla ditta esecutata:

1. Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel N.C.E.U., al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 12, categoria A/3, classe 3, vani 7,5 – piano II, proprietà 1/2, giusta successione ereditaria testamentaria

apertasi il 24 giugno 20023 in morte di _____

Verbale di pubblicazione testamento del 15 novembre 2002, notaio _____, Rep. N° _____ e trascritto il 14 dicembre 2002 ai nn. _____

Nel quadro D della predetta trascrizione viene così specificato: “si precisa che la casa sita in Barrafranca – via Lazio n. 55, è stata legata in piena proprietà a _____ per porzioni distinte e precisamente, il secondo piano e il garage a piano terra a _____ e la rimanente casa a _____”

2. Garage sito nel Comune di Barrafranca in via Lazio, 59, distinta, nel N.C.E.U., al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 10, categoria C/6, classe 3, mq. 31 – piano T, proprietà 1/2, giusta successione ereditaria testamentaria apertasi il 24 giugno 20023 in morte di _____

Verbale di pubblicazione testamento del 15 novembre 2002, notaio _____, Rep. 1. _____ e trascritto il 14 dicembre 2002 ai nn. _____

Nel quadro D della predetta trascrizione viene così specificato: “si precisa che la casa sita in Barrafranca – via Lazio n. 55, è stata legata in piena proprietà a _____ per porzioni distinte e precisamente, il secondo piano e il garage a piano terra a _____ e la rimanente casa a _____”

8.4 Risposta al quesito d):

precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

Per quanto riguarda la documentazione si riscontra la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato dichiarato all’Agenzia del Territorio di Enna. A tal fine lo scrivente CTU ha ricevuto puntuale disposizione per eliminare tale discordanza.

8.5 Risposta al quesito e):

accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

Dalla lettura dell’atto di pignoramento immobiliare del 05.09.2016 giusta trascrizione del 06.10.2016 “registro generale n. _____ - registro particolare n. _____” e da un

riscontro diretto presso l'Agenzia del Territorio di Enna, lo scrivente ha rilevato che il bene oggetto di pignoramento risulta intestato alla ditta

, sono, in atto, censiti all'Agenzia del Territorio di Enna - Comune di Barrafranca Enna.

Si riporta, di seguito, la tabella relativa ai dati catastali:

Urbano

Foglio	Par.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Diritti e Oneri Reali
6	203	12	A/3	3	Vani 7,5	1/2
6	203	10	C/6	3	Mq. 31	1/2

Dalla lettura degli atti e da un primo sopralluogo lo scrivente ha, fin da subito, riscontrato una discordanza legata alla non "esatta corrispondenza planimetrica tra gli atti catastali e lo stato reale dei luoghi dell'immobile" dell'immobile censito, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 6, particella n. 203, sub 12.

A correzione di tale non corrispondenza planimetrica, lo scrivente C.T.U. ha presentato in data 20.12.2017 una denuncia di variazione degli atti castali "allegato n. 16 denuncia di variazione catastale" al solo fine di fare coincidere lo stato dichiarato con quello reale. A seguito della variazione catastale, oggi l'immobile, oggetto di perizia, presenta i seguenti "nuovi" dati catastali:

Fg	Par.Illa	Sub	Zc	Cat.	Cl	Cons.	Sup.	Rendita	Ubicazione	Diritti e Oneri Reali
6	203	12	U	A/3	3	Vani 7	156	318,14	V. Lazio n. 41 p. II	1/2

8.6 Risposta al quesito f):

accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

Dalla documentazione allegata agli atti, note di trascrizioni e di iscrizioni ipotecarie, risultano nell'ultimo ventennio per gli immobili sopra definiti oggetti di esecuzione, le formalità di seguito riportate, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 216/09/2008, Tribunale di Enna, Rep. n. 608/2008, iscritta il 14 novembre 2008 ai nn. 12020/1827 in favore dell'.

C.F.

C.F. , per una sorte capitale di €. 365.978,58 ed un montante ipotecario di €. 700.000,00 che grava sugli immobili oggetto di esecuzione e altri immobili estranei alla presente procedura esecutiva;

2. Atto di pignoramento immobiliare del 13 settembre 2016, Rep. n. 925 trascritto il 6 ottobre 2016 ai nn. 7238/6384 a favore della

che grava sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

8.7 Risposta al quesito g):

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente:

Entrambi gli immobili hanno in corso una procedura amministrativa-urbanistica. Per un maggiore comprensione si rimanda al successivo punto 8.8.

8.8 Risposta al quesito h):

accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando 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; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Lo scrivente C.T.U. in data 16.02.2017 - Prot. n. 1835 "allegato n. 17 - accesso ai documenti amministrativi" ha presentato, all'ufficio tecnico del Comune di

Barrafranca, una richiesta atto ad ottenere tutta la documentazione, in loro possesso, che interessa l'alloggio in comproprietà ed oggetto della presente esecuzione d

Questo, al solo fine di potere verificare lo stato di regolarità "o meno" urbanistica delle due unità immobiliari, da un lato, e raffrontare quanto eventualmente approvato con lo stato reale dei luoghi, dall'altro. Dalla documentazione in possesso dell'ufficio tecnico del Comune di Barrafranca "allegato n. 18 - risposta ufficio tecnico Comune di Barrafranca -" è emerso che:

1. Per quanto attiene il garage, censito al foglio n. 6, sub n. 203, particella n. 10, in data 29 marzo 1995 è stata presentata, giusto prot. n. 5077 "pratica n. 672/95", istanza di condono edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 724/94, per la costruzione di un piano terra rilasciata, dal signor

La pratica è in corso di definizione e, per la definizione della stessa, alla data del 21 febbraio 2017 "allegato n. 18 - risposta uff. tec. Comune di Barrafranca-" necessitava versare la somma di €. 1.365,42 (a conguaglio dell'oblazione dovuta) comprensiva di interessi legali e €. 2.781,03 (a conguaglio degli oneri di concessione "legge Bucalossi") oltre al pagamento di €. 150,00 per diritti di segreteria e €. 300,00 circa per la trascrizione in Conservatoria RR. II. Di Enna della concessione edilizia.

2. Per quanto attiene l'unità abitativa, censita al foglio n. 6, sub n. 203, particella n. 12, in data 29 marzo 1995 è stata presentata, giusto prot. n. 5078 "pratica n. 673/95", istanza di condono edilizio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L.R. 724/94, per la costruzione di un piano terra rilasciata, dal signor

La pratica è in corso di definizione e, per la definizione della stessa, alla data del 21 febbraio 2017 "allegato n. 18 - risposta uff. tec. Comune di Barrafranca-" necessitava versare la somma di €. 2.781,03 (a conguaglio degli oneri di concessione "legge Bucalossi") oltre al pagamento di €. 150,00 per diritti di segreteria e €. 300,00 circa per la trascrizione in Conservatoria RR. II. Di Enna della concessione edilizia.

Si allegano:

- a) Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato dell'opera oggetto di sanatoria, "allegato n. 19 - perizia giurata- ditta Barbagallo:"
- b) Certificato di idoneità statica, "allegato n. 20 - certificato di idoneità statica -"

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

Il sottoscritto C.T.U., in seguito ai sopralluoghi effettuati ha potuto accertare che i beni oggetti della presente esecuzione sono occupati personalmente dalla parte esecutata con la propria famiglia.

8.10 Risposta al quesito j):

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

Descrizione del Fabbricato (stato dei luoghi, caratteristiche del fabbricato e consistenza)

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Barrafranca e prospetta sulla via Lazio.

La via non dista molto da quella che è considerata la zona centrale del Comune di Barrafranca dove insistono, oltre a numerosi istituti di credito e negozi, uffici pubblici come il Comune e scuole.

La zona, completamente urbanizzata, presenta tutti i servizi pubblici essenziali, e per questo si ritiene sia da considerare una zona di pregio per residenze.

L'immobile "garage", con accesso dalla via Lazio, 59, insiste, insieme all'ingresso e ad altri garages, su parte del piano terra; L'unità abitativa, invece, insiste sull'intero piano secondo.

L'intera struttura portante, verticale, dell'immobile è in muratura mentre quella orizzontale, che interessa i solai, compreso quello di copertura, è stata realizzata in latero-cemento in opera.

Piano terra:

Il piano terra è caratterizzato da tre ingressi. Il primo, centrale, consente l'accesso al corpo scala, il secondo e il terzo ai vani garage. La scala, che collega il piano terra alle, due, unità abitative, si diparte frontalmente al portone d'ingresso.

Una piccola porta, posta sul lato sinistro dell'atrio del piano terra, consente l'accesso pedonale al garage oggetto della presente.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che il garage, per quanto attiene la parte interna, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato mediante la posa in opera di piastrelle di gres.

Le rampe di scala sono state realizzate in marmo.

Piano secondo: Il piano secondo si sviluppa a partire dall'ingresso, posto direttamente sull'ultimo gradino dell'ultima rampa del corpo scala, e dal disimpegno ad esso attaccato e dal quale oltre al bagno che si affaccia su di esso, si dipartono due direzioni, una a destra e l'altra a sinistra.

Sul lato destro trovano posto la cucina e un piccola dispensa, senza aperture, alla quale si accede direttamente dalla cucina, mentre sul lato sinistro troviamo un soggiorno - pranzo, un vano pluriuso, un ripostiglio, un altro disimpegno, e tre camere da letto di cui due completamente bui. Esternamente, sul balcone, si riscontra la presenza di un piccolo ripostiglio.

La cucina, il bagno, il vano pluriuso, i ripostigli, il soggiorno-pranzo e la camera da letto matrimoniale si affacciano sull'unico balcone dell'alloggio e prospettano su via Lazio.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che l'intero immobile, fatta eccezione del ripostiglio posto all'interno dell'unità abitativa, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti i vani sono stati realizzati mediante la posa in opera di piastrelle di gres.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli esterni sono in alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato, nel suo insieme, dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Esternamente l'intero immobile presenta la mancanza dell'ultimo strato di rifinitura prospettica "colore".

La superficie utile del balcone è di metri quadrati 24,26.

Dopo la descrizione degli ambienti e riscontrate, per ogni singolo piano, che lo sviluppo piani-altimetrico in atto, diverso da quello censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, ho proceduto a rilevare la consistenza piani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
------	-----------------	-------------------	-------------

garage	31,00	14,27	3,20
TOTALE PIANO	31,00	169,49	**
PIANO SECONDO:			
Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
Disimpegno 1	4,50	14,17	3,15
Bagno	5,00	15,75	3,15
Cucina	18,79	59,19	3,15
Dispensa	4,66	14,68	3,15
Sogg./pranzo	30,86	97,21	3,15
Pluriuso	6,63	20,88	3,15
Rip.	3,15	9,92	3,15
Letto matrimoniale	21,28	67,03	3,15
Disimpegno	7,80	24,57	3,15
Letto	10,25	32,29	3,15
Letto	9,30	29,29	3,15
Letto	9,41	29,64	3,15
Rip. Balcone	2,53	7,97	3,15
TOTALE PIANO	134,16	422,59	**

8.11 Risposta al quesito K):

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

Considerate ed esaminate le caratteristiche dell'immobile descritto al paragrafo precedente, fissato il criterio di stima (*par. 4*), nel presente paragrafo si procede alla valutazione dell'unità immobiliare in argomento per le quali si è fatto riferimento a valori di mercato per immobili simili, all'ubicazione, allo stato in cui si trova, al tipo di utilizzo attuale che, trattandosi di fabbricato è determinato dalla propria destinazione d'uso e stato di rifinitura, dalla valutazione presso Agenti Immobiliari nel settore e dalle valutazioni presso l'osservatori del mercato immobiliare pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Alla luce delle indagini effettuate, sui dati acquisiti dai sopralluoghi attuati e sulla documentazione desunta, si è dato un valore per *superficie utile*.

Immobile A

(nel suo complesso) identificato al N.C.E.U. del Comune di Barrafranca al Foglio 6, part. 203 sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani superficie mq. 156,00, sito alla Via Lazio, 59;

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	134,16	€. 1.100,00	Euro 147.576,00
Superficie utile balconi	24,26	€. 500,00	Euro 12.130,00

Valore complessivo dell'unità immobiliare è di €. 159.706,00 (diconsi euro centocinquantanovesette milasettecentosei virgola zero zero).

Immobile B identificato al N.C.E.U. del Comune di Barrafranca al Foglio 6, part. 203 sub. 10 categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 31 sito alla Via Lazio, 59;

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	31	€. 700,00	Euro 21.700

Valore complessivo dell'unità immobiliare è di €. 21.700,00 (diconsi euro ventunomilasettecento virgola zero zero).

Sommando i due valori si ottiene che il valore complessivo degli immobili in capo è di €. 181.406,00 (diconsi euro centottantunomilaquattrocentosei virgola zero zero). Si ricorda che concorre nella quota proprietaria per una percentuale pari al 50 % dell'intero valore.

8.12 Risposta al quesito l):

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

Alla luce di quanto sopra esposto vengono, di seguito, predisposti due distinti piani di vendita. Il primo relativo all'immobile, urbano, sito alla Via Lazio n. 59, censito catastalmente, nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 6, part. 203 sub.

10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 31 mq.. Il secondo all'immobile, urbano, sito in via Lazio, 59, piano secondo, censito catastalmente nel N.C.E.U. del Comune di Barrafranca, al foglio n. 6, particella n. 203, sub. 12., categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7,5..

PIANO di VENDITA n. 3

L'immobile è identificato al foglio 6 part. 203 sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 31.

L'immobile "garage", con accesso dalla via Lazio, 59, insiste, insieme all'ingresso e ad altri garages, su parte del piano terra;

Il primo, centrale, consente l'accesso al corpo scala, il secondo e il terzo ai vani garage. Una piccola porta, posta sul lato sinistro dell'atrio del piano terra, consente l'accesso pedonale al garage oggetto della presente.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che il garage, per quanto attiene la parte interna, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il pavimento è stato realizzato mediante la posa in opera di piastrelle di gres.

PIANO TERRA:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. interno (mc)	Altezza (h)
garage	31,00	14,27	3,20
TOTALE PIANO	31,00	169,49	**

L'immobile, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, è stato valutato mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*.

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	31	€ 700,00	Euro 21.700

Valore complessivo dell'unità immobiliare è di €. 21.700,00 (diconsi euro ventunomilasettecento virgola zero zero).

PIANO di VENDITA n. 4

Piano secondo: L'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Barrafranca al foglio n. 6, particella n. 203, sub n. 12, consistenza mq. 134, 16. Il piano secondo si sviluppa a partire dall'ingresso, posto direttamente sull'ultimo gradino dell'ultima rampa del corpo scala, e dal disimpegno ad esso attaccato e dal quale oltre al bagno che si affaccia su di esso, si dipartono due direzione, una a destra e l'altra a sinistra.

Sul lato destro trovano posto la cucina e un piccola dispensa, senza aperture, alla quale si accede direttamente dalla cucina, mentre sul lato sinistro troviamo un soggiorno - pranzo, un vano pluriuso, un ripostiglio, un altro disimpegno, e tre camere da letto di cui due completamente bui. Esternamente, sul balcone, si riscontra la presenza di un piccolo ripostiglio.

La cucina, il bagno, il vano pluriuso, i ripostigli, il soggiorno-pranzo e la camera da letto matrimoniale si affacciano sull'unico balcone dell'alloggio e prospettano su via Lazio.

Passando all'analisi dello stato di rifinitura posso dire che l'intero immobile, fatta eccezione del ripostiglio posto all'interno dell'unità abitativa, si presenta completo e rifinito in ogni sua parte. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti di tutti i vani sono stati realizzati mediante la posa in opera di piastrelle di gres.

Gli infissi interni sono in legno, mentre gli esterni sono in alluminio preverniciato.

L'immobile è dotato, nel suo insieme, dell'impianto elettrico, idrico, telefonico, tv e termico e che detti impianti sono tutti autonomi.

Esternamente l'intero immobile presenta la mancanza dell'ultimo strato di rifinitura prospettica "colore".

La superficie utile del balcone è di metri quadrati 24,26.

Dopo la descrizione degli ambienti e riscontrate, per ogni singolo piano, che lo sviluppo plani-altimetrico in atto, diverso da quello censito presso l'Agenzia del Territorio di Enna, ho proceduto a rilevare la consistenza plani -altimetrica dello stato di fatto che si schematizza con la seguente tabella:

PIANO SECONDO:

Vano	Sup. netta (mq)	Vol. Interno (mc)	Altezza (h)
Disimpegno 1	4,50	14,17	3,15
Bagno	5,00	15,75	3,15
Cucina	18,79	59,19	3,15
Dispensa	4,66	14,68	3,15
Sogg./pranzo	30,86	97,21	3,15
Pluriuso	6,63	20,88	3,15
Rip.	3,15	9,92	3,15
Letto matrimoniale	21,28	67,03	3,15
Disimpegno	7,80	24,57	3,15
Letto	10,25	32,29	3,15
Letto	9,30	29,29	3,15
Letto	9,41	29,64	3,15
Rip. Balcone	2,53	7,97	3,15
TOTALE PIANO	134,16	422,59	**

L'immobile, a seguito di accertamenti effettuati ed informazioni assunte presso tecnici ed operatori locali, circa la compravendita di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da valutare, dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, tenendo conto dello stato degli immobili, dell'accesso agli stessi, esposizione del loro stato attuale e dalla ricerca di immobili simili a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita, è stato valutato mediante il metodo di stima *sintetico-comparativo*.

*****	Metri Quadrati	Valore per m.q.	VALORE COMPLESSIVO
Superficie utile dell'unità immobiliare	134,16	€ 1.100,00	Euro 147.576,00

Superficie utile balconi	24,26	€ 500,00	Euro 12.130,00
--------------------------	-------	----------	----------------

Il valore complessivo delle unità immobiliare è di € 159.706,00 (diconsi euro centocinquantanovesettemilasettecentesei virgola zero zero).

8.13 Risposta al quesito m):

alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Si riporta rilievo fotografico "allegato n. 21 - Foto da n. 1 a n. 29 - e denuncia di variazione catastale "allegato n. 16 - denuncia di variazione catastale - " dell'intero immobile.

8.14 Risposta al quesito n):

accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Gli immobili oggetto di stima sono per il 50 % di proprietà d¹

8.15 Risposta al quesito o):

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

Per quanto accertato in sede di disamina nel presente procedimento, il trasferimento dei beni pignorati, trattandosi di beni appartenenti a persona fisica non è soggetto al pagamento di IVA. I dati relativi alla Ditta sono riportati in apposito foglio separato, "allegato n. 15 - Generalità ditta esecutata -

8.16 Risposta al quesito p):

verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione),

in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota:

I dati riportati nell'atto di pignoramento, eseguito dalla parte procedente mediante l'avv. Balistreri Nicola Pasquale, corrispondono esattamente con i dati riportati nella nota di trascrizione.

8.17 Risposta al quesito g):

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

Non avendo riscontrato nel fascicolo di parte o tra la documentazione acquisita dallo scrivente nessun elaborato da cui si evincono gli indici di prestazione energetica dell'unità immobiliare, lo stesso nel rispetto del Decreto Legislativo del 19.08.2005 n. 192 e s.m.i., ed in riferimento al quesito posto, ha redatto giusto Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente procedimento, provvedendo anche per completezza all'invio presso il portale della Regione Siciliana; Per l'immobile in oggetto, identificato catastalmente al Foglio 6, part. 203, sub 12 del nuovo catasto urbano del Comune di Barrafranca, è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, dallo scrivente, in data 20.02.2018, e dall'analisi di detta certificazione emerge che l'immobile rientra nella classe energetica "G". Lo stesso verrà trasmesso al CEFA (Catasto Energetico Fabbricati) Portale Regione Siciliana - Dipartimento Regionale Energia Servizio II, "allegato n. 22 - Attestato di prestazione energetica Immobile

Leonforte, 2 febbraio 2018

DICHIARA di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e, conscio di aver agito in perfetta buona fede, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e fascicoli di parte e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

